

# Granholmveien 13

Takst kr 1.850.000,-

- Stor boligeiendom i Hommelstø
- Bolighus, garasje, 2 uthus, verksted og naust
- Grense mot sjøen
- Renoveringsbehov



Ansvarlig megler:  
Advokat Henriette Valan Høyholm

Kontaktperson:  
Svenn Gunnar Halsen  
41 41 07 07

[halsen@advokatenehla.no](mailto:halsen@advokatenehla.no)

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



# SALGSOPPGAVE INNHOOLD

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



# Granholmveien 13



# Granholmveien 13



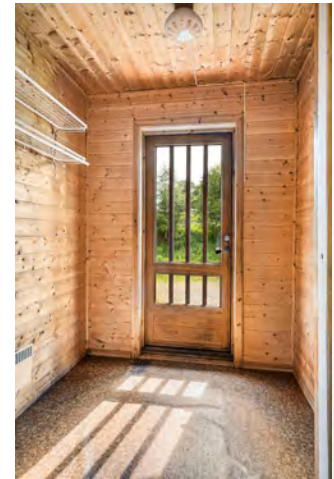
# Granholmveien 13



# Granholmveien 13



# Granholmveien 13





# Granholmveien 13



# Granholmveien 13



# Granholmveien 13



# Granholtveien 13

8960 Velfjord

Større boligeiendom med diverse bygninger sentralt i Hommelstø. Vestvendt med egen strandlinje og naust. Gangavstand til butikksenter, og nærhet til skole, barnehage og idrettsanlegg. Området byr på svært gode muligheter for naturopplevelser som jakt og fiske.

Bygningene er av variert opprinnelse, og har generelt et betydelig vedlikeholdsbehov.

Boligen er opprinnelig bygget i 1958, og er senere tilbygget/oppgradert med varierte intervaller. Fremstår med vesentlig behov for vedlikehold og renovring.

Øvrige bygningsmasse består av verksted, garasje, 2 uthus og naust.

Tomt på 3 409 m2, med gruset innkjørsel. Tilknyttet offentlig vann og avløp.

Adkomst via privat vei. Deltakelse i vedlikeholdskostnader må påregnes.

## NØKKELOPPLYSNINGER

- **MATRIKKELNR.**  
1813/144/47
- **TYPE BOLIG**  
Enebolig
- **EIERFORHOLD**  
Selveier
- **EIER**  
Anne Lise Langås dødsbo
- **TOMT**  
3409 m2 selveiertomt
- **REGULERING**  
Boliger og Naust/Sjøhus, jf. reguleringsplan Hommelstø, ref. B og N/S.
- **BYGGEÅR**  
1958
- **AREAL**  
BRA – 300 m2
- **FERDIGATTEST**  
Foreligger ikke
- **ENERGIMERKING**  
G- RØD
- **PRISANTYDNING**  
kr 1 850 000,-
- **KJØPERS OMKOSTNINGER**  
Ved kjøp til prisantydning tilkommer:  
Dokumentavgift kr 46 250,-  
Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-  
Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-
- **TOTALPRIS**  
kr 1 897 340,-
- **KOMMUNALE AVGIFTER**  
kr 15 642,- pr. år for 2024
- **RENOVASJONSAVGIFT**  
kr 6 329,- pr. år for 2024
- **FORMUESVERDI**  
kr 462 500,- 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: | 117 | Internt bruksareal        |
| - | BRA-e: | 183 | Eksternt bruksareal       |
| - | BRA-b  | -   | Innglasset balkong        |
| - | TBA:   | 32  | Terrasse- og balkongareal |
| - | ALH:   | -   | Ikke måleverdig areal     |
- 
- 1. etasje bolig: Vindfang, hall m/trapp, kjøkken, stue, bad/vaskerom, soverom.
  - 2. etasje bolig: Gang, 3 soverom
  - Naust 27 m<sup>2</sup>
  - Garasje 45 m<sup>2</sup>
  - Redskapshus 46 m<sup>2</sup>
  - Uthus 20 m<sup>2</sup>
  - Verksted 45 m<sup>2</sup>

## INNBO/LØSØRE/ INTERNETT

Oppvaskmaskin i bolig følger med.

Boligen er tilknyttet trådløst bredbånd. Fiber er tilgjengelig i området.

## OPPVARMING

Elektrisitet med nyere luft-luft varmepumpe og vedfyring med ildsted i stue. Fyringsanlegg bør kontrolleres før videre bruk.

## ADGANG TIL UTLEIE

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

## TINGLYSTE FORHOLD\*

### Heftelser

1894/900039-1/70 Erklæring/avtale  
01/12-1894

SKJØTE PÅ RETTIGHET

RETTIGHETSHAVER: ANKER CHR

Gjelder denne registerenheten med flere

*Kommentar: Gammel rettighet som gjelder alle eiendommer i et større område.*

*Antas ikke å være av betydning for denne eiendommen. Heftelsen følger med ved overdragelse til ny eier.*

1949/1732-1/70 Utskifting

12/12-1949

Gjelder denne registerenheten med flere

*Kommentar: Ingen relevante bestemmelser fremkommer for denne eiendommen.*

### Eiendommens rettigheter

Ingen tinglyste

\* Grunnlagsdokumenter er vedlagt i salgsoppgaven så langt innholdet anses å ha vesentlig betydning.

## BYGGEMÅTE/TILSTAND

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

Boligen er bygget i 1958. 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:

Boligen er generelt teknisk utdatert som følge av alder og manglende vedlikehold, og med få unntak er alle bygningsdeler og funksjoner angitt med tilstandsgrad 2 og 3, nærmere spesifisert i tilstandsrapport. Oppgradering til dagens forventede standard vil medføre vesentlige kostnader.

Det finnes ikke plantegninger eller annen dokumentasjon på byggesaker i kommunens arkiv, med unntak av godkjent byggesak for garasje.

Ferdigattest/brukstillatelse mangler i kommunens arkiv. 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.

Det foreligger pålegg om utbedring av adkomst for feiing. Ansvar for utbedring og videre dialog med myndighet overtas av kjøper.

Øvrige bygninger har generelt behov for vedlikehold og renovering.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.

## BETINGELSER

Eiendommen selges fra dødsbo. Representanten for boet har ikke bebodd eiendommen de senere år og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Ansvar for eventuelle følger av manglende dokumentasjon og godkjenninger overtas av kjøper.

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

Eiendommen er klar for overtakelse etter nærmere avtale.

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

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

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

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

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

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

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

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOM

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

### Generelt

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

 Enebolig

 Granholmveien 13, 8960 VELFJORD

 BRØNNØY kommune

 gnr. 144, bnr. 47

## Markedsverdi

**1 850 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 300 m<sup>2</sup> BRA-i: 117 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.05.2024

Rapportdato: 28.05.2024

Oppdragsnr.: 20320-1488

Referansenummer: RX4196

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Goheim Takst og Byggconsult as

Goheim as er et veletablert takstfirma på ytre Sør-Helgeland.

Arbeidsområde er blant annet Tilstandsrapport, Verditakst, Verdivurdering, Uavhengig kontroll, Trykktesting, Termografering, Fuktkontroll, Byggelånskontroll med mer.

Goheim er etablert i Brønnøy kommune og jobber primært på ytre Sør-Helgeland i kommunene Brønnøy, Sømna, Vega, Vevelstad og Bindal.

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

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



### Rapportansvarlig

Gøran Heimen

Uavhengig Takstingeniør

gheimen@goheim.no

906 12 231



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig fra 1958, varierte oppgraderinger over tid.

Uthus, garasje, naust og verksted av variert kvalitet og opprinnelse.

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

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

Kommunen har svært lite relevant informasjon over eiendommens bygningsmasse ut fra det som er levert i meglerpakken.

Det har over tid opparbeidet seg et større vedlikeholdsetterslep på eiendommens bygningsmasse.

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

Hensyntatt observasjoner nevnt i rapport og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering må påregnes avdekning av skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader.

Ved renovering, vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest.

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

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

Det anbefales kontaktet seriøse aktører i markedet for detaljprosjektering og prising av forhold som ønskes utbedret/renovert slik at man får plassert ansvar for at valgte metode er det mest hensiktsmessige, har referanser til forskrifter og at det foreligger en avtalt kostnad.

## Enebolig - Byggeår: 1958

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen er plassbygget. Saltak knevegger og hanebjelker over hovedbygget, saltak over tilbygget i nord og sør. Adkomst til krypeloft fra luke, ikke stige. Adkomst til krypeloft over tilbygget via kott/knevegger.

Ingen adkomst over vf.

Variert isolering, noe Glava, noe Rockwool og noe sagspon.

Takkonstruksjonen over veranda er plassbygget.

Taktekkingen er av bølgeblikk/aluminiumsplater.

Undertak av bord synlig på krypeloft over hovedbygget og over utbygget.

Vindskier i tre. Hengbord i tre.

Takrenner og nedløp i plast. Mulig fra 80-tallet.

Takstige i metall.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.

