



aktiv.

Damberget 13A, 8907 BRØNNØYSUND

**SALHUS VEST| Innholdsrik enebolig
med utleieleilighet fra
2017|Leilighet ferdigstilt i
2024|Vidstrakt havutsikt mot vest**



Eiendomsmegler MNEF

Elin Edblad

Mobil 452 36 599

E-post elin.edblad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Brønnøysund

Storgata 58, 8901 Brønnøysund. TLF. 75 14 30 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 800 000,-
Omkostn.: Kr 171 390,-
Total ink omk.: Kr 6 971 390,-
Selger: Ingemann Kristian Ditlefsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 130/130 m²
Tomtstr.: 2527.1 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 105, bnr. 191
Oppdragsnr.: 1805260010

SALHUS VEST | Innholdsrik enebolig med utleieleilighet fra 2016

Velkommen til Damberget 13A!

Innholdsrik enebolig over to plan med stor takterrasse og separat utleiedel, beliggende vestvendt i Damberget på Salhus. Hoveddelen har 3 soverom, 2 bad, 2 stuer og kjøkken med god standard, samt takterrasse på hele 61 m² med sol fra morgen til kveld. Store vindusflater gir rikelig med lys og utsikt mot sjøen. Utleiedelen, ferdigstilt i 2024, har egen inngang, 1 soverom, bad/vaskerom og åpen stue/kjøkkenløsning - ideell for leieinntekt eller gjester.

Tomten er delvis opparbeidet med gruset innkjøring og gårdsplass, samt naturtomt mot vest med lett helling mot sjøen.

Eiendommen ligger i et åpent og variert område med bolig, næring og natur, og har potensial for videre utvikling etter egne behov.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 130 m²

BRA totalt: 130 m²

TBA: 61 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 79 m² (Bolig)

Inneholder: Hall m/trapp, bad/vaskerom, stue, 2 soverom og teknisk rom.

BRA-i: 51 m² (Leilighet)

Inneholder: Gang, bad/vaskerom, 1 soverom, stue/kjøkken og bod/garderobe.

2. etasje

BRA-i: 81 m² (Bolig)

Inneholder: Stue/spisestue/kjøkken, 1 soverom, omkleddningsrom, bad og bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

61 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar: Ferdigstilling av leilighet 2024.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2 527.1 m²

Tomtebeskrivelse

Areal iht. matrikkelbrev datert 07.05.2024

Eiendommen består av 2 teiger. Teig 1 er på 1 355,7 m² og er for boligen. Teig 2 er på 1 171,4 m². Ukjent hva teig 2 kan benyttes til pr. i dag.

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Eiendommen ligger i et vestvendt og solrikt område med utsikt. Tomten er delvis opparbeidet med gruset innkjøring og gårdsplass. Mot vest er det naturtomt med svakt hellende terreng ned mot vest. Tomten ligger i et flatt område som blir noe mer kupert mot sjølinjen, noe som gir både skjerming og utsikt. Det er god adkomst og potensial for videre opparbeidelse etter egne behov og ønsker.

Beliggenhet

Damberget er et nyere og åpent boligområde som ligger nordvest på Salhus. Området består av blandet arealbruk med boligbebyggelse, næringsvirksomhet, landbruk og naturlig utmark i umiddelbar nærhet. Dette gir en variert og levende landskapstype, samtidig som det gir rom for både bosetting og aktivitet. Fra eiendommen og området er det vidstrakt utsikt mot vest og ikke minst de vakre solnedgangene over horisonten. Vega og øyriket i vest danner en tydelig og stemningsfull del av utsiktsbildet.

Adkomst

Damberget er en privat asfaltert vei. Ikke kjent om det er etablert veilag med fellskostander for drift og vedlikehold.

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med REDE-skilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Gøran Heimen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iht. Tilstandsrapport

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Isolerte istøpte ringmurer og isolert støpt dekke på grunn. Takkonstruksjonen har fabrikkbygde takstoler konstruert som et helvalmet tak med et lite ark mot vest. Kaldt loft over boligen, skråtak over ark i vest. Adkomst via takluke. Forenklet undertak. To gjennomføringer i taket. Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Hengbord og raftkasser i tre.

Undertak av forenklet tro, synlig fra kaldt loft. Vindskier i tre på ark mot vest. Takrenner og nedløp i metall. Kilrenner i metall. Luftehatt på taket. Taknedløp i metall ført ned til grunn ved ringmurene.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning, luftet kledning med smådyrsperre. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Omramming rundt vinduer er av tre. Ingangsdør med slett overflater og

smårutet tolags glass. Skyvedør i tre fra stue 1. etg med trelags glass og sidefelt. Altandør i tre fra stue 2. etg med trelags glass. Inngangsdør til leilighet med slett overflater og smårutet tolags glass. Takaltan over leilighetene i sør på ca. 61 m². Denne har adkomst fra stue i 2. etg. Rekkverk i tre, stål og glass. Dekke over tettesjikt av tre. Innebygget takrenne i sør. Konstruksjonen er mulig bygget opp med utvendig kompaktisolasjon og papptekking. Papptekking utført av taktekkerfirma.

Strekkmetallrampe og areal foran inngangsdør. Deler av platt er opplagret på paller. Mulig denne installasjonen tilhører hjelpemiddelsentralen. Må undersøkes nærmere.

For ytterligere informasjon om eiendommens tilstand vises det til tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Verditakst

Kr 6 500 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentarer fra selgers egenerklæringsskjema:

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Overflatene på flisene må rengjøres/behandles pga. produkter/middel. Gjelder bad i hovedboligen.

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Nytt arbeid: 2023

Tidligere dusjkabinett skiftet ut til dusjvegger i 2023/2024 på bad i hovedbolig (1. etg), samt montert dusjvegger i leiligheten. Utført av Johansen

Rørservice AS. Satt inn handikaptalett 2021/2022 utført av Brønnøy kommune. Kjøper må sette inn nytt toalett på bad i hovedbolig (1. etg).

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ferdigstilt i leiligheten 2024. Arbeidet utført av Elmann.

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Nytt arbeid: 2024. Ferdigstilt 2023/2024 i leiligheten. Arbeidet utført av Johansen Rørservice AS.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ytterdør til leiligheten ble skadet ved storm, se tilstandsrapport. Varmepumpestyring er ikke tilkoblet pr. i dag.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Enebolig fra 2016, tatt i bruk 2017 med utleiedel som ble ferdigstilt i 2024.

Hovedboenhet går over to plan. I 1. etasjen finner man bad/vaskerom, teknisk rom, 2 soverom og stue. Inngangsparti er mot øst, og inn møter deg en åpen hall med god plass til henge av seg yttertøy, samt trapp opp til 2. etasje og inngang til bad/vaskerom, 2 soverom og stue. Badet har innredning med underskap, vask, høyskap og speil. Det er HC-toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har vannbåren gulvvarme, samt inngang til et teknisk rom på ca. 3 m² der du finner bl.a. VVB, Rør-i-rørskap og sikringsskap. Stuen er på ca. 23 m² og har utgang til terreng mot vest gjennom skyvedør som gir godt lysinnslipp i rommet, dette rommet brukes i dag som et soverom. De to soverommene i 1. etasje er begge vendt mot nord hvorav det ene er på ca. 13,5 m² og det andre er på ca. 15 m².

Oppe i 2. etasjen kommer du opp til en lys og romslig stue, med åpen løsning mot kjøkkenet. Stuen har store vinduer som gir godt lysinnslipp og samtidig utsikt mot havet. Her er det flere møbleringsmuligheter for både sofakrok og spisebord. Kjøkkeninnredning er fra Nordsjø, type Roma, med slette grå fronter med pålimt glass i over- og underskap, samt kompositt benkeplate. Nedfelt dobbel stålkum av avrenningsrist - vindu over vask. Kjøkkenøyen fungerer som en naturlig avgrensning mot stuen, ekstra benkeplass samtidig som du kan holde en hyggelig samtale med gjestene. Her finner du platetoppen, kjøkkenventilator med avtrekk ut, samt forlenget benkeplate med sitteplasser. Integrerte hvitevarer; kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.

Fra stuen er det direkte utgang til takterrasse som er på hele 61 m² med rekkverk i tre, stål og glass. Stilrent glassrekkverk i vest som slipper inn lyset og bevarer utsikten. Her får man sol fra tidlig om morgen til sen kveld. Etasjen har også et lyst og pent bad med badekar, dusjkabinett, vegghengt toalett og innredning. Fra badet er det inngang til en bod på ca. 3 m². I tillegg er hovedsoverommet i denne etasjen på ca. 11 m² med inngang til en praktisk walk-in closet på ca. 4,5 m². Her er det også en himlingsluke til loft. Kaldt loft over boligen, skråtak over ark i vest.

Hovedboenheten har balansert ventilasjon. Opplyst skiftet filter for 2023/2024.

Utleieleilighet:

Leiligheten har inngangsparti sør for boligen. Leiligheten ble ferdigstilt i 2024 og inneholder entre/gang, 1 soverom, bad/vaskerom, stue i åpen løsning med kjøkkenet. På badet er det gulvvarme, samt innredning med underskap, vask, høyskap og speil. Det er montert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Badet har mekanisk avtrekk i vegg, tilluft fra under dør. På kjøkken er det montert en brukt innredning i over- og underskap med slette fronter, samt en benkeplate av stein. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det er montert lekkasjevarsler i skap under vask. Dagens vinkelstue var i utgangspunktet

planlagt med et ekstra soverom i den innerste delen. Soverom i nordøst er på ca. 10 m² med inngang til en bod på ca. 4 m². Det er ventilasjonsanlegg i leiligheten, montert i 2024.

Standard

Selger har ikke benyttet hele eiendommen de siste årene, og det kan derfor være forhold ved eiendommen som en selger med full oversikt over hele bruken kunne hatt nærmere kjennskap til. Opplysningene i salgsoppgaven er i all hovedsak basert på tilgjengelig dokumentasjon og informasjon fra samboer, samt befaring fra megler og takstmann.

Gulv: Parkett, fliser og belegg.

Vegg: Malte plater.

Himling: Malte plater og smartboard.

Innvendig har boligen profilerte hvite dører.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Installasjon fra byggeår, installasjon ferdig i 2023 for leilighet.
- Det er avløpsrør av plast.
- Hovedboenheten har balansert ventilasjon. Opplyst skiftet filter for ca. 6 mnd. siden. Det er monter et brukt ventilasjonsaggregat i leiligheten.
- Varmtvannstanken er en dobbelmantlet bereder på 170/120 liter. Varmtvannstanken i leiligheten er på 112 liter.
- Boligen har vannbåren gulvvarme i flere gulv. Anlegget er pr. i dag El-fyrt.
- Det er sikringsskap på bod i leilighet og på bod/teknisk rom i hovedboenheten.
- Det er røykvarslere og brannslukkingsapparat i hovedboenheten. Det er ikke montert røykvarslere eller brannslukkingsapparat i leiligheten.

Det henvises til en grundig gjennomgang av vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæring, for informasjon om boligens tekniske standard. Det opplyses også følgende i forhold til feil og mangler:

Kommentarer i tilstandsrapport ang. TG2, TG3 og TGIU:

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Utvendig

Vindskier vest: Vindskier mangler toppstrøk.

Takneløp: Gjelder alle nedløp foruten et i øst.

Undertak, gjennomføringer: Det er ikke benyttet trobeslag ved gjennomføringer.

Omramming vinduer: Omramminger på flere vinduer mangler toppstrøk.

Omramming dører: Omramminger på noen dører mangler toppstrøk.

Inngangsdør leilighet: Skade på dørbladet ved hengsel.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkonger/terrasse ligger over innredede

boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Noe slitasje på tredekke, noen løsnete bord. Ingen andre avvik observert ved befaring. Utvendige trapper: Det er ikke etablert trapp til leilighet eller fra stue i 1.et til terreng. Utvendig adkomst 1.etg: Deler av platt er opplagret på paller. Mulig denne installasjonen tilhører hjelpemiddelsentralen. Må undersøkes nærmere.