Plank eller bindsingevk i vegger fra 50-tallet.

Ukjent om tilbygget er oppført etter byggeår, i så fall kan disse være med bindingsverk.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Det er skiftet kledning på gavlvegg i sør.

Vinduer fra rundt 1980.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass

og malte trevinduer med 3-lags glass.

Kjøkken og gang mot sør har malte trevinduer

med 2-lags glass. 2016 på kjøkken og 2010 på

gang

Dør til hovedinngang i tre med glass, skiftet glass i ca. 1991.

Skyvedør fra stuen til veranda i vest, glass fra ca.

1993, ukjent om dette også gjelder døren.

Altan i sør på ca. 13 m<sup>2</sup> over gammel sistern.

Veranda i vest på ca. 19 m<sup>2</sup>, denne er

takoverbygget.

Plassbygget trapp i tre til hovedinngang.

Strekkmetallrampe foran dør.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag over krypkjeller, over det fri for vf og del av stue mot nordvest.

Det er trebjelkelag mellom etasjene.

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

Boligen har teglsteinspipe. Sotluke i krypkjeller.

Det er en vedovn på stuen.

Sotluke og vedovn er nyere enn byggeår.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og

stubbegulv. Adkomst til krypkjeller via dør. Ikke

adkomst til krypkjeller i nord. Det er bygget en

"bod" i krypkjeller

for varmtvannsbereder.

Boligen har plassbygget trapp i tre til loft.

Innvendig har boligen finérdører av variert

kvalitet.

# Beskrivelse av eiendommen

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Belegg på gulvet, malte plater på vegg. Ikke tett mellom plater og belegg, kabinett må alltid benyttes. Ingen sluk under kabinett, kun rør gjennom gulvet. Det er en sluk i gulv under innredning. Begrenset lokalt fall ved sluk. Innredningen har underskap, vask høgskap, overskap og speil med belysning. Det er montert et toalett og opplegg for vaskemaskin. Ventil i vegg, ikke tilluft fra under dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Innredning mulig fra 80-tallet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Opplegg for oppvaskmaskin, ventilator over komfyrplass. Ikke observert skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe. Innvendig stoppekran i krypkjeller. Avløpsrør er av plast, Synlig fra krypkjeller, bad og underskap på bad og kjøkken. Ukjent opprinnelse på anlegget, antatt fra 80-tallet. Varmtvannstanken er på 198 liter. Denne er plassert på "bod" i krypkjeller. Luft til luft varmepumpe fra 2018. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Vurder service på anlegget. Ingen dokumentasjon vedrørende El er fremlagt eller kontrollert. Hovedinntak i verksted, måler plassert her. Gammel installasjon, skrusikringer. Luftspenn med inntak på krypeloft over boligen. Sikringssskap i boligen fra 2017. Spørsmål til eier kan ikke besvares, (dødsbo) Ikke observert nyere røykvarslere eller montert brannslukkingsapparat i boligen. Monter nytt utstyr.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser. Byggegrunn bestående av fjell, synlig i krypkjeller, stedlige og tilkjørte masser. Ingen visuelle observasjoner ved befaring på negative avvik av betydning i byggegrunn. Boligen har krypkjeller og en "kjellerbod". Dreneringen om denne finnes er fra 1958. Bygningen har plass-støpte betonggrunnmur av variert kvalitet. Det er også noen plass-støpte betongsøyler. Det er en plass-støpt sistern ved hovedinngang. Denne er ikke i bruk. Forstøtningsmurer var av betong. Eiendommen ligger i et lettere kupert terreng. Noen flate partier rundt om på eiendommen. Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er en kum på eiendommen, denne er muligvis kommunal. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent opprinnelse på anlegget, antatt fra 80-tallet.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	300 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	117 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 850 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 650 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Finnes ikke tegninger eller byggesak.

Ingen meldinger i meglerpakken fra kommunen ang manglende byggesak og tegninger.

### Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Finnes ikke tegninger eller byggesak.

Ingen meldinger i meglerpakken fra kommunen ang manglende byggesak og tegninger.

### Garasje

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

Byggesak og tegninger fra 1996.

### Redskapshus

- Det foreligger ikke tegninger

Finnes ikke tegninger eller byggesak.

Ingen meldinger i meglerpakken fra kommunen ang manglende byggesak og tegninger.

### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Finnes ikke tegninger eller byggesak.

Ingen meldinger i meglerpakken fra kommunen ang manglende byggesak og tegninger.

### Verksted

- Det foreligger ikke tegninger

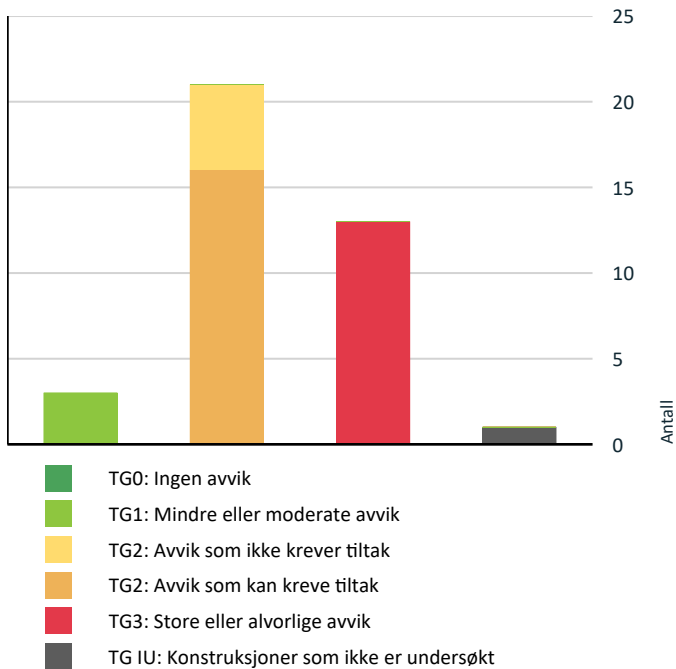
Finnes ikke tegninger eller byggesak.

Ingen meldinger i meglerpakken fra kommunen ang manglende byggesak og tegninger.



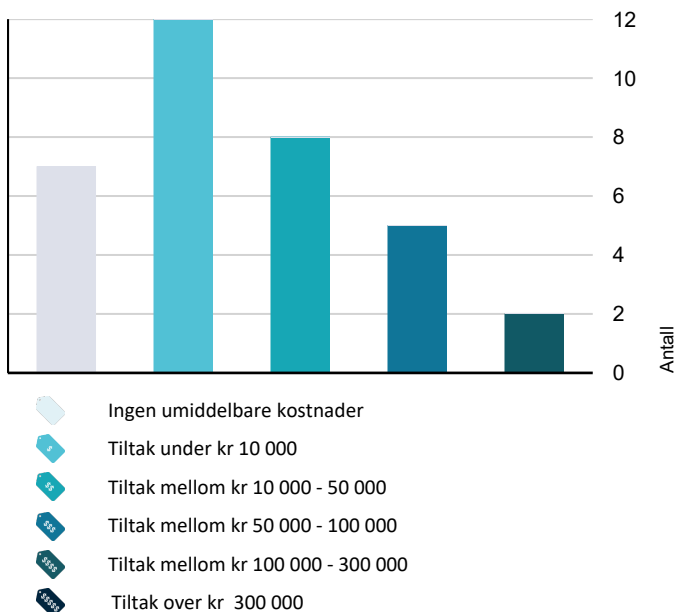
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vindskier og hengbord [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vindu krypkjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot krypkjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/veranda i vest [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## TIG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1958

**Kommentar**  
Antatt

**Anvendelse**  
Helårsbolig.

**Standard**  
Variert

**Vedlikehold**  
Variert



## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

Taktekkingen er av bølgeblekk/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Udergakk av bord synlig på krypeloft over hovedbygget og over utbygget.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er observert en flik av presenning på krypeloft på utbygget, mulig benyttet som en del av undertak over utbygget i nord. Montert flere beslag som ikke er aluminium.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### ! TG 3 Vindskier og hengbord

Vindskier i tre. Hengbord i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader.

# Tilstandsrapport

Råteskader på flere vindskier. Det mangler hengbord på takfot flere steder.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Skiftet vindskier og etablere hengbord som en del av etablering av nytt taktekke.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast. Mulig fra 80-tallet. Takstige i metall.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Lekkasjer i enkelte takrenneskjøter.

Ikke innfestingsskinne på takstige, denne blir sannsynligvis underkjent av feier.

## Konsekvens/tiltak

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

Vurder nye takrenner som en del av nytt taktekke. For ytterligere kontroll/risikovurdering takstige, kontakt ditt stedlige brann og feietilsyn.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Plank eller bindingsverk i vegger fra 50-tallet. Ukjent om tilbygget er oppført etter byggeår, i så fall kan disse være med bindingsverk.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Det er skiftet kledning på gavivegg i sør.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledningen mot nordøst har liten avstand til terreng.