Innvendig

Overflater-2: 1.et for hovedboenheten: det er noe merker på enkelte dørkarmen ol. fra rullestolbruk. 2.et. det er et merke i parkett på stue og noe slitasje under kjøkkenbenk mot sørvest.

Våtrom

Sanitærutstyr og innredning (bad/vaskerom i 1.etg.): HC-toalett montert av kommunen.

Overflater vegger og himling (bad/vaskerom i leilighet): Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Overflater gulv (bad/vaskerom i leilighet): Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er ca. 12mm fra belegget ved terskel til belegget på gulvkant ved den nedsenkede sluken. Fra veggen mot sluk er det bra fall, fra sluk til 80 cm ut på gulvet, er det tilnærmet flatt. Det benyttes svaber for å få alt bruksvann ned i sluket etter dusjing.

Lys over speil (bad/vaskerom i leilighet): Dette kan ikke tilkobles strøm.

Tilliggende konstruksjoner (bad/vaskerom i 1.etg.): Det er ved et fuktsøk påvist små avvik utover normal slitasjegrade som kan indikere fukt inne i vegger fra bruk av våtrommet. Dette gjelder plateskjøter ned mot sokkellist.

Tilliggende konstruksjoner (bad/vaskerom i leilighet): Det er avvik: Ved fuktsøk på vegg inne i, og utenfor dusjnisen, er det registrert store forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i veggene på badet. Det er registrert verdier fra 144 til 999.

Kjøkken

Avtrekk (leilighet): Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Fronter og gjenstående (2.etg.): Det er avvik: Det er observert en liten avskalning på en front, noen deksider er ikke montert.

Platetopp og rør i underskap (2.etg.): Det er avvik: Skade på platetopp. Ikke montert pakning/tetting på rør i rør i underskap. Ikke sokler mot vest.

Tekniske installasjoner

Vannbåren varme: Oppfatter det slik at installasjonen har gjenstående arbeider med styringsenheter for varmfordeling.

Elektrisk anlegg: Ingen dokumentasjon vedrørende EI er fremlagt eller kontrollert.

Spørsmål til eier er ikke besvart.

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter: Isopor i skjøter er ikke tildekket med fuge ihht. monteringsveiledning.

Tomten: Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er ikke etablert tildekking av nedkant ringmurer eller etablert ønskelig fall på terreng fra byggegrop.

TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Innvendig

Radon: Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Våtrom

Sluk, membran og tettesjikt (bad/vaskerom 1.etg.): Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Sluk, membran og tettesjikt (bad/vaskerom i leilighet): Det er avvik: Det er fugemasse på beleggskjøt i hjørnet i dusjnisen. Ikke kjent om det er sveiset belegg bak kjøt.

Overflater vegger og himling (bad i 2.etg.): Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er et trekkør for el under badekaret, ikke adkomst for kontroll om det er utført tetting rundt dette.

Tekniske installasjoner

Ventilasjon: Det er påvist andre avvik: Ukjent intervaller på filterbytte. Ukjent balansering på ventilasjon i leiligheten, badet har eget avtrekk.

Egenerklæringsskjema og tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Det vises til Norges Eiendomsmeglingsforbund sin liste over løsøre og tilbehør, som legges til grunn for salget dersom annet ikke fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Dersom det mangler garderobeskap eller andre oppbevaringskilder i rom, vill dette ikke bli installert før overtagelse. Dersom det gjøres avtaler mellom kjøper og selger at spesifikke løsøre skal medfølge i handelen gjøres dette opp mellom partene direkte.

Medfølger ikke i handelen:

- HC-toalett på bad i 1. etg, strekkmetallrampe og annet handikapputstyr som er montert av kommunen.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Frittstående hvitevarer og brunevarer

medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Dette avviker fra bransjens tilbehørsliste. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

TV/Internett/Bredbånd

Internett fra Røros nett. Kjøper må tegne eget abonnement og kjøpe egen dekoder. Fiberkabel ligger i eiendomsgrensen mot veien i øst.

Parkering

Parkering ved gårdsplassen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer

Radonmåling

Det er lovpålagt at radonverdier må måles og oppgis for alle boliger hvor det foregår utleie. Ved for høye verdier må det iverksettes tiltak slik at radonnivåene er i tråd med tiltaks- og grenseverdiene. Se nærmere på nettsiden www.dsa.no/radon.

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger. Områder et registrert med moderat til lav forekomst av radon.

Fra egenerklæringsskjema:

Er det utført radonmåling?

Blå Bolig utførte dette i 2017, men ikke gjort noen målinger siden. Foreligger ikke dokumentasjon.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Vannbåren varme i flere gulv. Anlegget er pr. i dag el-fyrt.

I følge selger er varmpumpe montert, men ikke tilkoblet. Denne medfølger i handelen men det gis ingen garanti i forhold til tingstand da den ikke er funksjonstestet.

El-anlegg overleveres iht. besiktigelse, og vil være kjøpers ansvar og risiko. Det anbefales el-kontroll ved alle eiendomsoverdragelser.

Det er ikke innhentet særskilt opplysninger om ev. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Dette avviker fra bransjenormen.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

A

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 800 000

Omkostninger kjøper

6 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

170 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

171 390 (Omkostninger totalt)

188 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

191 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 971 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 988 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 991 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 24 524 for år 2024

Informasjon om kommunale avgifter

I dette inngår avgift for eiendomsskatt, vann og avløp. Beløpet er fordelt på fire terminer.

Kommentar: NB! Kommunale avgifter er oppgitt for hovedbolig ikke inkl. leiligheten og beløpene gjelder for 08.05.2024. Ved det tidspunktet var ikke leiligheten ferdigstilt og hadde ikke brukstillatelse som betyr at den ikke ble belastet for V/A. Det er ikke innhentet nye oppdaterte opplysninger fra kommunen.

Formuesverdi primærbolig

Kr 906 973 for år 2022

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 446 498 for år 2022

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Renovasjon ble inn hentet i 2022, da var den på 4 355,- fordelt på seks terminer.

Det gjøres oppmerksom på at avgiften på renovasjon har økt siden 2022. Det er ikke innhentet nye oppdaterte opplysninger fra SHMIL.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 105, bruksnummer 191 i Brønnøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1813/105/191:

28.10.1975 - Dokumentnr: 901870 - Elektriske kraftlinjer

20.07.1964 - Dokumentnr: 1262 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1813 Gnr:105 Bnr:28

23.07.2007 - Dokumentnr: 1680 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

23.07.2010 - Dokumentnr: 552586 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1813 Gnr:105 Bnr:742

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 25.04.2025.

At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tegninger:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk med unntak for leiligheten som er innredet med et soverom og inntegnet to soverom.

Tegningene er ikke stemplet godkjent byggesak.

Fra tilstandsrapport:

Leilighet er innredet i regi av eier med innleid arbeidskraft. Det finnes ingen søknader om ansvarsretter eller byggesak for dette. Leiligheten ble ferdigstilt i 2024.

Kommunen kan innen 5 år gi pålegg til ansvarlige foretak om retting/utbedring dersom det avdekkes vesentlige avvik fra lovbestemte krav eller tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for, jf. PBL § 23-3. Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.04.2025.

Vei, vann og avløp

Damberget er en privat asfaltert vei. Ikke kjent om det er etablert veilag med felleskostander for drift og vedlikehold.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2016. Stoppekran ved vei i øst. Det er innvendig stoppekran i leiligheten og i hovedboenheten.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boliger m/tilhørende anlegg, (B12a) med BYA= 25%. Salhus nordre del med planID: 2005007 og vedtaksdato 25.11.2005.

Kommentar:

Arealer mellom Damberget 11 og 13: Felles avkjørsel Feltbetegnelse FA.

Teig 2 er regulert til: Formål Parkbelte i industriområde

Feltbetegnelse: Vegetasjonsbelte

Området mellom Damberget 13 og sjø er regulert til:

Formål: Annet byggeområde

Feltbetegnelse: Sjøhus

Sør-sørvest for Damberget er det er større område regulert til:

Formål: Industri

Feltbetegnelse: I/L 3

Kopi av situasjonskart og reguleringsplan med bestemmelser etc. følger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

Utleiedel i boligen er godkjent av kommunen for utleie/beboelse. Den er utleid pr. i dag for kr. 11.000,-/mnd inkl. strøm og internett. Opplysninger fra selger, det foreligger ikke leiekontrakt.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Avklares i forbindelse med budgivning.

Selger ønsker minimum tre måneder fra salget er gjennomført til overtakelse finner sted.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

- Selgers egenerklæringsskjema, datert 06.07.2025
- Tilstandsrapport, datert 05.06.2025
- Bygningstegninger, fasade tegninger.
- Søknad om oppføring av bolig med hybelleilighet
- Ferdigattest og midlertidigbrukstillatelse
- Matrikelbrev
- Grunnkart
- Ledningskart
- Reguleringsinformasjon
- Energiattest (side 1)

Pga. plassmangel i salgsoppgaven foreligger ikke den komplette energiattesten. Denne kan fås ved henvendelse til meglerkontoret.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det

gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.
Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon 3,9% av salgssum, minimum kr. 85 000,-. I tillegg betales markedsføringspakke kr 12 500,- tilretteleggingshonorar kr 17 800,-, oppgjørshonorar kr 4 900,- og grunnboksopplysninger kr 430,-. Visningshonorar utover annonsert visning kr 2 190,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

Ansvarlig megler

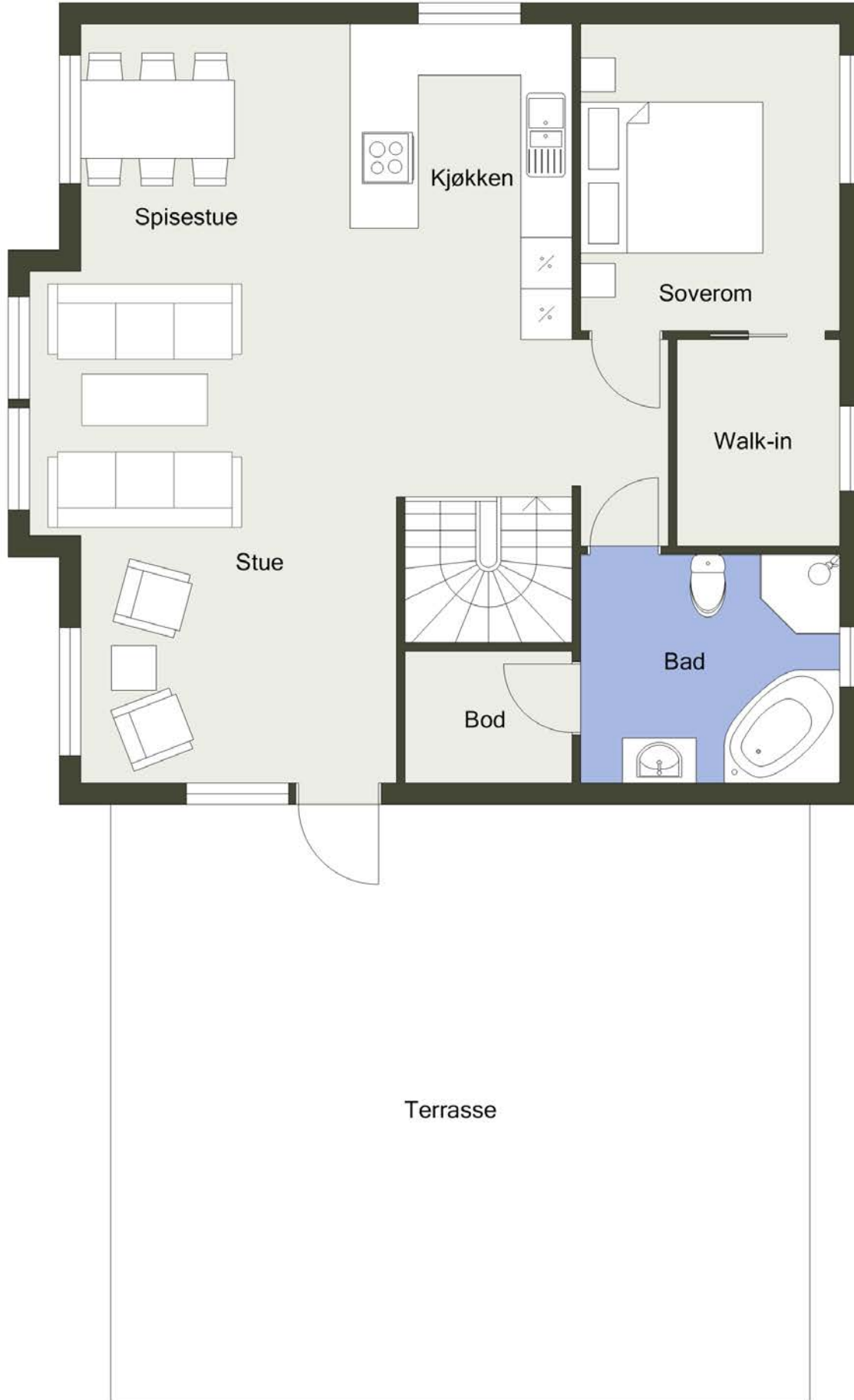
Elin Edblad
Eiendomsmegler MNEF
elin.edblad@aktiv.no
Tlf: 452 36 599

Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Brønnøysund, organisasjonsnummer 979158580
Storgata 58,

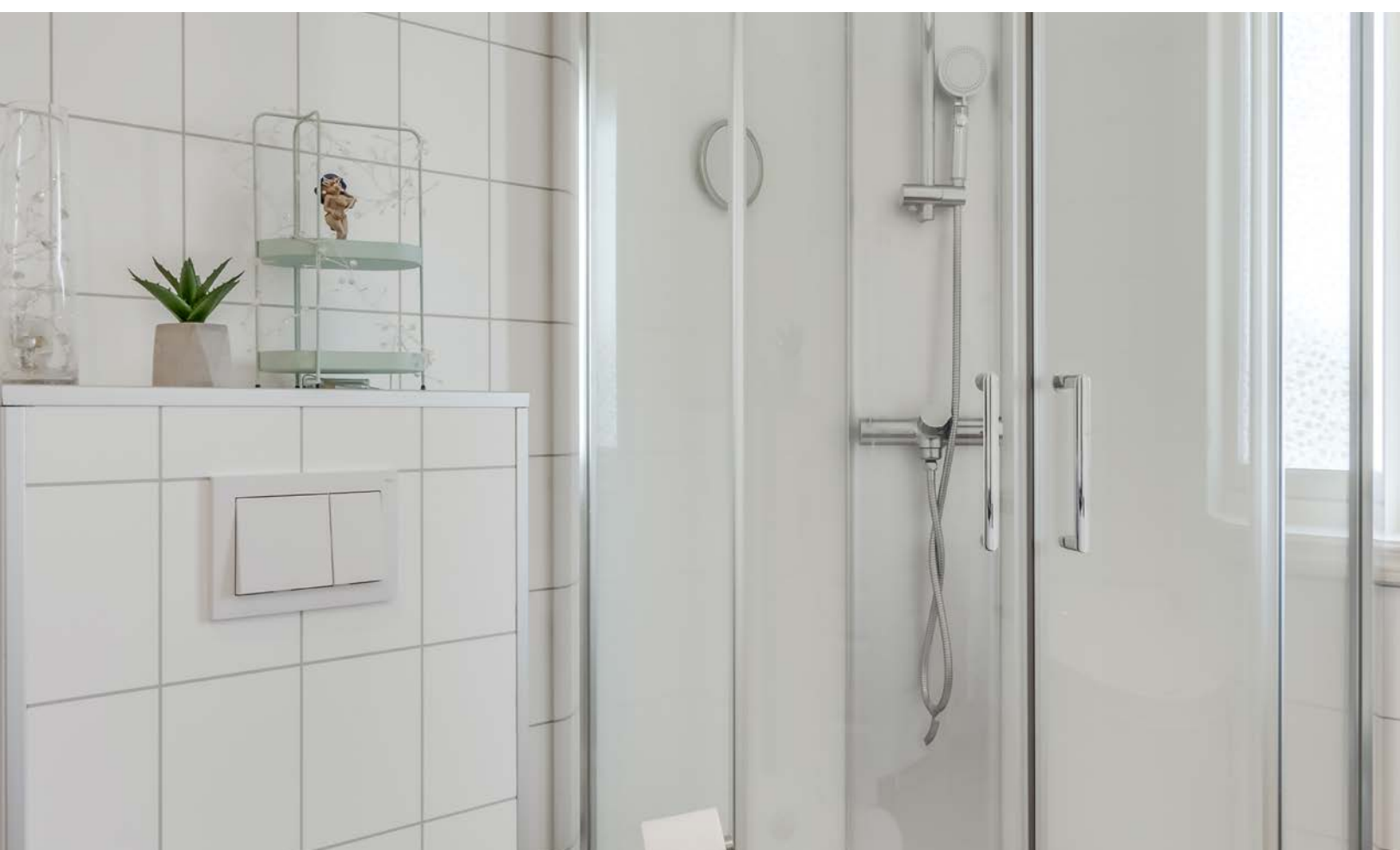
Salgsoppgavedato

04.03.2026

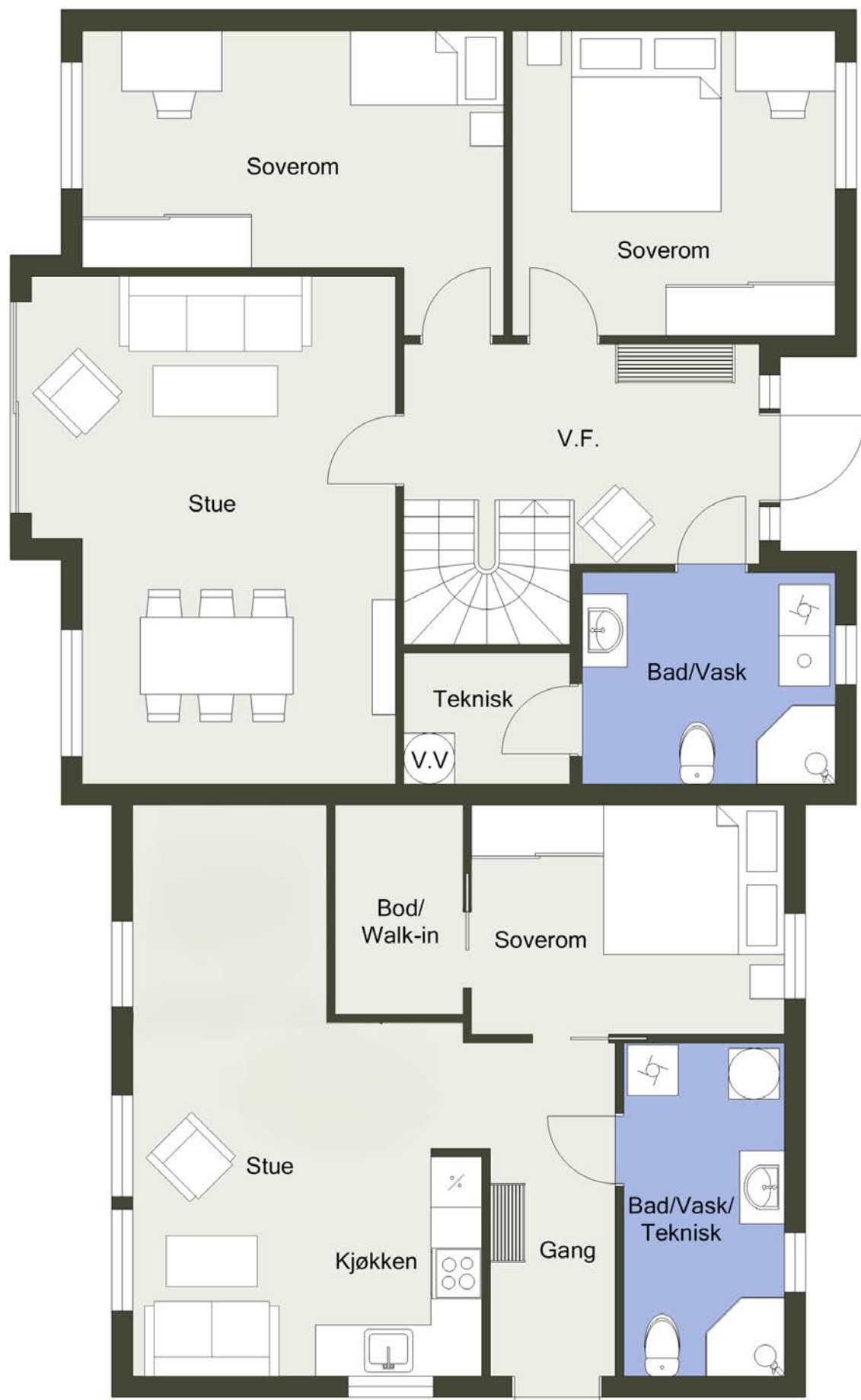


Planskisse 2D - 2. etasje









Planskisse 2D - 1. etasje







Vedlegg

Tilstandsrapport

 112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.

 Damberget 13 A, 8907 BRØNNØYSUND

 BRØNNØY kommune

 gnr. 105, bnr. 191

Markedsverdi

6 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 211 m²



Befaringsdato: 05.06.2025

Rapportdato: 11.06.2025

Oppdragsnr.: 20320-1666

Referansenummer: BU9028

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



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

Norsk takst

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



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

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

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

Goheim Takst og Byggconsult as

Goheim as er et veletablert takstfirma på ytre Sør-Helgeland med over 6 000 utførte takstopdrag siste 20 år, og satt markedsverdier for rundt 15 Milliarder.

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

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

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

Gøran Heimen er utdannet Tømrer i 1992, Byggmester i 2000, NITO-Takstingeniør i 2005 og Byggtermografør i 2006. DNV-GL Sertifisert Takstmann for tilstandsrapportering siden 2006 fram til 31/12-24, da ordningen dessverre ble avviklet. Goheim er godkjent våtromsbedrift hos FFV siden 2006. Innehar også sentral godkjenning for ansvarsrett hos Direktoratet for byggkvalitet.

Gøran har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig

Gøran Heimen

Uavhengig Takstingeniør

gheimen@goheim.no

906 12 231



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Moderne bolig i Damberget tatt i bruk i 2017.
Leilighet er ferdigstilt 2024/2025.
Hovedboligen er funksjonell med en planløsning tilpasset aktive personer/familier.
Leiligheten ligger i 1.et mot sør.
I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet.
Kostnader for utbedring/ferdigstilling vil variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for arbeidene og tekniske løsninger.
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.

112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil. - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har fabrikkbygde takstoler konstruert som et helvalmet tak med et lite ark mot vest.
Kaldt loft over boligen, skråtak over ark i vest. Adkomst via takluke, kontrollert fra luke, ingen gangadkomst videre inn på kaldt loft eller mot skråtaket i vest.
Forenklet undertak. To gjennomføringer i taket.
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Hengbord og raftkasser i tre.
Undertak av forenklet tro, synlig fra kaldt loft. Ikke kontrollert mellom undertaket og taktekke.
Tak er kun observert fra bakkenivå og altan og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Vindskier i tre på ark mot vest.
Takrenner og nedløp i metall. Kilrenner i metall. Luftehett på taket.
Takednløp i metall ført ned til grunn ved ringmurene.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning, luftet kledning med smådyrsperre.
Veggenes oppbygning med tanke på isolering og vindspærre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen. Antar det har vært utført uavhengig kontroll, ukjent kontrollforetak.
Det presiseres at kledningen som er av tre bør vurderes påført et toppstrøk, spesielt i værutsatte fasader.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Omrunding rundt vinduer er av tre.
Inngangsdør med slett overflate og smårutet tolags glass.
Skyvedør i tre fra stue 1. et med trelags glass og sidefelt.
Altandør i tre fra stue 2. et med trelags glass.
Inngangsdør til leilighet med slett overflate og smårutet tolags glass.
Takaltan over leilighetene i sør på ca. 61 m2. Denne har adkomst fra stue i 2.et. Rekkverk i tre, stål og glass.
Dekke over tettesjikt av tre. Innebygget takrenne i sør.