Den nyere kledning i sør har for liten avstand til dekke over sistern.

Muselort på kjellerbod, stålull rundt avløpsrør i kjøkkenbenk, muselort på krype loft.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det kan finnes skader som på isolasjon fra mus.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Veggkonstruksjon - 2

Yttervegger ved sistern og vf.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist omfattende skade i fasade.

Yttervegger på vf mot bolig og sistern har skader. Fra undersiden av vf er det synlige råteskader mot sistern. Fra krypkjeller er det synlige råteskader mot vf/sistern.

### Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Ukjent omfang, ytterligere skade kan ikke utelukkes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Fra krypkjeller.



Under vf.

## Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er plassbygget. Saltak med knevegger og hanebjelker over hovedbygget, saltak over tilbygget i nord og sør. Adkomst til krypeloft fra luke, ikke stige. Adkomst til krypeloft over tilbygget via kott/knevegger.

Ingen adkomst over vf.

Variert isolering, noe Glava, noe Rockwool og noe sagspon.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ikke adkomst for kontroll i skrå himlinger.

Observert muselort i variert omfang.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales montert loftsluker med stige og pakning. Etabler adkomst til over vf.

Om det etableres snøfangere, bør deler av takkonstruksjon forsterkes.

Det vil finnes skader som på isolasjon fra mus.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Takkonstruksjon/veranda i vest

Takkonstruksjonen over veranda er plassbygget.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelt dimensjonert, noen skjevheter.

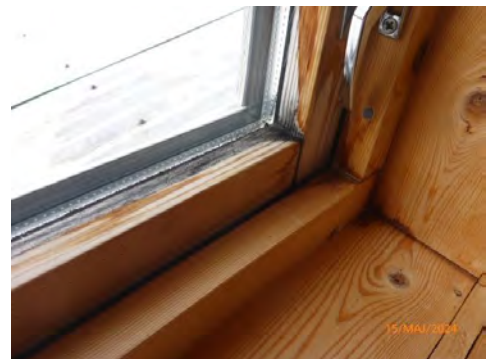
# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Rette opp konstruksjonen. Om det monteres snøfanger, må konstruksjonen forsterkes. Deler av dette går under veranda.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.  
Vinduer fra rundt 1980.

**Årstall:** 1980      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 3 Vindu krypkjeller

Krypkjeller har trevindu med enkelt glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet er utslitt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Monter nytt vindu eller mur ingen åpning.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Vinduer 1.et sør

Kjøkken og gang mot sør har malte trevinduer med 2-lags glass. 2016 på kjøkken og 2010 på gang

**Årstall:** 2016      **Kilde:** Produksjonsår på produkt



## ! TG 2 Dører

Dør til krypkjeller i tre, plassbygget.  
Dør til hovedinngang i tre med glass, skiftet glass i ca. 1991.  
Skyvedør fra stuen til veranda i vest, glass fra ca. 1993, ukjent om dette også gjelder døren.

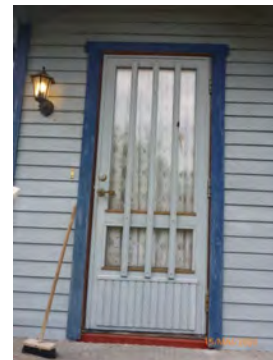
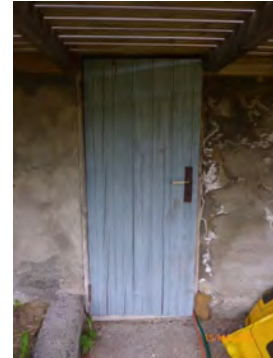
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Dører må justeres.

**Kostnadsestimat:** Under 10 000



## ! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan i sør på ca. 13 m2 over gammel sistern.  
Veranda i vest på ca. 19 m2, denne er takoverbygget.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Altan i sør på ca. 14 m<sup>2</sup> over gammel sistern.  
Observert rust på armering i dekke under altan, det som var den gamle sisternen.

Rekkverket her en noe løst.

Veranda i vest på ca. 19 m<sup>2</sup>, denne er takoverbygget.

Veranda er fundamentert til terreng. Råte på noen søyler, skader på noen fundamenter. Svakt dimensjonert konstruksjon. Slitasje og mose/alger på rekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forsterke fundamentering og konstruksjon. Skifte rekkverk.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Utvendige trapper

Plassbygget trapp i tre til hovedinngang. Strekkmetallrampe foran dør.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygge ny trapp.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## INNSENDIG

## Overflater

# Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En del bruksslitasje og merker. Rom på loft uten overflatebehandling i himling.

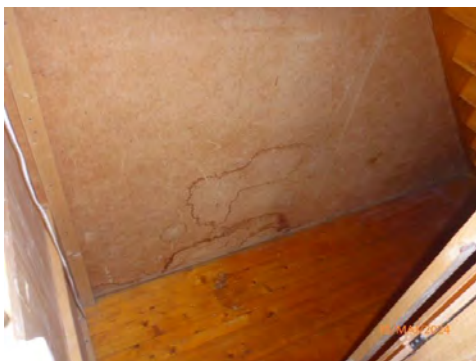
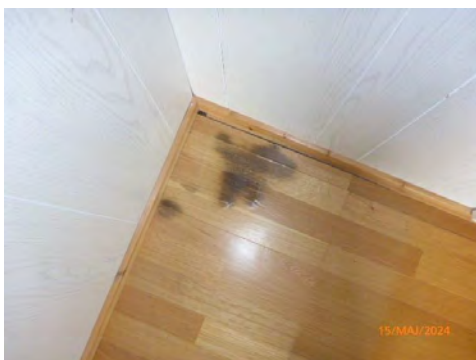
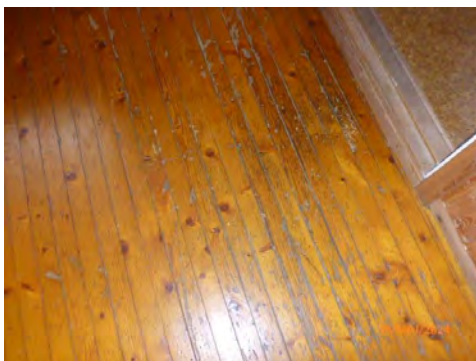
## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendige overflater av variert opprinnelse. Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller.

Normale oppussings og renoveringsarbeider må påregnes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag over krypkjeller, over det fri for vf og del av stue mot nordvest. Det er trebjelkelag mellom etasjene.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er avvik:

Det er varierte skjevheter i gulvene.

Muselort på kjellerbod, stålull rundt avløpsrør i kjøkkenbenk, muselort på krypeloft.

Det vil finnes skader som på isolasjon fra mus.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Gulv over krypkjeller.

# Tilstandsrapport



Gulv i stue over det fri.

## Etasjeskille/gulv mot krypkjeller

Trebjelkelag over krypkjeller med skader på bunnsvill.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Det er observert råteskader på bunnsvill under vf. Dette kan ikke utelukkes mot sisten, der det er liten avstand til terreng samt krypkjeller uten adkomst.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Råteskadet treverk må skiftes.

Det kan ikke utelukkes avdekning av skader på gulvbjelker og nedkant av vegg ved renovering.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Radon

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

Området er ikke tilstrekkelig registrert, oppført som usikker i kart.

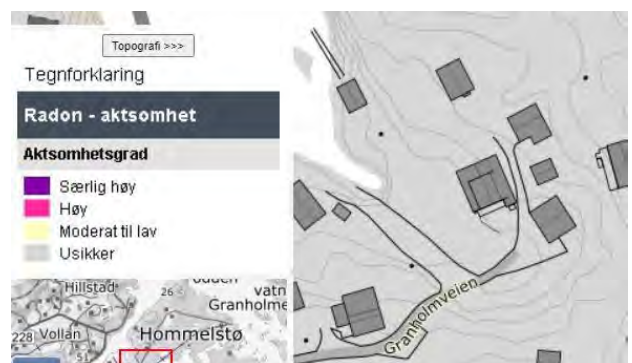
### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe. Sotluke i krypkjeller. Det er en vedovn på stuen.

Sotluke og vedovn er nyere enn byggeår.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Mye utfelling av beksot på pipe synlig på krypeloft.

Sist feid 25.10.2021.

Det foreligger pålegg. «1) Det skal være tilfredsstillende adkomst for feiing og

tilsyn. Dette kan løses ved å montere typegodkjent takstige, eller takstige godkjent etter gjeldende NS EN standarder. En annen løsning er å montere feieluke på loftet.»

Frist for tilbakemelding utgått, ukjent oppfølging fra feier.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Før videre bruk.

Det anbefales ytterligere kontroll og kommentar av pipe/røykløp, sotluke og ildsted. Kontakt ditt stedlige brann og feietilsyn.

Det er påregnelig med kostander.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst til krypkjeller via dør. Ikke adkomst til krypkjeller i nord. Det er bygget en "bod" i krypkjeller for varmtvannsbereeder.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Synlige råteskader på bunnsvill ved vf. Synlige skader på trevegger i "bod".