Konstruksjonen er mulig bygget opp med utvendig kompaktisolasjon og papptekking. Papptekking utført av taktekkerfirma.
Det skal ha vært lekkasje fra takaltan i 2018-2019 før leiligheten ble innredet.
Forholdet er opplyst utbedret av Helgeland Bygg as.
Strekmetallrampe og areal foran inngangsdør. Deler av platt er opplagret på paller. Mulig denne installasjonen tilhører hjelpemiddelsentralen. Må undersøkes nærmere.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater, smartboard.
Boligen har malt tretrapp. Innendig har boligen profilerte hvite dører.
Den generelle slitasjegraden på overflater oppfattes som det en kan forvente alder tatt i betraktning.
Plass-støpt dekke på grunn. Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.
Områder et registrert med moderat til lav forekomst av radon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 1.et hovedboenhet.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Innhent dokumentasjon om mulig.
Selger opplyser at fliser på vegg og gulv må rengjøres.
Veggene har baderomsplater. Taket har smartpanel.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Slukrist er ca. 25mm under flis ved terskel.
Det er også lokalt fall rundt sluket.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med underskap, vask, høyskap og speil. Det er toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er ikke vedlagt bilder av bad fra befaring.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Yttervegg og lyd/brannvegg bak dusj.
Det presiseres at frem til 2023 var det montert dusjkabinett. Det har vært dusjing på gulv og vegg ca. siste 2 år.
Ved fuktsøk er det ikke registrert vesentlige forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk på vegg i dusjnisen.
På generelt grunnlag anbefales det tett dusjkabinett før videre bruk.

Bad/vaskerom 1.et leilighet.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Byggetillatelse er gitt 02.09.2016
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Våtrommet er opplyst ferdigstilt i 2024. Ferdigattest 2025.
Veggene har baderomsplater. Taket har smartpanel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har gulvvarme.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med underskap, vask, høyskap og speil. Det er montert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Lys over speil er til pynt, kan ikke tilkobles strøm.
Mekanisk avtrekk i vegg, tilluft fra under dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.
Yttervegger i våt sone. Rommet er nytt, tatt i bruk ultimo 2024.
Ved fuktsøk på vegg inne i og utenfor dusjnisen, er det registrert

Beskrivelse av eiendommen

forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i veggene på badet.

Bad 2.et hovedboenhet.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Innhent dokumentasjon om mulig.

Selger opplyser at fliser på vegg og gulv må rengjøres.

Veggene har baderomsplater. Taket har smartpanel.

Gulvet er flislagt. Selger opplyser at rommet har vannbåren gulvvarme.

Sluk under kabinett, ca. 20-25mm fra slukrist til flis foran dørterskel.

Sluk under badekar, ca. 17-20mm fra slukrist til flis foran dørterskel.

Lokalt fall rundt begge lukene.

Det er plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk

under kabinett og badekar ble inspisert ved befaring.

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

Det er balansert ventilasjon.

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

Yttervegg bak badekar. Yttervegg og garderobe med mye løsører på garderobe bak dusjkabinett.

Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av våtrommet.

Ved fuktsøk på vegg er det ikke registret vesentlige forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt inne i veggene som stammer fra bruk av våtrommet.

Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av våtrommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 2.et hovedboenhet.

Innredning fra nye Nordsjø, type Roma.

Slette fronter med pålimt glass. Kompositt benkeplate. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.

Lekkasjevarsler i underskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Kjøkken 1.et leilighet.

Det er montert en brukt innredning på kjøkkenet, noen bruksmerker, ukjent alder på innredning. Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Benkeplaten er av stein, brukt benkeplate. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Det er montert lekkasjevarsler i skap under vask.

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i leilighet og for hovedboenhet. Varmtvannstanken er en dobbelmantlet bereder på 170/120 liter.

Varmtvannstanken i leiligheten er på 112 liter.

Installasjon fra byggeår, installasjon opplyst ferdig i 2023 for leilighet.

Det er innvendig stoppekran i leiligheten og i hovedboenheten.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har vannbåren gulvvarme i flere gulv. Anlegget er pr. i dag El-fyrt.

Ingen dokumentasjon vedrørende El er fremlagt eller kontrollert.

Spørsmål til eier er ikke besvart.

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

kontaktet autorisert rørlegger.

Hovedboenheten har balansert ventilasjon. Opplyst skiftet filter for 2023/2024, ikke åpnet aggregat for kontroll.

Det er ventilasjonsanlegg i leilighet, montert i 2024.

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

Ingen dokumentasjon vedrørende El er fremlagt eller kontrollert.

Det er sikringsskap på bod i leilighet og på bod/teknisk rom i hovedboenheten.

Spørsmål til eier er ikke besvart.

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i hovedboenheten.

Det er røykvarslere og brannslukningsapparat i leiligheten.

brannslukningsapparatet her byttes før salg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser.

Isolerte istøpte ringmurer og isolert støpt dekke på grunn.

Eiendommen ligger i et flatt område som er noe kupert ned mot sjøen.

Ingen treff på fareområder vedrørende flomsone, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfasesoner, flom og skredhendelser ved søk på NVE sin kartkatalog.

Tomten er ikke opparbeidet annet enn gårdsplass.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige avløpsledninger er fra 2016. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2016. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Stoppekrane ved vei i øst.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	211 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	211 m ²
Totalpris	6 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.

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

Det presiseres at meglerpakken er fra 2022.

Kommunen har levert tegninger i meglerpakken, disse er ikke stemplet godkjent byggesak.

Leiligheten er innredet med et soverom, inntegnet to soverom.

Fra meglerpakken:

«Midlertidig brukstillatelse for hovedleilighet. Eiendommen Damberget 13 -

gnr. 105/191. Tiltakshaver Ingemann Kristian Ditlefsen.

Oppdatert gjennomføringsplan med bekreftelse av samsvar må innsendes i forbindelse med søknad om ferdigattest.

Frist for søknad om ferdigattest er satt til 01.09.17.»

Det er ingen ytterligere informasjon om byggesak eller leiligheten i meglerpakken.

Leilighet er innredet i regi av eier med innleid arbeidskraft.

Det finnes ingen søknader om ansvarsretter eller byggesak for dette.

Leiligheten er nylig ferdigstilt i 2024.

Kommunen kan innen 5 år gi pålegg til ansvarlige foretak om retting/utbedring dersom det avdekkes vesentlige avvik fra lovbestemte krav eller tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for, jf PBL § 23-3. Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

Pr. nå er det fremlagt ferdigattest for bygget datert 24.04.2025.

"Den ansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av

kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarlig søker

bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar

med tillatelser og krav gitt i eller i samsvar med plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen

fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 20-1).

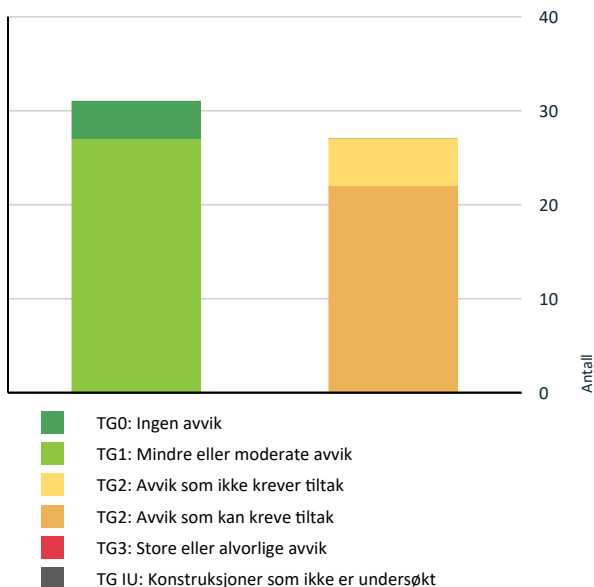
Merknader:

Kommunen har ikke foretatt befarings eller tilsyn før utstedelse av ferdigattest."

Kommunen kan innen 5 år gi pålegg til ansvarlige foretak om retting/utbedring dersom det avdekkes vesentlige avvik fra lovbestemte krav eller tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for, jf PBL § 23-3. Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

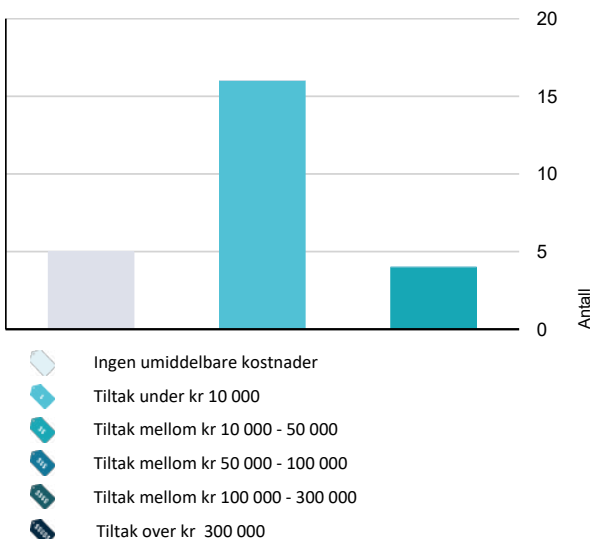
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede har ikke vært i dialog med hjemmelshaver. Privatrettslige og offentligrettslige forhold er ikke vurdert. For innhenting og vurdering av grunnbok, vises det til oppdragsgiver. Det er ikke innhentet oppdatert meglerpakke eller egenerklæring.

Oppsummering av avvik

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

112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vindskier vest [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Taknedløp [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Undertak, gjennomføringer. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Omramming vinuer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Omramming dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Inngangsdør leilighet [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendig adkomst 1.et [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Tomten [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje hovedboenhet > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje leilighet > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje leilighet > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje leilighet > Bad/vaskerom > Lys over speil. [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje leilighet > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje leilighet > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje hovedboenhet > Stue/spisestue/kjøkken > Fronter og gjenstående [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje hovedboenhet > Stue/spisestue/kjøkken > Platetopp og rør i underskap [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1 etasje hovedboenhet > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje leilighet > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje hovedboenhet > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

112 - ENEBOLIG M/HYBEL/SOKKELLEIL.



Byggeår
2016

Kommentar
Byggetillatelse er gitt 02.09.2016.

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Normal relatert til byggeår.

Vedlikehold
Normal relatert til alder



UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av steinbelagte stålplater. Hengbord og raftkasser i tre. Undertak av forenklet tro, synlig fra kaldt loft. Ikke kontrollert mellom undertaket og taktekke. Tak er kun observert fra bakkenivå og altan og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



! TG 2 Vindskier vest

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vindskier i tre på ark mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindskier mangler toppstrøk.

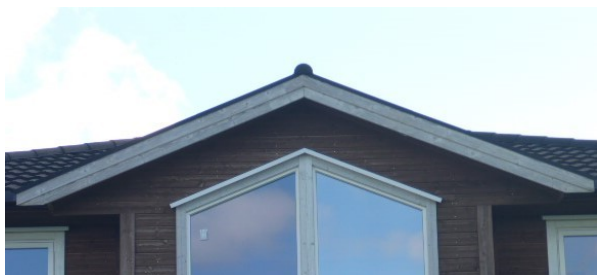
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påfør toppstrøk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall. Kilrenner i metall. Luftehatt på taket.



TG 2 Taknedløp

Taknedløp i metall ført ned til grunn ved ringmurene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gjelder alle nedløp foruten et i øst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taknedløp bør kobles til plastrør ved mur.

Kostnadsestimat: Under 10 000



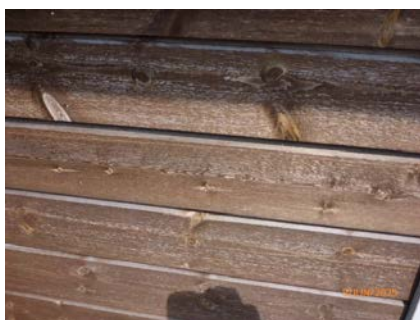
TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning, luftet kledning med smådyrsperre. Veggens oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen. Antar det har vært utført uavhengig kontroll, ukjent kontrollforetak.

Det presiseres at kledningen som er av tre bør vurderes påført et toppstrøk, spesielt i værutsatte fasader.



Tilstandsrapport



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har fabrikkbygde takstoler konstruert som et helvalmet tak med et lite ark mot vest. Kaldt loft over boligen, skråtak over ark i vest. Adkomst via takluke, kontrollert fra luke, ingen gangadkomst videre inn på kaldt loft eller mot skråtaket i vest.



! TG 2 Undertak, gjennomføringer.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Forenklet undertak. To gjennomføringer i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke benyttet trobeslag ved gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurder beslag eller etterspør dokumentasjon på valgte løsning.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.



! TG 2 Omramming vinuer

Tilstandsrapport

Omramming rundt vinduer er av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

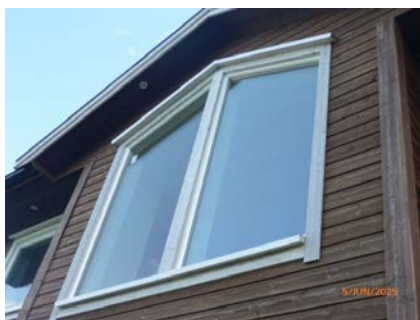
Omramminger på flere vinduer mangler toppstrøk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påfør toppstrøk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Dører

Inngangsdør med slett overflate og smårutet tolags glass.
Skyvedør i tre fra stue 1. et med trelags glass og sidefelt.
Altandør i tre fra stue 2. et med trelags glass.



TG 2 Omramming dører

Omramming rundt dører er av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Omramminger på noen dører mangler toppstrøk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påfør toppstrøk

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Inngangsdør leilighet

Inngangsdør til leilighet med slett overflate og smårutet tolags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade på dørbladet ved hengsel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurder ny dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takaltan over leilighetene i sør på ca. 61 m². Denne har adkomst fra stue i 2.et. Rekkverk i tre, stål og glass.
Dekke over tettesjikt av tre. Innebygget takrenne i sør.
Konstruksjonen er mulig bygget opp med utvendig kompaktisolasjon og papptekking. Papptekking utført av taktekkerfirma.
Det skal ha vært lekkasje fra takaltan i 2018-2019 før leiligheten ble innredet.
Forholdet er opplyst utbedret av Helgeland Bygg as.

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

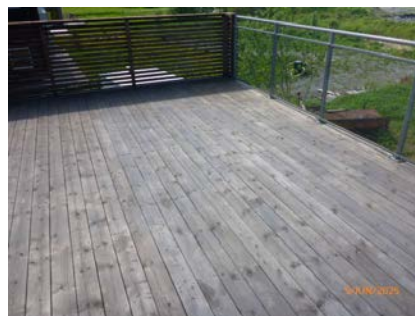
Noe slitasje på tredekke, noen løsne bord.
Ingen andre avvik observert ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Feste løse bord.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Utvendige trapper

Adkomst til leilighet og til terreng fra stue 1.et for hovedboenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert trapp til leilighet eller fra stue i 1.et til terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygge trappe med rekkverk og nødvendige arealer foran dør i vest.
Det anbefales håndlist på vegg for trinn til leiligheten.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 2 Utvendig adgang 1.et

Strekmetallrampe og areal foran inngangsdør. Deler av platt er opplagret på paller. Mulig denne installasjonen tilhører hjelpemiddelsentralen. Må undersøkes nærmere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

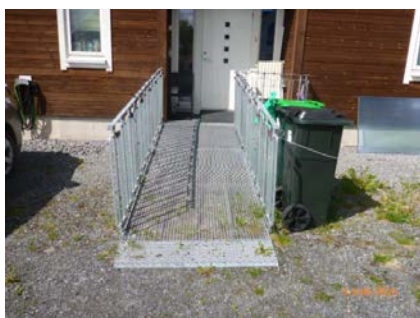
Deler av platt er opplagret på paller. Mulig denne installasjonen tilhører hjelpemiddelsentralen. Må undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygge trapp og dekke ved hovedinngang.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

TG 2 Overflater - 2

Noen bruksmerker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1.et for hovedboenheten: det er noe merker på enkelte dørkarmen ol. fra rullestolbruk. 2.et. det er et merke i parkett på stue og noe slitasje under kjøkkenbenk mot sørvest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostander for utbedring vil variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og beleg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater, smartboard. Den generelle slitasjegraden på overflater oppfattes som det en kan forvente alder tatt i betraktning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plass-støpt dekke på grunn. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

Området er registrert med moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

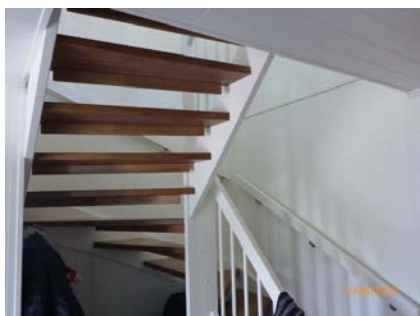
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TO 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.



1 TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen profilerte hvite dører.



VÅTROM

1 ETASJE HOVEDBOENHET > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Innhent dokumentasjon om mulig. Selger opplyser at fliser på vegg og gulv må rengjøres.

1 ETASJE HOVEDBOENHET > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har smartpanel.



1 ETASJE HOVEDBOENHET > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Slukrist er ca. 25mm under flis ved terskel. Det er også lokalt fall rundt sluket.

1 ETASJE HOVEDBOENHET > BAD/VASKEROM

1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE HOVEDBOENHET > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med underskap, vask, høyskap og speil. Det er toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke vedlagt bilder av bad fra befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

HC-toalett montert av kommunen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøper må kjøpe og få montert nytt toalett.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE HOVEDBOENHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



1 ETASJE HOVEDBOENHET > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Yttervegg og lyd/brannvegg bak dusj. Det presiseres at frem til 2023 var det montert dusjkabinett. Det har vært dusjing på gulv og vegg ca. siste 2 år. Ved fuktsøk er det ikke registret vesentlige forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk på vegg i dusjnisen. På generelt grunnlag anbefales det tett dusjkabinett før videre bruk.



141 utenfor dusj



184 i dusj nede på plater ved sokellist.

1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Byggetillatelse er gitt 02.09.2016

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrommet er opplyst ferdigstilt nå i 2024. Ferdigattest 2025.

1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har smartpanel.

Vurdering av avvik:

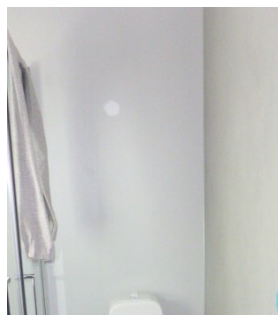
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Dusjvegger eller helst kabinett på alltid benyttes.

Tilstandsrapport



1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Det er ca. 12mm fra belegg ved terskel til belegg på gulvkant ved den nedsenkede sluken. Fra vegg mot sluk er det bra fall, fra sluk til 80 cm ut på gulvet, er det tilnærmet flatt.

Det benyttes svaber for å få alt bruksvann ned i sluket etter dusjing.

Konsekvens/tiltak

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

Det er god oppbrett ved dør, vann vil ikke renne ut av våtrommet så lenge sluket er tilgjengelig.

Vannet foran sluk renner ikke ned i sluk.

1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fugemasse på beleggskjøt i hjørnet i dusjnisen. Ikke kjent om det er sveiset belegg bak skjøt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

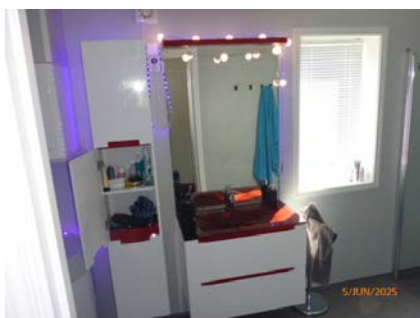
Tilstandsrapport



1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med underskap, vask, høyskap og speil. Det er montert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Lys over speil er til pynt, kan ikke tilkobles strøm.



1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

! TG 2 Lys over speil.

Lys over speil.

Vurdering av avvik:

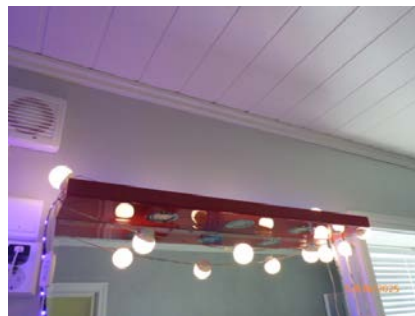
- Det er avvik:
Dette kan ikke tilkobles strøm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte lys.

Kostnadsestimat: Under 10 000



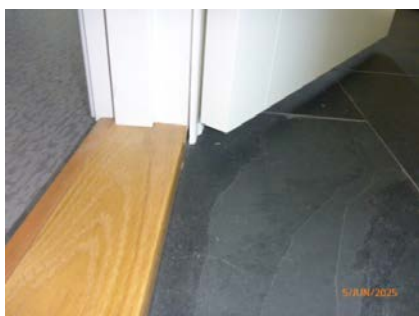
1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i vegg, tilluft fra under dør.



Tilstandsrapport



1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Yttervegger i våt sone. Rommet er nytt i 2023/2024. Tatt i bruk ultimo 2024.

Ved fuktsøk på vegg inne i, og utenfor dusjnisen, er det registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i veggene på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved fuktsøk på vegg inne i, og utenfor dusjnisen, er det registret store forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i veggene på badet. Det er registret verdier fra 144 til 999.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Monter tett dusjkabinett for videre bruk. Det presiseres at denne anbefalingen ikke betyr at det ikke kan utelukkes avdekking fuktskader fra bruk ved kommende renovering.

Kostnadsestimat: Under 10 000



999 nede på vegg i hjørnet inne i dusjnisen



166, nede på vegg utenfor dusjnisen



144, plateskjøt oppe på vegg ved toalett utenfor dusjnisen



446, plateskjøt på vegg noe opp på plater inne i dusjnisen

2. ETASJE HOVEDBOENHET > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Innhent dokumentasjon om mulig.
Selger opplyser at fliser på vegg og gulv må rengjøres.

2. ETASJE HOVEDBOENHET > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har smartpanel.

Vurdering av avvik:

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

Det er et trekkør for el under badekaret, ikke adkomst for kontroll om det er utført tetting rundt dette.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Unngå vannsprut i vinduet. Alltid benytt tett dusjkabinett der dette er montert.

Kontroller trekkør under badekar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE HOVEDBOENHET > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Selger opplyser at rommet har vannbåren gulvvarme. Sluk under kabinett, ca. 20-25mm fra slukrist til flis foran dørterskel. Sluk under badekar, ca. 17-20mm fra slukrist til flis foran dørterskel. Lokalt fall rundt begge slukene.

2. ETASJE HOVEDBOENHET > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk under kabinett og badekar ble inspisert ved befarings.



2. ETASJE HOVEDBOENHET > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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



Tilstandsrapport



2. ETASJE HOVEDBOENHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



2. ETASJE HOVEDBOENHET > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Yttervegg bak badekar. Yttervegg og garderobe med mye løsører bak dusjkabinett.

Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av våtrommet. Ved fuktsøk på vegg er det ikke registrert vesentlige forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt inne i veggene som stammer fra bruk av våtrommet.

Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av våtrommet.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Det er montert en brukt innredning på kjøkkenet, noen bruksmerker, ukjent alder på innredning. Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Benkeplaten er av stein, brukt benkeplate. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er montert lekkasjevernsler i skap under vask. 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.