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Bedre ventilering må etableres.

Etabler adkomst til krypkjeller nord. Rive bod.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har plassbygget trapp i tre til loft.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

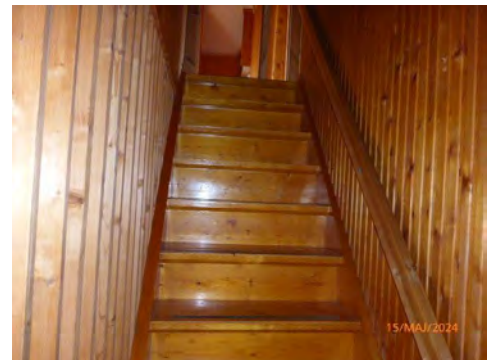
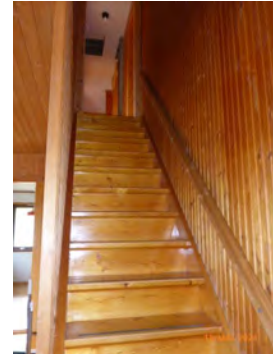
Kun håndløper på en side av trapp. Lav høyde i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Monter håndløper der dette mangler.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører av variert kvalitet.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## VÅTROM

### HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

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

Belegg på gulvet, malte plater på vegg. Ikke tett mellom plater og belegg, kabinett må alltid benyttes. Ingen sluk under kabinett, kun rør gjennom gulvet. Begrenset lokalt fall ved sluk. Det er en sluk i gulv under innredning. Innredningen har underskap, vask høgskap, overskap og speil med belysning. Det er montert et toalett og opplegg for vaskemaskin.

Ventil i vegg, ikke tilluft fra under dør.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

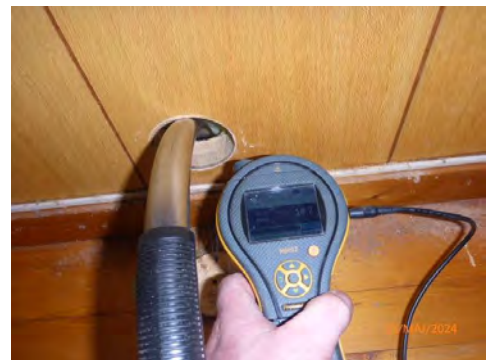
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom mot dusjkabinett. Det er målt en fuktkvote på 17,4 vektprosent inne i veggens bunnsvill. Det er ikke påregnelig at dette kommer fra bruk av våtrommet. Verdien i seg selv er ikke kritisk, men erfaringsmessig er denne noe høy. Det er også foretatt et fuktsøk, det er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på våtrommet.



# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Innredning mulig fra 80-tallet.

Opplegg for oppvaskmaskin, ventilator over komfyrplass.

Ikke observert skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

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



### HOVEDETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekket ser ut for å være ført til kaldt loft og ut via eget rør ut i gavlvegg.

Liten dimensjon på rør på krypeloft.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etabler bedre avkast fra ventilator.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe. Innvendig stoppekran i krypkjeller. Ukjent opprinnelse på anlegget, antatt fra 80-tallet.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

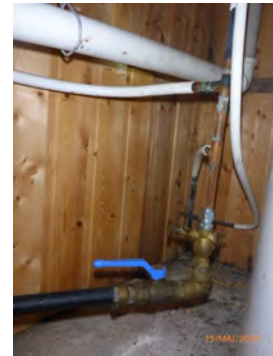
#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannrør som ikke er isolert bør isoleres. Det bør vurderes varmekabel på vannrør i krypkjeller.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### ! TG 2 Avløpsrør

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Avløpsrør er av plast, Synlig fra krypkjeller, bad og underskap på bad og kjøkken. Ukjent opprinnelse på anlegget, antatt fra 80-tallet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

Kostand er for kontroll, dekker også vannledninger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Ventilasjon

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

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

Kostand er for veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198 liter. Denne er plassert på "bod" i krypkjeller.

**Årstall:** 1998      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ! TG IU Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2018. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Vurder service på anlegget.

**Årstall:** 2018      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## ! TG 2 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 bygningsasskyndig 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.*

Ingen dokumentasjon vedrørende El er fremlagt eller kontrollert.

Hovedinntak i verksted, måler plassert her. Gammel installasjon, skrusikringer.

Luftspenn med inntak på krypeloft over boligen.

Sikringsskap i boligen fra 2017.

Spørsmål til eier kan ikke besvares, (dødsbo)

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
4. 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?

# Tilstandsrapport

## Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

## Ukjent

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

## Ukjent

## Generelt om anlegget

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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ukjent**

## Inntak og sikringsskap

9. 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?

## Ukjent

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ukjent**

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

**Ja Antar at inntak og sikringsskap er fra 2017.**

**Ikke kjent om alle el-arbeider er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?**

**Installasjon av variert kvalitet og opprinnelse for boligen og flere andre bygg på eiendommen med innlagt strøm.**

## Generell kommentar

Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Det anbefales en kontroll og kommentar av anlegget, kontaktautorisert EI-fagmann. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

## Kostnadsestimat: Under 10 000



Inntak i boligen på krypeloft.



Sikringsskap i boligen.



Sikringsskap i verksted



## Branntekniske forhold

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

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

Ikke observert nyere røykvarsler eller montert brannslukkingsapparat i boligen.

Monter nytt utstyr.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Ikke observert nyere røykvarsler eller montert brannslukkingsapparat i boligen.**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Ikke observert nyere røykvarsler eller montert brannslukkingsapparat i boligen.**
- Er det skader på røykvarslere?

# Tilstandsrapport

Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser. Byggegrunn bestående av fjell, synlig i krypkjeller, stedlige og tilkjørte masser. Ingen visuelle observasjoner ved befaring på negative avvik av betydning i byggegrunn.

### ! TG 3 Drenering

Boligen har krypkjeller og en "kjellerbod". Dreneringen om denne finnes er fra 1958.

#### Vurdering av avvik:

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

Ikke eget tettesjikt eller drenering for krypkjeller med kjellerbod etter gammes sistern.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjellerbod med varmtvannstank, bereder anbefales flyttet opp og bod revet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



### ! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har plass-støpte betonggrunnmurer av variert kvalitet. Det er også noen plass-støpte betongsøyler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er observert utvasking av masser under mur. Synlig armering med rustskader. Stedvis skader på murer.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



# Tilstandsrapport



## TG 2 Sistern

Det er en plass-støpt sistern ved hovedinngang. Denne er ikke i bruk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Observert lekkasjer og rust på armering i dekke over sistern.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak. På sikt bør konstruksjonen vurderes revet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer var av betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved gammel sistern og trapp har støttemur falt ned. Det er skader på støttemur til under gammel trapp mot sistern.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak. Vurder tiltak sett opp mot gammel sistern.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et lettere kupert terreng. Noen flate partier rundt om på eiendommen.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Stormflo kan nå opp mot murene på boligen, se bilde fra NVE-kart.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holdes under oppsikt. Vurder etablering av så mye fall som mulig på terreng i nord og øst.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Utvendige vann- og avløpsledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er en kum på eiendommen, denne er muligvis kommunal.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Ukjent opprinnelse på anlegget, antatt fra 80-tallet.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Det kan forekomme at vannet fryser.

I kum på tomten kommer det inn flere rør, mulig et rør med septikk, kan det være koblet feil?

## Konsekvens/tiltak

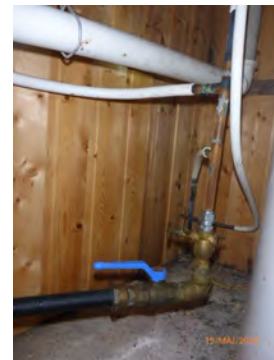
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Etabler varmekabel på vannrøret.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Avløpsrør i krypkjeller.



Vannrør, inntaket i krypkjeller.



Kum med avløpsrør på tomten.

# Bygninger på eiendommen

## Naust



### Anvendelse

Naust

### Byggeår

1960

### Standard

Variert

### Vedlikehold

Variert

### Kommentar

Antatt

### Beskrivelse

Naustet er oppført på berg med trepåler, noen nye påler. Steiner på fjell i øst.

Stormflo kan nå opp under hele naustet.

Bjelkelag i tre, vegger i tre med stående enkeltkledning og saltak med bølgeblikkplater, rust på taket ikke takrenner og uslitte vindskier/vannbord. Plassbygget dør samt doble dører mot sjø. Det er lagerplass på loft, ikke måleverdig, lagt ca. 27 m<sup>2</sup> gulv.

Bygget har skjevheter, noe råte og rust på taktekke.

Bygget er funksjonelt til formålet, trenger stedvis renovering.



## Garasje



### Anvendelse

Garasje og bod.

### Byggeår

1996

### Kommentar

Byggesak

### Standard

Variert

### Vedlikehold

Variert

### Beskrivelse

Garasjen er oppført på antatt stedlige og tilkjørte masser. Støpt dekke i garasje, sprekker, ringmurer i bod. Det er skjevheter i gulv og murer.