1. ETASJE LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



2. ETASJE HOVEDBOENHET > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

! TG 2 Fronter og gjenstående

Fronter og deksider.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det observert en liten avskalning på en front, noen deksider er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere manglende deksider.

Kostnadsestimat: Under 10 000



2. ETASJE HOVEDBOENHET > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning fra nye Nordsjø, type Roma.

Slette fronter med pålimt glass. Kompositt benkeplate. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.

Lekkasjevarsler i underskap.

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.



2. ETASJE HOVEDBOENHET > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

! TG 2 Platetopp og rør i underskap

Platetopp i benkeplate og vannrør i underskap

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade på platetopp. Ikke montert pakning/tetting på rør i rør i underskap.

Ikke sokler mot vest.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Monter tetting/pakning på vannrør. Vurder platetopp. Montere sokler.

Kostnadsestimat: Under 10 000



2. ETASJE HOVEDBOENHET > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



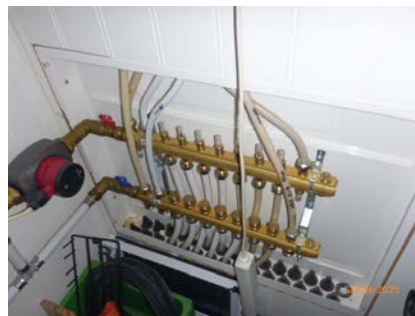
TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i leilighet og for hovedboenhet. Installasjon fra byggeår, installasjon opplyst ferdig i 2023 for leilighet. Det er innvendig stoppekran i leiligheten og i hovedboenheten. Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.



Leilighet



Hovedboenhet

! TG 1 Avløpsrør

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Det er avløpsrør av plast. Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

! TG 2 Ventilasjon

Hovedboenheten har balansert ventilasjon. Opplyst skiftet filter for 2023/2024, ikke åpnet aggregat for kontroll. Det er ventilasjonsanlegg i leilighet, montert i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ukjent intervaller på filterbytte.

Ukjent balansering på ventilasjon i leiligheten, badet har eget avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurder ytterligere undersøkelse.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er en dobbelmantlet bereder på 170/120 liter. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 1 Varmtvannstank leilighet

Varmtvannstanken i leiligheten er på 112 liter. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 2 Vannbåren varme

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Boligen har vannbåren gulvvarme i flere gulv. Anlegget er pr. i dag El-fyrt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppfatter det slik at installasjonen har gjenstående arbeider med styringsenheter for varmefordeling.

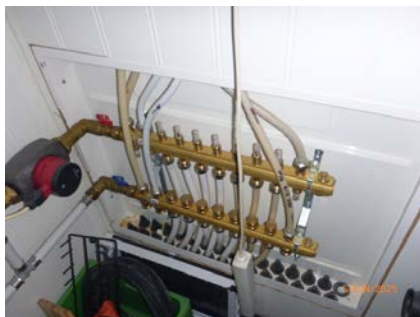
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



⚠ 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Ingen dokumentasjon vedrørende El er fremlagt eller kontrollert. Spørsmål til eier er ikke besvart.

Det er sikringsskap på bod i leilighet og på bod/teknisk rom i hovedboenheten.

Spørsmål til eier er ikke besvart.

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

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ukjent

6. 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

Det foreligger ingen dokumentasjon/samsvarserklæringer for installasjonene.

Generell kommentar

Etterspør lovpålagt dokumentasjon fra ansvarlig El-firma. Ønskes det en kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert El-fagmann. Kostnader er for kontroll. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Leilighet



Hovedboenhet

⚠ TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Det er røykvarslere og brannslukkingsapparat i hovedboenheten.
Det er røykvarslere og brannslukkingsapparat i leiligheten.
brannslukkingsapparatet her byttes før salg.

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



Dette byttes med nytt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Isolerte istøpte ringmurer og isolert støpt dekke på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isopor i skjøter er ikke tildekket med fuge ihht. monteringsveiledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuge mellom elementskjøtene.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



! TG 0 Terrenghorhold

Eiendommen ligger i et flatt område som er noe kupert ned mot sjøen. Ingen treff på fareområder vedrørende flomsoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfarsoner, flom og skredhendelser ved søk på NVE sin kartkatalog. For aktsomhetsområder vises det til kommunen for vurdering.

! TG 2 Tomten

Tomten er ikke opparbeidet annet enn gårdsplass.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert tildekning av nedkant ringmurer eller etablert ønskelig fall på terreng fra byggegrøp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Svært varierende kostander her.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige avløpsledninger er fra 2016. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2016. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Stoppekran ved vei i øst.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

211 m²/211 m²

112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.: Hall m/trapp, 2 Bad/vaskerom, Stue, 4 Soverom, Teknisk rom, Gang, 2 Stue/kjøkken, Garderobe, Omkleddingsrom, Bad, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 900 000

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

6 500 000

Konklusjon markedsverdi

6 500 000

Markedsvurdering

Moderne enebolig over 2 etasjer med tilhørende leilighet i tilbygget del av 1.et.

Det er pr. i dag liten tilgang på boliger i dette område, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi. Sammenlignbare salg, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning. Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi.

Det er også solgt 2 andre eneboliger i Damberget siste 5 år. Disse har ikke oppgitt P-rom, eiendomsverdi blokkerer disse i omsetningsoversikten.

Damberget 8, solgt 16.07.2021. 6 800 000,-

Damberget 15, solgt 23.04.2020. 5 270 000,-

Disse omsetningene er også vurdert.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGL.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kjærlighetsstien 6 ,8907 BRØNNØYSUND 220 m² 2015 5 sov	30-03-2023	7 190 000	7 800 000		7 800 000	35 455
2 Svaleveien 34 ,8907 BRØNNØYSUND 0 m² 2012 4 sov	05-02-2025	5 050 000	5 550 000		5 550 000	34 472
3 Damberget 11 ,8907 BRØNNØYSUND 289 m² 2017 5 sov	02-01-2024	7 900 000	7 800 000		7 800 000	26 990
4 Vikaveien 1 ,8907 BRØNNØYSUND 248 m² 1964 4 sov	19-09-2024	6 500 000	6 500 000		6 500 000	26 210
5 Salhus alle 10 ,8907 BRØNNØYSUND 204 m² 1975 5 sov	19-12-2024	5 200 000	5 550 000		5 550 000	24 777
6 Kirsten Hansdatters vei 1 B ,8907 BRØNNØYSUND 237 m² 1990 5 sov	01-11-2023	5 800 000	5 750 000		5 750 000	24 262
7 Gårdsøyvn. 14 ,8907 BRØNNØYSUND 325 m² 1989 3 sov	03-02-2025	7 800 000	7 300 000		7 300 000	22 462
8 Stabbursveien 2 ,8907 BRØNNØYSUND 329 m² 2000 6 sov	17-09-2024	6 150 000	6 350 000		6 350 000	19 301

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

Teknisk verdi bygninger

112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 850 000
Leilighet	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 430 000
Sum teknisk verdi - 112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Kr.	6 900 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 6 900 000

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.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 900 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

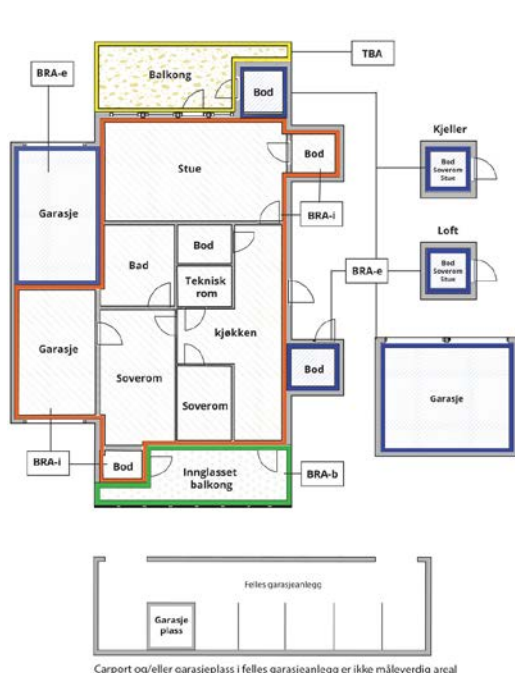
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bodar
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje hovedboenhet	79			79	
1. etasje leilighet	51			51	
2. etasje hovedboenhet	81			81	61
SUM	211				61
SUM BRA	211				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje hovedboenhet	Hall m/trapp, Bad/vaskerom, Stue, Soverom, Soverom 2, Teknisk rom		
1. etasje leilighet	Gang, Bad/vaskerom, Soverom, Stue/kjøkken, Garderobe		
2. etasje hovedboenhet	Stue/spisestue/kjøkken, Soverom, Omklingsrom, Bad, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det presiseres at meglerpakken er fra 2022.
Kommunen har levert tegninger i meglerpakken, disse er ikke stemplet godkjent byggesak.
Leiligheten er innredet med et soverom, inntegnet to soverom.
Fra meglerpakken:
«Midlertidig brukstillatelse for hovedleilighet. Eiendommen Damberget 13 - gnr. 105/191. Tiltakshaver Ingemann Kristian Ditlefsen.
Oppdatert gjennomføringsplan med bekreftelse av samsvar må innsendes i forbindelse med søknad om ferdigattest.
Frist for søknad om ferdigattest er satt til 01.09.17.»
Det er ingen ytterligere informasjon om byggesak eller leiligheten i meglerpakken.
Leilighet er innredet i regi av eier med innleid arbeidskraft. Det finnes ingen søknader om ansvarsretter eller byggesak for dette.
Leiligheten er nylig ferdigstilt i 2024.
Kommunen kan innen 5 år gi pålegg til ansvarlige foretak om retting/utbedring dersom det avdekkes vesentlige avvik fra lovbestemte krav eller tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for, jf PBL § 23-3. Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

Pr. nå er det fremlagt ferdigattest for bygget datert 24.04.2025.

"Den ansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i samsvar med plan- og bygningsloven.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 20-1).
Merknader:

Kommunen har ikke foretatt befaring eller tilsyn før utstedelse av ferdigattest."

Kommunen kan innen 5 år gi pålegg til ansvarlige foretak om retting/utbedring dersom det avdekkes vesentlige avvik fra lovbestemte krav eller tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for, jf PBL § 23-3. Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ferdigstilling av leilighet 2024.

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)
112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.	201	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2025	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Beata Zoltowska	Kontaktperson

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	105	191		0	2527.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Damberget 13 A

Hjemmelshaver

Ditlefsen Ingemann Kristian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert nyere byggefelt nordvest på Salhus mot Mosheimsjøen. Maritimt tilknyttet område. Området har en blanding av bolig, næring, landbruk og noe utmark. Vidstrakt utsikt mot vest, sjø, øyer, næringsområder, solnedgang, Vega osv.

Adkomstvei

Damberget er en privat vei. Ikke kjent om det er etablert veilag med felleskostander for drift og vedlikehold.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

Regulering

REGULERINGSPLAN

SALHUS NORDRE DEL

(2005007)

Formål: Boliger m/tilhørende
anlegg, (B12a), %- BYA=25%

Vedtaksdato:

25.11.2005

Arealer mellom Damberget 11 og 13:

Felles avkjørsel Feltbetegnelse FA

Teig 2 er regulert til: Formål Parkbelte i industriområde

Feltbetegnelse Vegetasjonsbelte

Området mellom Damberget13 og sjø er regulert til:

Formål Annet byggeområde Feltbetegnelse Sjøhus

Sør-sørvest for Damberget er det er større område regulert til:

Formål Industri Feltbetegnelse I/L 3

For ytterligere kommentar vedrørende reguleringsforhold henvises det til meglerpakken og kommunen.

Om tomten

Eiendommen består av 2 teiger. Teig 1 er på 1 355,7m2 og er for boligen. Teig 2 er på 1 171,4 m2. Uklart hva teig 2 kan benyttes til pr. i dag. Tomt med gruset innkjøring/gårdsplass. Ikke ferdig opparbeidet tomt, gruset gårdsplass. Naturtomt mot vest. Private stikkledninger i grunn fra under bygningsmassen og frem til kommunalt nett, eksakt hvor i grunnen disse ligger og tilstand på nedgravde bunnledninger er ikke funksjonstestet eller kontrollert. I ledningskart er det angitt at disse er ført til den private veien i område. Utvendig stoppekran ved vei. Ikke undersøkt om det finnes kommunale vann og avløpsledninger, nedgravde strømkabler og fiberkabler på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

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

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	25.04.2024	Denne er fra 2024	Gjennomgått	1	Nei
Godkjent søknad om oppføring av bolig med hybelleilighet, samt garasje	02.09.2016		Gjennomgått	3	Nei
Grunnkart	15.06.2022		Gjennomgått	1	Nei
Ledningskart	17.06.2022		Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelbrev	15.06.2022		Gjennomgått	14	Nei
Matrikkelrapport enebolig mhybel	15.06.2022		Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelrapport eiendom	15.06.2022		Gjennomgått	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse for hovedleilighet	06.07.2017		Gjennomgått		Nei
Rapport feier	16.06.2022		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsforhold	22.06.2022		Gjennomgått	2	Nei
Reguleringskart	22.06.2022		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplan med bestemmelser	25.11.2005		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger bolig	09.06.2016		Gjennomgått	4	Nei
Tilknytning vann og avløp	17.06.2022		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest leilighet	25.04.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/BU9028>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Fremtind

Et forsikringsselskap eid av SpareBank 1 Gruppen, DNB og Eika Gruppen

Foretaksnr. NO 915 651 232
Hammersborggata 8, 0187 Oslo
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo
fremtind.no

Selgers egenerklæring

Salg av bolig

- Fyll ut egenerklæringen så godt du kan

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- Finn frem dokumenter som handler om boligen din

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.

Selger av boligen

Selger 1: fornavn og etternavn
Ingemann Kristian Ditlefsen
Selger 2: fornavn og etternavn
Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her

☒ Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

Boligen som selges

Adresse	Postnummer	Sted
Damberget13 A	8907	Brønnøysund
Har du bodd i boligen de siste 12 månedene?	Året og måneden du overtok boligen	
☒ Ja ☐ Nei	2017	

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

Selges boligen som et dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei
Selges boligen med fullmakt? (Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja")	☐ Ja ☐ Nei
Kjenner du boligen?	☒ Ja ☐ Nei
Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9.	

Selgers initialer:

Side 1

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort Overflatene på flisens må rengjøres/behandles pga. produkter/middel. Gjelder bad i hovedboligen.
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? ☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Tidligere dusjkabinett skiftet ut til dusjvegger i 2023/2024 på bad i hovedbolig (1. etg), samt montert dusjvegger i l eiligheten. Utført av Johansen Rørservice AS. Satt inn handikaptalett 2021/2022 utført av Brønnøy kommune. Kjøper må sette inn nytt toalett på bad i hovedbolig (1. etg). Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført

Selgers initialer:

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort
7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført
8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen? ☐ Hele ☐ Deler	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler

Selgers initialer:

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført Ferdigstilt 2023/2024 i leiligheten. Utført av Johansen Rørservice AS.
16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabil? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort

Selgers initialer:

.....

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☐ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført
21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av? ☒ Faglært ☐ Ufaglært ☐ Begge	Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført Ferdigstilt i leiligheten 2024. Utført av Elmann.

Selgers initialer:

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer:

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? ☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere Leilighet i første etasje med egen inngang.
31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen? ☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, beskriv nærmere
32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble Blå Bolig utførte dette i 2017, men ikke gjort noen målinger siden.
33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Selgers initialer:

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere
38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort
40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv feilene og omfanget

Selgers initialer:

.....

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? ☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til	Hvis ja, beskriv nærmere Ytterdør til leiligheten ble skadet ved storm, se tilstandsrapport. Varmepumpestyring er ikke tilkoblet pr. i dag.
42. Er det bestilt Norgespris på strøm? ☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til	Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Tilleggs kommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Selgers initialer:

.....

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

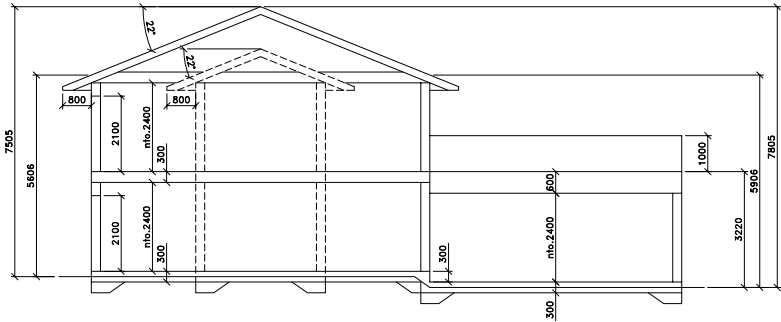
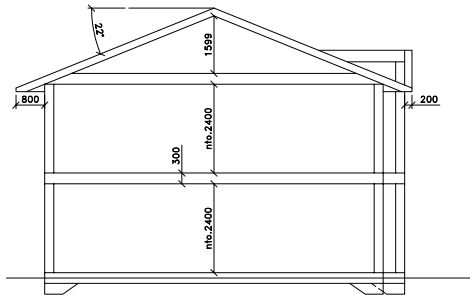
Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- eiendommen allerede er lagt ut for salg.

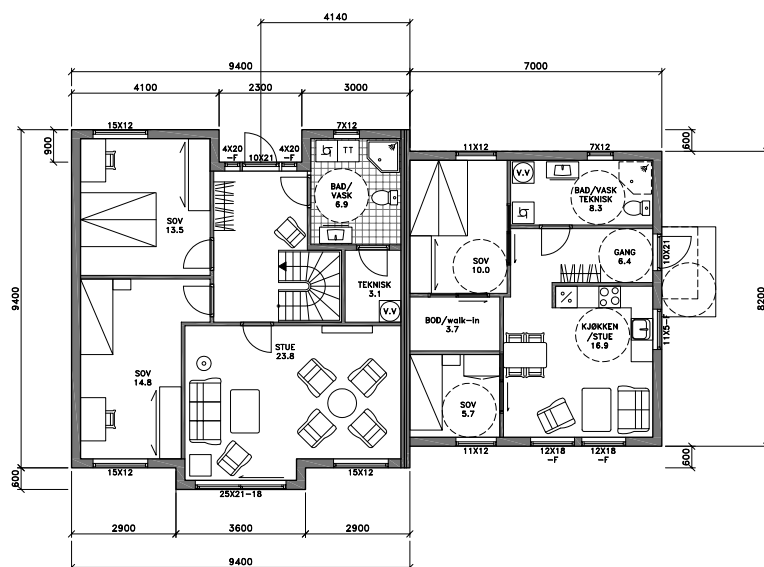
Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?	☒ Ja	☐ Nei	☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene
☒ Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker.			

Signatur

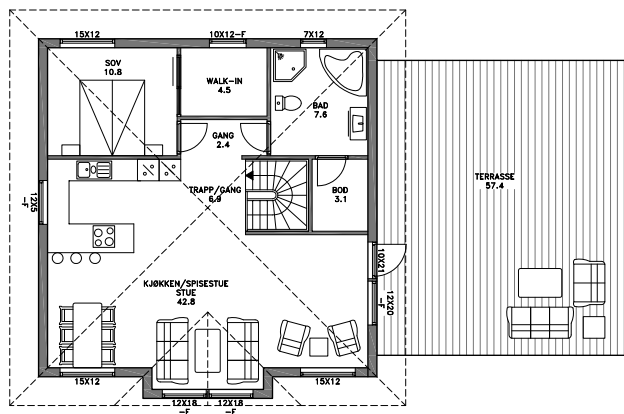
X	Selger 1: sted Brønnøysund	Selger 1: dato 26/2-26	Selger 1: underskrift [Signature]
X	Selger 2: sted Brønnøysund	Selger 2: dato 26/2-26	Selger 2: underskrift Beate
Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her			



Tegning:	SNITT
Type nr:	Ditlefsen Spesial
Dato:	03.06.16
Rev.:	09.06.16
Byggherre:	Ingemann Ditlefsen Gnr.105 Bnr.191 Brønnøy Kommune
BYA.:	
BRA.:	209.4m2
Grunnfl.:	
Prosjektnr:	377
Tegningsnr:	
Målestokk:	1:100
Sign.:	LSI
BLÅ BOLIG Sentrumavn.4 8920 SØMNA Kopiering eller ulovlig bruk av tegninger, modeller erstatningsansvar.	



Tegning:	Plan 1.etg.
Type nr:	Ditlefsen Spesial
Dato:	25.05.16
Rev.:	03.06.16 09.06.16
Byggherre:	Ingemann Ditlefsen Gnr.105 Bnr.191 Brønnøy Kommune
BYA.:	149.9m2
BRA.:	77.7+51.4m2
Grunnfl.:	145.8m2
Prosjektnr:	377
Tegningsnr:	
Målestokk:	1:100
Sign.:	LSI
BLÅ BOLIG Sentrumavn.4 8920 SØMNA Kopiering eller ulovlig bruk av tegninger, modeller eller fotokopier er straffbar.	



Tegning:	Plan 2.etg.
Type nr:	Ditlefsen Spesial
Dato:	25.05.16
Rev.:	03.06.16 09.06.16
Byggherre:	Ingemann Ditlefsen Gnr.105 Bnr.191 Brønnøy Kommune
BYA.:	
BRA.:	80.3m2
Grunnfl.:	
Prosjektnr:	377
Tegningsnr:	
Målestokk:	1:100
Sign.:	LSI
BLÅ BOLIG Sentrumavn.4 8920 SØMNA Kopiering eller ulovlig bruk av tegninger, modeller eller fotokopier er straffbart.	



Brønnøy kommune

Byggesak og oppmåling

Byggspesialisten AS
Sentrumsveien 4
8920 SØMNA

Delegert vedtak Driftsstyret 2 (del) - nr. 267/16

Vår ref.:

2016/1776-4

Saksbehandler:

Bjørn Øystein Østbakken, direkte tlf.: 75012047

Dato:

02.09.2016

Godkjent søknad om oppføring av bolig med hybelleilighet, samt garasje. Damberget 13. G/bnr 105/191. Tiltakshaver Ingemann Kristian Ditlefsen

Saksframlegg:

Byggemelding vedlagte tegninger, situasjonsplan, beskrivelse og redegjørelse for nabovarsling.

Det er framkommet merknader til byggeplanene. Merknader er kommentert av ansvarlig søker og vurdert i saksbehandlingen.

Det foreligger gjennomføringsplan med erklæring om lokal godkjenning for ansvarsrett og søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger.

Ut over dette skal søker og ansvarlige foretak oppbevare den dokumentasjon som er beskrevet i byggesaksforskriften § 5-5.

Kontrollform:

For uavhengig kontroll, Drevland AS. For øvrig dokumentert egenkontroll.

Vurdering:

Det søkes oppført bolig med sekundærleilighet og garasje.

Det foreligger innsigelser fra eiere av naboeiendom, Damberget Eiendom AS.

Innsigelsene gjelder:

- Avkjøring til eiendommen
- Høyde på bolig tilpasses eksisterende nabobygg i sør og nord.
- Det stiller spørsmål vedrørende kapasiteten av eksisterende stikkledninger for vann/avløp. Er de tilpasset 2 boenheter?

Postadresse:
Rådhuset
8905 BRØNNØYSUND

Besøksadresse:

Telefon: 75 01 20 00
Telefaks: 75 01 20 01

Bankkto.: 4534 05 00117
Org.nr.: 964 983 291

E-post:
postmottak@bronnøy.kommune.no

Internett:
www.bronnøy.kommune.no

Ansvarlig søker har kommentert innsigelsene med følgende svar:

- Atkomsten til ny bolig er flyttet. Jfr. Nytt situasjonskart. Tiltakshaver har dermed imøtekommet Damberget Eiendom AS sitt ønske.
- Høyde og plassering er i innenfor de rammer som reguleringen tillater.
- Vann og avløp tilkoples eksisterende anlegg som har god kapasitet.