Mulig noe fukt på gulvet i garasjen. Vegger i tre med stående kledning, liggende på sperre i gavlene. Stedvis skade på kledning som går ned til terreng i nordøst.

Antatt isolert garasjedel, ukjent om det er dampsperre og omfanget av isolering.

Plassbygget takkonstruksjon, mulig noe svakt dimensjonert.

Saltak tekket med profilerte metallplater, noe rust på plater.

Det er kun benyttet presenning til undertak.

Takrenner i plast, noe skader fra snøras.

Raftkasser er ikke ferdig kledd.

Brukte vinduer av svært variert kvalitet.

Nyere ikke isolert leddport.

Plassbygget dør til bod. Provisorisk trapp til bod, ikke rekkverk.

Bygget er funksjonelt til formålet, trenger stedvis renovering.



## Redskapshus



### Anvendelse

Lager

### Byggeår

1975

### Kommentar

Antatt

### Standard

Variert

### Vedlikehold

Variert

### Beskrivelse

Bygget er oppført på grunn, plass-støpte ringmurer, stedvis skadet. Det er trepåle under bod. Skjevheter i bygget. Gruset gulv inne i bygget, tregulv i bod. Vegger i tre med liggende og stående kledning. Observert råte på tilbygget. Mye slitt ikke malt kledning i øst. Plassbygget saltak tekket med profilerte metallplater. Svakt dimensjonert.

Takrenner på deler av bygget, noe nedbøyding fra snøras. Ikke takrenne på bod i sør. Gjenstående arbeider på raftkasser. Plassbygget dør til bod, skjev og skadet. Eldre tredør med enkelt glass, slitt dør. Vinduer med variert kvalitet og opprinnelse. Det er ikke montert porter i bygget, to større åpninger i gavlvegg pr. i dag. Bygget er funksjonelt til formålet, trenger stedvis forsterkning, renovering og ferdigstilling.





## Uthus



### Anvendelse

Uthus/bod

### Byggeår

1958

### Standard

Variert

### Vedlikehold

Variert

### Kommentar

Antatt

### Beskrivelse

Uthus oppført på støpte søyler. Gulv i tre, vegger i tre med stående panel. Det finnes noe råte på kledning. Saltak med bølgeblikkplater, rust på taket. Ikke takrenne i sør. Svakt dimensjonert tak. Plassbygget dør i vest, plassbygget dobbel dør i nord. Bygget er funksjonelt til formålet, trenger stedvis renovering.



## Verksted



### Anvendelse

Arbeidsrom/lager

### Byggeår

1965

### Kommentar

Antatt

### Standard

Variert

### Vedlikehold

Variert

### Beskrivelse

Bygget er oppført på støpte søyler, antatt på fjell. Det er også noe tresøyler under bygget, råte mot terreng. Bjelkelag i tre, vegger i tre med stående kledning, liggende kledning på sperrer i gavlene. Det er observert stedvis råte på enkelte bord i fasaden.

Saltak med bølgeblekkplater og kaldt loft. Rust på taket, ikke undertak eller takrenner.

Observert muselort på kaldt loft. Svakt dimensjonert konstruksjon.

Skiftet vinduer i bygget rundt 2020, vinduer i tre med tolags glass.

Tofløyet tredør, noe slitt, ikke beslag under dør.

Plassbygget trapp i tre, lavt påbegynt rekkverk på en side, ikke rekkverk på begge sider.

Bygget er sannsynlig vis lett isolert, omfang og kvalitet er ukjent.

Innredet bygg med arbeidsrom og en bod.

Sikringskap med strømmåler er plassert her, gammel installasjon med skrusikringer.

Installasjonen anbefales kontrollert.

Bygget er funksjonelt til formålet, trenger stedvis renovering.



## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

117 m<sup>2</sup>/117 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Vindfang, Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Bad/vaskerom, 4 Soverom, Gang

*Andre bygg:* Naust, Garasje, Redskapshus, Uthus, Verksted

*Bruksareal andre bygg:* 183 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 1 850 000

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

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

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 650 000

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

1 850 000

### Konklusjon markedsverdi

1 850 000

### Markedsvurdering

På generelt grunnlag har markedet for slike boligeiendommer i disse områdene vært noe variabelt i en lengre periode. Stor tomt med noe fjære/sjø, mye bygningsmasse, variert potensiale samt et større behov for oppgradering/renovering. Det er liten tilgang på slike objekter det aktuelle område, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi. Sammenlignbare salg i område over flere år, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsværdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked-størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning. Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Stavarhaugen 14 ,8960 VELFJORD 174 m <sup>2</sup> 1979 3 sov	05-12-2023	2 250 000	<b>2 250 000</b>	0	2 250 000	<b>12 931</b>
2 Nevernesveien 77 ,8960 VELFJORD 151 m <sup>2</sup> 1980 3 sov	29-12-2021	1 990 000	<b>1 870 000</b>	0	1 870 000	<b>12 384</b>
3 Heggeveien 4 ,8960 VELFJORD 173 m <sup>2</sup> 1922 4 sov	09-09-2021	1 460 000	<b>1 500 000</b>	0	1 500 000	<b>8 671</b>
4 Hilstad 10 ,8960 VELFJORD 186 m <sup>2</sup> 1968 5 sov	06-06-2019	1 720 000	<b>1 600 000</b>	0	1 600 000	<b>8 602</b>

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2024 totalt kr. 15.642,- p.r. år inkl. MVA. I dette inngår avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing.	Kr.	15 642
240 I dunk kr 6329,46 I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.	6 500
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>22 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 950 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 550 000</b>

### Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	270 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
<b>Sum teknisk verdi - Naust</b>	<b>Kr.</b>	<b>150 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>490 000</b>

### Redskapshus

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

### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	210 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>110 000</b>

### Verksted

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 290 000
<b>Sum teknisk verdi - Verksted</b>	<b>Kr.</b>	<b>410 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 920 000**

## 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.	750 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 750 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 650 000</b>
--	------------	------------------

# 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

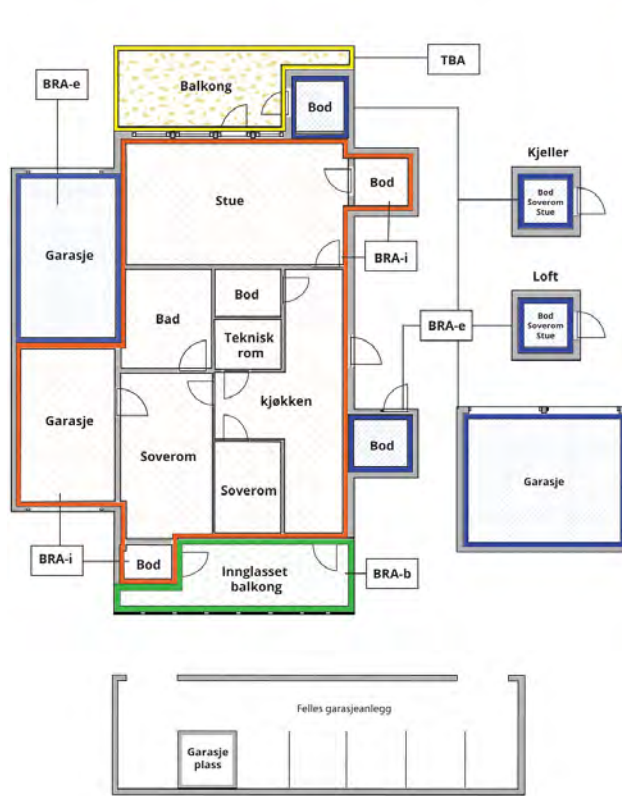
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedetasje	87			87	32		87
Loftsetasje	30			30			30
<b>SUM</b>	<b>117</b>				<b>32</b>		<b>117</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>117</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Vindfang , Hall m/trapp , Kjøkken , Stue , Bad/vaskerom , Soverom		
Loftsetasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Finnes ikke tegninger eller byggesak.

Ingen meldinger i meglerpakken fra kommunen ang manglende byggesak og tegninger.

### 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

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Naust

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		27		27			27
<b>SUM</b>		<b>27</b>					<b>27</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>27</b>						



## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Finnes ikke tegninger eller byggesak.

Ingen meldinger i meglerpakken fra kommunen ang manglende byggesak og tegninger.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		45		45			45
<b>SUM</b>		<b>45</b>					<b>45</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>45</b>						

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Byggesak og tegninger fra 1996.

*Kommentar:*

## Redskapshus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		46		46			46
<b>SUM</b>		<b>46</b>					<b>46</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>46</b>						

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Finnes ikke tegninger eller byggesak.

Ingen meldinger i meglerpakken fra kommunen ang manglende byggesak og tegninger.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Uthus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		20		20			20
<b>SUM</b>		<b>20</b>					<b>20</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>20</b>						

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** Finnes ikke tegninger eller byggesak.  
Ingen meldinger i meglerpakken fra kommunen ang manglende byggesak og tegninger.

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

**Kommentar:**

## Verksted

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		45		45			45
<b>SUM</b>		<b>45</b>					<b>45</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>45</b>						

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** Finnes ikke tegninger eller byggesak.  
Ingen meldinger i meglerpakken fra kommunen ang manglende byggesak og tegninger.

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

**Kommentar:**

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	117	0
Naust	0	27
Garasje	0	45
Redskapshus	0	46
Uthus	0	20
Verksted	0	45

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2024	Gøran Heimen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	144	47		0	3400 m <sup>2</sup>	Estimert	Eiet

#### Adresse

Granholmveien 13

#### Hjemmelshaver

Langås Anne Lise (død)

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hommelstø som er et tettsted i Velfjord i Brønnøy kommune. Det er ca. 3,3 mil til kommunesenteret i Brønnøysund. Område består av etablert boligbebyggelse. Det er kort vei til skole, idrettsanlegg, allbrukshus osv. Det er dagligvarehandel i nærområde. Det er kort vei til rekreasjonsområder som utmark, direkte adkomst til sjø. Område oppfattes som barnevennlig. Den aktuelle eiendommen har utsikt over omkringliggende områder.

### Adkomstvei

Granholmveien er en privat vei i henhold til vegkart hos Statens Vegvesen.  
Ikke kjent om det er etablert veilag for drift og vedlikehold. Andeler av kostander bør påregnes.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

### Regulering

Planidentifikasjon 1998001  
Planstatus Endelig vedtatt arealplan  
Plannavn Reguleringsplan Hommelstø  
Ikrafttredelsesdato 03.03.1998  
Lovreferanse PBL 1985  
Feltbetegnelse B  
Formål Boliger, BYA 20 %.  
Ved og rundt naustet:  
Feltbetegnelse N/S  
Formål: Annet kombinert formål  
For ytterligere kommentar vedrørende reguleringsforhold henvises det til meglerpakken og kommunen.

### Om tomten

Det er nylig avholdt oppmålingsforretning. Protokoll fra oppmålingsforretning fra 15.05.2024 er fremlagt. Ikke levert inf. om det nye arealet.  
oppgitt areal er estimert av takstmann ut fra målinger, kan ha store avvik.  
Det er levert skylddeling i meglerpakke, bør kontrolleres for relevans.  
Gårdsplass, plen, naturtomt og mot fjære og sjøen i nordvest.  
Det finnes en del skrot på eiendommen som har naturtomt, ikke gravd frem for vurdering.  
Eventuelle rettigheter i sjø med landganger og flytebrygger bør avklares, se også regulering for N/S  
Private stikkledninger i grunn fra under bygningsmassen og frem til kommunalt nett, hvor i grunnen disse ligger og tilstand på nedgravde bunnledninger er ikke funksjonstestet eller kontrollert.  
Bak garasjen stikker det opp et plastrør fra grunn, funksjon ukjent. Det er en kum vest for boligen, mulig kommunalt, denne vises dog ikke på kart, ei heller røret som stikker opp bak garasjen. Det vises til kommunes bunnledningskart og kommune for ytterligere avklaringer.  
Luftspenn over deler av eiendommen i vest.  
Ikke undersøkt om det finnes andre kommunale vann og avløpsledninger, nedgravde strømkabler og fiberkabler på eiendommen. Ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.  
Stormflo kan nå opp mot murene på boligen samt vei og gårdsplass. Stormflo kan nå opp under hele naustet.

### Tinglyste/andre forhold

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.  
Dette bør prioriteres.

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 421 000	2023	Skattetakst: kr 1.421.000,- Grunnlag: kr 994.700,- Skatt: kr 3.978,-

## Siste hjemmelsovergang

<b>Kjøpesum</b>	<b>År</b>
0	1982

## Forsikring

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

### Kommentar

Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke utfylt ihht. villkår	Ikke gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart, eiendomsopplysninger og omsetningsoversikt.	15.05.2024		Gjennomgått	9	Nei
Reguleringsbestemmelser			Gjennomgått	3	Nei
Info planstatus og reg. kart	21.05.2014		Gjennomgått	2	Nei
Byggevedtak og tegninger garasje	26.06.1996		Gjennomgått	5	Nei
Bygningsdata enebolig	23.05.2024		Gjennomgått	1	Nei
Ledningskart	14.05.2024		Gjennomgått	1	Nei
Grunnkart	23.05.2024		Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelrapport eiendom	23.05.2024		Gjennomgått	1	Nei
Tilknytning vann og avløp	14.05.2024		Gjennomgått	1	Nei
Kommunale avgifter	01.05.2024		Gjennomgått	1	Nei
Feierrapport	24.05.2024		Gjennomgått	1	Nei
Protokoll fra oppmålingsforretning	15.05.2024		Gjennomgått	5	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [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/RX4196>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Oppdragsnummer</b>	1996		
<b>Adresse</b>	Granholmveien 13		
<b>Postnummer</b>	8960	<b>Poststed</b>	VELFJORD
<b>Er det dødsbo?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>Avdødes navn</b>	Anne Lise Langås		
<b>Salg ved fullmakt?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Selger1fornavn</b>	Jan Egil	<b>Selger1etternavn</b>	Haraldsø

## 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

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

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

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggermeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

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

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

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

Nei  Ja

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Tilleggskommentar

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

### Boligselgerforsikring

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

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

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Haraldsø, Jan Egil

-----  
Signert av



# Granholmveien 13

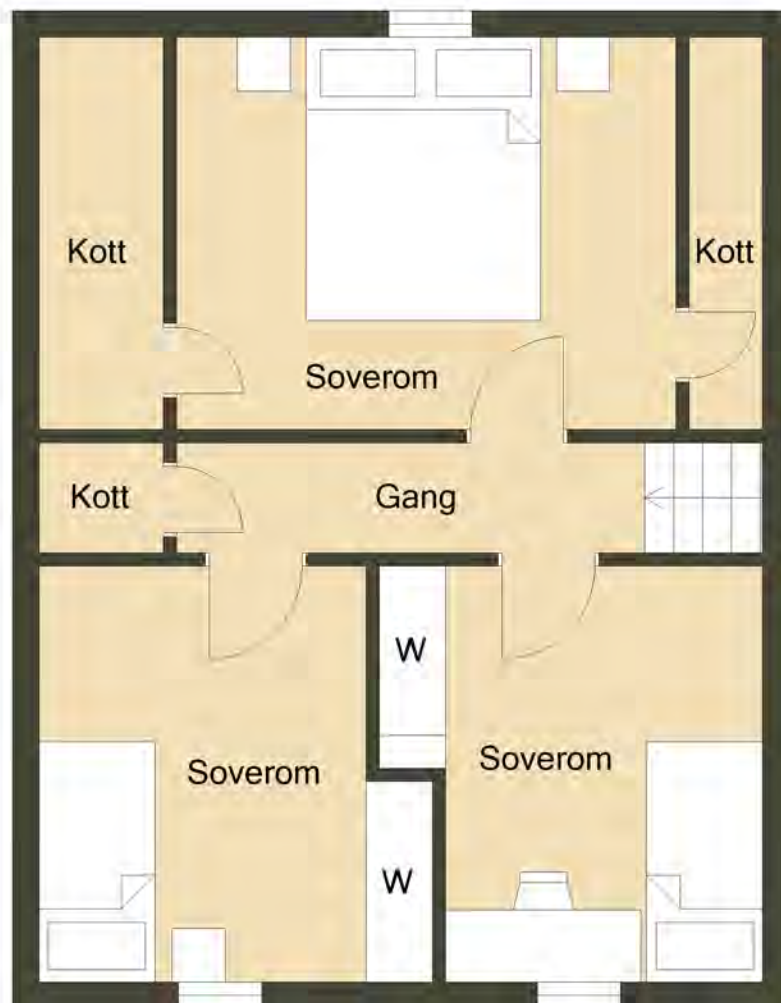
1. Etg.



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.

# Granholmveien 13

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.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1813 - BRØNNØY  
Gårdsnummer: 144  
Bruksnummer: 47

Utskriftsdato/klokkeslett: 29.05.2024 kl. 09:26  
Produsert av: Robert Hjelle  
Attestert av: Brønnøy kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

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

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

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: RUGÅSVIKA  
Etableringsdato: 04.03.1942  
Skyld: 0,01  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst Areal Kommentar  
Beregna areal for 144 / 47 3 409,2 m2 Ukjent grenseforløp

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	050447	LANGÅS ANNE LISE			1 / 1

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7255773	386570		3 409,2 m2	Hjelpelinje vannkant

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Sammenslåing av matrikkelenheter	18.04.2016	Tinglyst		18.04.2016	1813hjr 14.04.2016
Sammenslåing	16/571		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
			Avgiver	1813 - 144/116	-100
			Avgiver	1813 - 144/91	0
			Avgiver	1813 - 144/106	0
			Mottaker	1813 - 144/47	2 729,6

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	04.03.1942				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1813 - 144/1		0
		Mottaker	1813 - 144/47		0

### Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	14.05.2024				1813hjr 29.05.2024
Oppmålingsforretning	23/3225	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	1813 - 144/1		0
		Berørt	1813 - 144/47		0
		Berørt	1813 - 144/76		0
		Berørt	1813 - 144/77		0
		Berørt	1813 - 144/95		0
		Berørt	1813 - 144/118		0
		Berørt	1813 - 144/183		0



Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	04.07.2023				1813hjr 04.07.2023
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	1813 - 144/1		0
		Berørt	1813 - 144/47		0
		Berørt	1813 - 144/48		0
		Berørt	1813 - 144/66		0
		Berørt	1813 - 144/68		0
		Berørt	1813 - 144/76		0
		Berørt	1813 - 144/77		0
		Berørt	1813 - 144/95		0
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	29.08.2013 13/2741	Tinglyst		14.11.2013	1813hjr 06.11.2013
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1813 - 144/122		-1 338,4
		Mottaker	1813 - 144/183		1 338,4
		Berørt	1813 - 144/1		0
		Berørt	1813 - 144/47		0
		Berørt	1813 - 144/91		0
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	29.08.2013 13/2741				1813hjr 06.11.2013
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Berørt	1813 - 144/1		0
		Berørt	1813 - 144/47		0
		Berørt	1813 - 144/91		0
		Berørt	1813 - 144/109		0
		Berørt	1813 - 144/122		0
		Berørt	1813 - 144/127		0
		Berørt	1813 - 144/129		0
		Berørt	1813 - 144/166		0

## Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Granholmveien	2100	13		Grunnkrets: 0106 Hommelstø Stemmekrets: 14 HILSTAD Kirkesokn: 10020201 Velfjord og Tosen Postnr.område: 8960 VELFJORD Tettsted:	
			EUREF89 UTM Sone 33 7255773	386571		

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b> 19 662 594	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>	
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	01.08.1996
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	46	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	01.08.1996
Nord: 7255765 Øst: 386586	Bruksareal totalt:	46	Avløp:		Tatt i bruk:	01.01.2003
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:						

### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	46	46	0	0	0	0	0

### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	144/47

### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		LANGÅS ANNE LISE		

**Bygningsnr:** 187 626 110  
**Løpenr:**  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33  
 Nord: 7255773 Øst: 386571  
 Bygningsendringskode:  
 Bygningstype: Enebolig  
 Næringsgruppe:  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1  
 Bruksareal bolig: 146 Ant. etasjer: 3  
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:  
 Bruksareal totalt: 146 Avløp:  
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei  
 Bruttoareal annet:  
 Bruttoareal totalt: 0  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

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

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	43	0	43	0	0	0	0	0
H01	1	89	0	89	0	0	0	0	0
K01	0	14	0	14	0	0	0	0	0

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2100 Granholmveien 13	H0101	Bolig	0	0		0	0	144/47

**Bygningsnr:** 187 626 129  
**Løpenr:**  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33  
 Nord: 7255800 Øst: 386562  
 Bygningsendringskode:  
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig  
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0  
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1  
 Bruksareal annet: 45 Vannforsyning:  
 Bruksareal totalt: 45 Avløp:  
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei  
 Bruttoareal annet:  
 Bruttoareal totalt: 0  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

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

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	45	45	0	0	0	0	0

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	144/47

**Bygningsnr:** 187 626 137  
**Løpenr:**  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33  
 Nord: 7255796 Øst: 386535  
 Bygningsendringskode:  
 Bygningstype: Naust båthus sjøbu  
 Næringsgruppe:  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0  
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1  
 Bruksareal annet: 26 Vannforsyning:  
 Bruksareal totalt: 26 Avløp:  
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei  
 Bruttoareal annet:  
 Bruttoareal totalt: 0  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

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

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	26	26	0	0	0	0	0

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	144/47

**Bygningsnr:** 187 626 145  
**Løpenr:**  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33  
 Nord: 7255776 Øst: 386585  
 Bygningsendringskode:  
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig  
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0  
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1  
 Bruksareal annet: 22 Vannforsyning:  
 Bruksareal totalt: 22 Avløp:  
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei  
 Bruttoareal annet:  
 Bruttoareal totalt: 0  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

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

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	22	22	0	0	0	0	0

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	144/47

**Bygningsnr:** 187 626 153  
**Løpenr:**  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33  
 Nord: 7255789 Øst: 386577  
 Bygningsendringskode:  
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig  
 Næringsgruppe:  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0  
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1  
 Bruksareal annet: 47 Vannforsyning:  
 Bruksareal totalt: 47 Avløp:  
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei  
 Bruttoareal annet:  
 Bruttoareal totalt: 0  
 Alternativt areal: 0  
 Alternativt areal 2: 0

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

### Etasjer

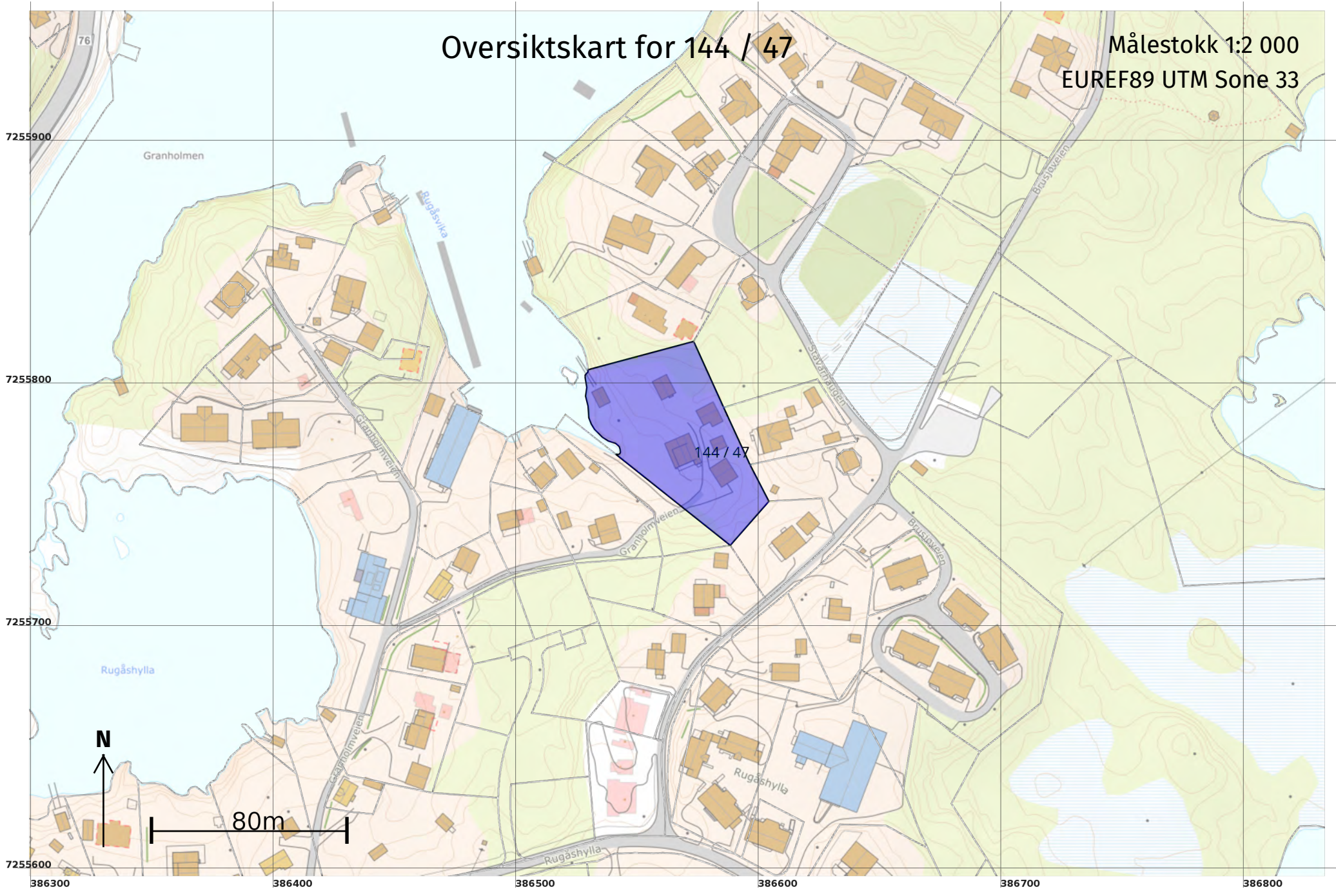
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	47	47	0	0	0	0	0

### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	144/47

# Oversiktskart for 144 / 47

Målestokk 1:2 000  
EUREF89 UTM Sone 33





## Areal og koordinater

**Areal:** 3 409,2

**Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant

**Representasjonspunkt:**

**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33

**Nord:** 7255773

**Øst:** 386570

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7255734,86	386588,20	60,26	Rør	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
2	7255772,32	386541,00	40,03	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vannkant	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	58	
3	7255804,31	386528,40	3,18	Geometrisk hjelpepunkt Hjelpelinje vannkant	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
4	7255807,14	386529,57	3,90	Riksgrenserøys	69 Beregnet	50	
5	7255808,14	386533,34	41,19	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	
6	7255818,71	386573,15	29,84	Rør	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
7	7255791,55	386585,52	25,88	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
8	7255768,00	386596,26	17,04	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
9	7255752,92	386604,20	24,13	Jord Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	





# REGULERINGSBESTEMMELSER for HOMMELSTØ

## *Pkt. 1 - PLAN- OG GRENSER, FORMÅL*

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor planens begrensning skal arealer benyttes til de formål planen angir.

## *PKT. 2 - BYGGEOMRÅDER (P.B.L § 25 nr. 1)*

### **BOLIGER (B)**

Områdene skal anvendes til boligformål. Primært skal etasjetallet være som vist på plankartet. Etasjetallet kan likevel fravikes etter en vurdering av tomtas beliggenhet og strøkets karakter.

Etasjetallene er inndelt i følgende kategorier og er gitt følgende symboler på plankartet: 1 etg. (1), 1 etg. + underetg. (1+U), 1 etg. + loft (1+L), 1 etg. + underetg. + loft (1+U+L), 2 etg. (2), 2 etg. + loft (2+L).

Med loft menes tilgjengelige rom over øverste alminnelige etg. begrenset av gesimshøyde og maks. høyde.

Maksimum tillatte høyde over ferdig planert terreng er 8,3 m. Maks. gesimshøyde for 1 etg. fasader er 3,7 m og 5,8 m

Bebygd areal, BYA er 20%, og defineres som forholdet mellom bygningers grunnflate (inkl. ga rasje) og netto tomteareal.

Områdene for REKKEHUS skal ha bebyggelse i 2 etasjer. BYA = 40%.

Bygningene skal ha skrå takflater, enten saltak, valmtak eller pulttak. Takvinkel skal være mellom 22 - 40 grader.

Garasje kan ha bebygd areal inntil 7% av netto tomteareal, men ikke over 50 m<sup>2</sup> bebygd areal. Maks tillatte høyde over planert terreng er 5,5 m. Maks gesimshøyde 3,2 m.

I typiske boligkater, hvor forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand til regulert veg til portside være 5,0 m., til langsida 2,0 m. Byggeavstand angitt på plankartet kan derfor overskrides innenfor ovennevnte krav.

### **HYTTER (H)**

Hytter skal oppføres i 1 etg. med maks. grunnflate på 60 m<sup>2</sup> ekskl. uthus. Hyttene skal ha rektangulær form. Tak skal fortrinnsvis utføres som saltak med takvinkel 22-35 grader. Taktekke bør utføres av materiale med mørk og matt overflate.

Uthus skal fortrinnsvis bygges i sammenheng med hytta og tilpasses denne med hensyn til materialvalg, form og farge. Grunnflate av uthus skal ikke overstige 20 m<sup>2</sup>.

### **FORRETNINGSVIRKSOMHET (F)**

Områdene skal bestå av service/forretningsbygg samt overnatting/bevertning, bensinstasjon og andre funksjoner som finnes i sentrum. Største gesimshøyde er 7,0 m. BYA = 40%.

### **INDUSTRI (I)**

I områdene skal det oppføres bygninger for lett industri - og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. BYA = 40%.

### **OFFENTLIGE BYGG (O)**

Områdene skal nyttes til offentlige tjenester som skole, barnehage, forsamlingshus, helseinstitusjoner, kontorer, brannstasjon, idrettsanlegg o.s.v. Grad til utnyttning vurderes i hvert enkelt tilfelle.

### **BOLIG/FORRETNINGSVIRKSOMHET (B/F)**

Områdene skal anvendes til bolig-/forretningsformål. Ved forretningsvirksomhet skal områdene bestå av service/forretningsbygg samt overnatting/bevertning og andre funksjoner som finnes i sentrum. Største gesimshøyde er 7,0 m. BYA = 40%.

### **INDUSTRI/FORRETNINGSVIRKSOMHET (I/F)**

Områdene skal anvendes til industri og/eller forretningsvirksomhet. Det kan oppføres bygninger for lett industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. Ved forretningsvirksomhet skal områdene bestå av service-/forretningsbygg samt overnattings/bevertning og andre funksjoner som finnes i sentrum. BYA = 40%.

### **NAUST/SJØHUS (N/S)**

I områdene kan det oppføres naust/sjøhus. Flytebrygger og mindre kaier, kan hvor det ligger til rette for det, til-lates etablert.

### **NAUST/SJØHUS/HYTTE (N/S/H)**

På tomta kan det oppføres naust/sjøhus med mulighet for innredning av overetg. til fritidsbruk. Flytebrygge/mindre kai skal godkjennes av havnevesenet.

## ***Pkt. 3 - LANDBRUKSOMRÅDER (P.B.L § 25, nr. 2)***

### **JORDBRUK (J)**

Det tillates kun oppført bygninger som har tilknytning til jord-/skogbruk. Ev. bygninger med tilknytning til jord-/skogbruksvirksomheten må plasseres slik at en tar hensyn til hyttebebyggelsen.

## ***Pkt. 4 - OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (P.B.L § 25, nr. 3)***

### **KJØREVEG/FORTAU-/GANG-/SYKKELVEG, PARKERINGSPLASS**

Riks-/fylkes-/kommunale veger samt fortau/gang-/sykkelveger, parkeringsplasser m.v. som er åpne for allmen ferdse. Dessuten inngår andre trafikkretninger og nødvendige arealer for anlegg og sikring m.v. av trafikkomr.

### **MARINA/GJESTEHAVN (M)**

Området kan benyttes til utlegging av flytekonstruksjoner i forbindelse med drift av marina/gjestehavn.

### **HAVNEOMRÅDE SJØ (HS)**

Sjøområdet skal benyttes til trafikkområde for småbåter og nyttetraffikk. Der hvor det ligger til rette for det, kan det tillates utlagt fastfortøyninger/flytebrygge etter anvisning fra Havnevesenet. Strandsone skal sikres for allmen ferdse.

## *Pkt. 5 - FRIOMRÅDER (FR) (P.B.L § 25, nr. 4)*

I friområdene, FR 1 og FR 2, kan det tillates oppført bygninger eller andre installasjoner som har naturlig tilknytning til bruken av det enkelte område.

I friområdet FR 1 vil det i tilknytning til skianlegg tillates etablert kjøreveger, parkeringsplasser, tur-/skiløyper, sykkelstier, lekeplass etc.

## *Pkt. 6 - FAREOMRÅDER (P.B.L § 25, nr. 5)*

Områder for høyspenningsanlegg som trafo o.l.

## *Pkt. 7 - SPESIALOMRÅDER (P.B.L § 25, nr. 6)*

### **BEVARING**

Innenfor avgrensningen av spesialområdet gjelder vanlig formålsregulering, men det stilles særskilte krav til bygningenes utseende, ved nybygg, ombygging og restaurering relatert til tidsperioden rundt år 1900.

### **KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG**

I områdene kan det føres opp renseanlegg/pumpestasjoner og andre installasjoner i forb. med drift av vann-/avløp.

### **FRILUFTSOMRÅDE (FL)**

I friluftsområdene kan det ikke settes iverk tiltak som er til hinder for allmenhetens ferdsel eller områdenes bruk som friluftsområde.

## *Pkt. 8 - FELLESOMRÅDER (P.B.L § 25 nr. 7)*

### **PRIVATE ADKOMSTVEGER/PARKERING**

Formålet omfatter private vegger som ikke er åpne for allmen ferdsel og som ikke går inn under vegger etter § 25, nr. 2, 3 eller 4.

### **FELLES LEKEAREAL**

I områdene for felles lekeareal kan kommunen tillate oppført bygning eller annen installasjon som har naturlig tilknytning til bruken av områdene. Fellesarealene til lek avsettes i første rekke til eiendommer som grenser til slike arealer.

## *Pkt. 9 - FELLESBESTEMMELSER*

Bygningmyndigheten skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

Det skal ikke fjernes mere vegetasjon enn det som er nødvendig for å gjennomføre de tiltak som planen viser. Ev. hogst/rydding skal skje på en skånsom måte for landskapet/bebyggelsen. Denne bestemmelse gjelder ikke ved drift av jordbruk-/skogbruksarealene.



# 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.

Borettslagsendom:  
**Kr 5 100**

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

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

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

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

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

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Produkt og leverandørinformasjon

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

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

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

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

### Garantifond for skadeforsikring

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

### Klage

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

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

## VELKOMMEN TIL EN HYGGEIG BOLIGHANDEL!



### SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

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

### SKADE/KRAV

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

# BUDSKJEMA

**Eiendommen 1813/144/47 – GRANHOLMVEIEN 13**

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