Revidert situasjonskart er sendt Damberget Eiendom AS.

Kommunens vurdering av innsigelsene:

Tiltakshaver har imøtekommet innsigelsene angående atkomst.

Boligens høyde er innenfor de rammer som reguleringen tillater og bygningenes plassering vil bli utført av kommunen.

Stikkledningenes kapasitet vurderes av foretak som erklærer ansvar og innsender *Rørleggermelding* til kommunen.

Det foreligger ikke Erklæring om ansvarsrett fra Rørmark VVS AS. Denne må sendes kommunen før VVS arbeider starter.

Det er videre søkt om dispensasjon for oppføring av bolig med to bruksenheter.

I henhold til planbestemmelsene § 4.1.1 kan det oppføres enebolig med hybelleilighet.

Kommunen vil ikke realitetsbehandle søknad om dispensasjon, da oppføring av bolig med hybelleilighet er i samsvar med planbestemmelsene. I henhold til henvisninger fra Direktoratet for byggkvalitet kan hybelleilighet defineres som følgende:

Leilighet:

En leilighet eller hybelleilighet er en selvstendig boenhet som inneholder alle nødvendige fasiliteter, som for eksempel kjøkken, bad og toalett. Den må i tillegg ha egen inngang. Det er ikke av betydning om inngangen er fra innsiden eller fra yttersiden så lenge enheten er tilstrekkelig avskjermet fra annen boenhet.

Etter samlet vurdering vil derfor kommunen godkjenne tiltaket.

Med hjemmel i kommunelovens § 23.4 om delegasjon, samt vedtak i Brønnøy kommunestyre i sak 38/09 og brev av 02.10.06 vedrørende subdelegasjon, meddeles følgende vedtak:

BYGGETILLATELSE

Søknad om byggetillatelse for oppføring av bolig med hybelleilighet, samt garasje, imøtekommes.

Bygningens plassering/høyde på tomten utsettes av oppmålingskontoret.

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

1. Bygningen må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven (PBL) § 21-10.

2. Bygningen eller del av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt. (PBL § 20-1.)
3. Hvis arbeidene ikke er igangsatt senest 3 år etter at byggetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (PBL § 21-9.)
4. Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

ANSVAR OG KONTROLL

1. Erklæring om lokal godkjenning for ansvarsrett, og søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger, imøtekommes ihht. søknader. Det bemerkes at *Erklæring om ansvarsrett* mangler for VVS arbeider.
2. Kontrollform som beskrevet i søknadsgrunnlag og som forutsatt i PBL.

KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig og innen 3 uker.

Med hilsen
for
Gunvald Eilertsen
Områdeleder

Bjørn Morten Johansen
avd.ing. byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Ekstern kopimottaker:
Teknisk for oppfølging
Damberget Eiendom AS, Damberget 17, 8907 Brønnøysund



Brønnøy kommune

Byggesak og oppmåling

Ingemann Kristian Ditlefsen
Damberget 13 A
8907 Brønnøysund

Arkivreferanse:

2025/1345-2

Saksbehandler:

Jan Roar Jakobsen

Telefonnummer:

75012513

Dato:

25.04.2025

Ferdigattest - Damberget 13 - Gnr/bnr 105/191

Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl).

Byggetillatelse er gitt 02.09.2016 og midlertidig brukstillatelse er gitt 06.07.2017.

Gjelder:	Bolighus med leilighet. Garasje blir satt som ikke bygget.
Byggested:	Damberget 13 A
Tiltakshaver:	Ingemann Kristian Ditlefsen og Beata Soltowska

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 20-1).

Merknader:

Kommunen har ikke foretatt befarings- eller tilsyn før utstedelse av ferdigattest.

Med hilsen

Jan Roar Jakobsen
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk og sendes uten signatur.

Postadresse:
Rådhuset
8905 BRØNNØYSUND

Org.nr.: 964 983 291

E-post:
postmottak@bronnøy.kommune.no

Nettsider:
<http://www.bronnoy.kommune.no>

Telefon:
75 01 20 00

Bankkonto:
4534 05 00117



Brønnøy kommune
Byggesak og oppmåling

Byggspesialisten AS
Sentrumsveien 4
8920 SØMNA

Vår ref.:

2016/1776-5

Saksbehandler:

Bjørn Morten Johansen, direkte tlf.: 75012521

Dato:

06.07.2017

Midlertidig brukstillatelse for hovedleilighet. Eiendommen Damberget 13 - gnr. 105/191. Tiltakshaver Ingemann Kristian Ditlefsen.

Midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl).

Byggetillatelse er gitt 02.09.16.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 20-1).

Merknader: Dokumentasjonen for brukstillatelse er noe mangelfull. Det er likevel avklart at det ikke er noe til hinder for utstedelse av midlertidig brukstillatelse for boligens hovedleilighet. Oppdatert gjennomføringsplan med bekreftelse av samsvar må innsendes i forbindelse med søknad om ferdigattest.

Frist for søknad om ferdigattest er satt til 01.09.17.

Med hilsen

Bjørn Morten Johansen
avd.ing. byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Ekstern kopimottaker:

Ingemann K. Ditlefsen Mosheimsjøveien 24 8907 BRØNNØYSUND

Postadresse:
Rådhuset
8905 BRØNNØYSUND

Besøksadresse:

Telefon: 75 01 20 00
Telefaks: 75 01 20 01

Bankkto.: 4534 05 00117
Org.nr.: 964 983 291

E-post:
postmottak@bronnøy.kommune.no

Internett:
www.bronnøy.kommune.no

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1813 - BRØNNØY
Gårdsnummer: 105
Bruksnummer: 191

Utskriftsdato/klokkeslett: 07.05.2024 kl. 10:27
Produsert av: Wenche Lill Fagerland
Attestert av: Brønnøy kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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/matrikelbrev

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	DAMBERGET
Etableringsdato:	20.07.1964
Skyld:	0,05
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 105 / 191	2 527,1 m2 Ukjent grenseforløp

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		300656	DITLEFSEN INGEMANN KR		DAMBERGET 13 A 8907 BRØNNØYSUND	1 / 1

Oversikt over teiger								(EUREF89 UTM Sone 33)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	
1	Teig	Ja	7266409	372119		1 355,7 m2		
2	Teig	Nei	7266371	372078		1 171,4 m2	Hjelpelinje vannkant	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert					
Forretning	Forretningsdokumentdato		Tinglysing		Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status		Endret dato	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	08.06.2010	Tinglyst		28.07.2010	1813ash	19.07.2010
Kart- og delingsforretning	09/1257	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1813 - 105/191		-12 940,9	
	10/011	Mottaker	1813 - 105/742		12 940,9	
		Berørt	1813 - 105/1		0	
		Berørt	1813 - 105/28		0	
		Berørt	1813 - 105/30		0	
		Berørt	1813 - 105/33		0	
		Berørt	1813 - 105/48		0	
		Berørt	1813 - 105/128		0	
		Berørt	1813 - 105/477		0	
Grensejustering	23.07.2007					
Grensejustering	200722	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1813 - 105/48		-30,9	
	2007150	Mottaker	1813 - 105/191		30,9	
Grensejustering	23.07.2007				TEG	
Grensejustering	200722	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1813 - 105/191		-149,9	
	2007150	Mottaker	1813 - 105/48		149,9	
Skylddeling	20.07.1964					
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1813 - 105/28		0	
		Mottaker	1813 - 105/191		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
Grensejustering	30.11.2017				1813hjr 06.12.2017
Oppmålingsforretning/grensejustering	17/1696	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1813 - 105/1	-1 253,3	
		Mottaker	1813 - 105/492	1 253,5	
		Berørt	1813 - 105/33	0	
		Berørt	1813 - 105/191	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	04.07.2013	Tinglyst	11.07.2013	fagerwen	04.07.2013
Oppmålingsforretning	13/1744	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1813 - 105/742	-1 132,8	
		Mottaker	1813 - 105/787	1 132,7	
		Berørt	1813 - 105/191	0	
		Berørt	1813 - 105/786	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	04.07.2013	Tinglyst	11.07.2013	fagerwen	04.07.2013
Oppmålingsforretning	13/1744	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1813 - 105/742	-1 070,3	
		Mottaker	1813 - 105/786	1 070,4	
		Berørt	1813 - 105/191	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	04.07.2013	Tinglyst	11.07.2013	fagerwen	04.07.2013
Oppmålingsforretning	13/1744	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1813 - 105/742	-1 039	
		Mottaker	1813 - 105/785	1 039	
		Berørt	1813 - 105/191	0	
		Berørt	1813 - 105/784	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	03.07.2013	Tinglyst		11.07.2013	fagerwen	03.07.2013
Oppmålingsforretning	13/1744		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	1813 - 105/742	-1 014,6	
			Mottaker	1813 - 105/784	1 014,5	
			Berørt	1813 - 105/191	0	
			Berørt	1813 - 105/783	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	03.07.2013	Tinglyst		11.07.2013	fagerwen	03.07.2013
Oppmålingsforretning	13/1744		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	1813 - 105/742	-964,3	
			Mottaker	1813 - 105/783	964,4	
			Berørt	1813 - 105/1	0	
			Berørt	1813 - 105/191	0	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	08.06.2010				1813ash	19.07.2010
Annen forretningstype	09/1257		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Berørt	1813 - 105/1	0	
			Berørt	1813 - 105/191	0	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	08.06.2010				1813ash	19.07.2010
Annen forretningstype	09/1257		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Berørt	1813 - 105/1	0	
			Berørt	1813 - 105/191	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	08.06.2010				1813ash 19.07.2010
Annen forretningstype	09/1257	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1813 - 105/33	0	
		Berørt	1813 - 105/48	0	
		Berørt	1813 - 105/191	0	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	08.06.2010				1813ash 19.07.2010
Annen forretningstype	09/1257	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1813 - 105/1	0	
		Berørt	1813 - 105/28	0	
		Berørt	1813 - 105/33	0	
		Berørt	1813 - 105/191	0	

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Damberget	1490	13A		Grunnkrets 0301 Salhus vest	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33		Stemmekrets: 10 SALHUS	
			7266406	372120	Kirkesokn: 10020101 Brønnøy	
					Postnr.område: 8907 BRØNNØYSUND	
					Tettsted: 7542 Brønnøysund	
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Damberget	1490	13B		Grunnkrets 0301 Salhus vest	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33		Stemmekrets: 10 SALHUS	
			7266402	372114	Kirkesokn: 10020101 Brønnøy	
					Postnr.område: 8907 BRØNNØYSUND	
					Tettsted: 7542 Brønnøysund	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 594 217	Bebygd areal:	150	Ant. boliger:	2	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	209	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	02.09.2016
	Nord: 7266412 Øst: 372116	Bruksareal totalt:	209	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	06.07.2017
Bygningstype:	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	80	0	80	0	0	0	0	0
H01	2	129	0	129	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1490 Damberget 13 A	H0101	Bolig	158	5	Kjøkken	2	2	105/191
1490 Damberget 13 B	H0101	Bolig	51	3	Kjøkken	1	1	105/191

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	300656	DITLEFSEN INGEMANN KR		DAMBERGET 13 A 8907 BRØNNØYSUND

Bygningsnr:	300 594 219	Bebygd areal:	50	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	48	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	02.09.2016
	Nord: 7266415 Øst: 372130	Bruksareal totalt:	48	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	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	48	48	0	0	0	0	0

Bruksenheter

07.05.2024 10:28

Matrikelbrev for 1813 - 105 / 191

Side 7 av 14

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	105/191

Kontaktpersoner								
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse				
Tiltakshaver	300656	DITLEFSEN INGEMANN KR		DAMBERGET 13 A 8907 BRØNNØYSUND				

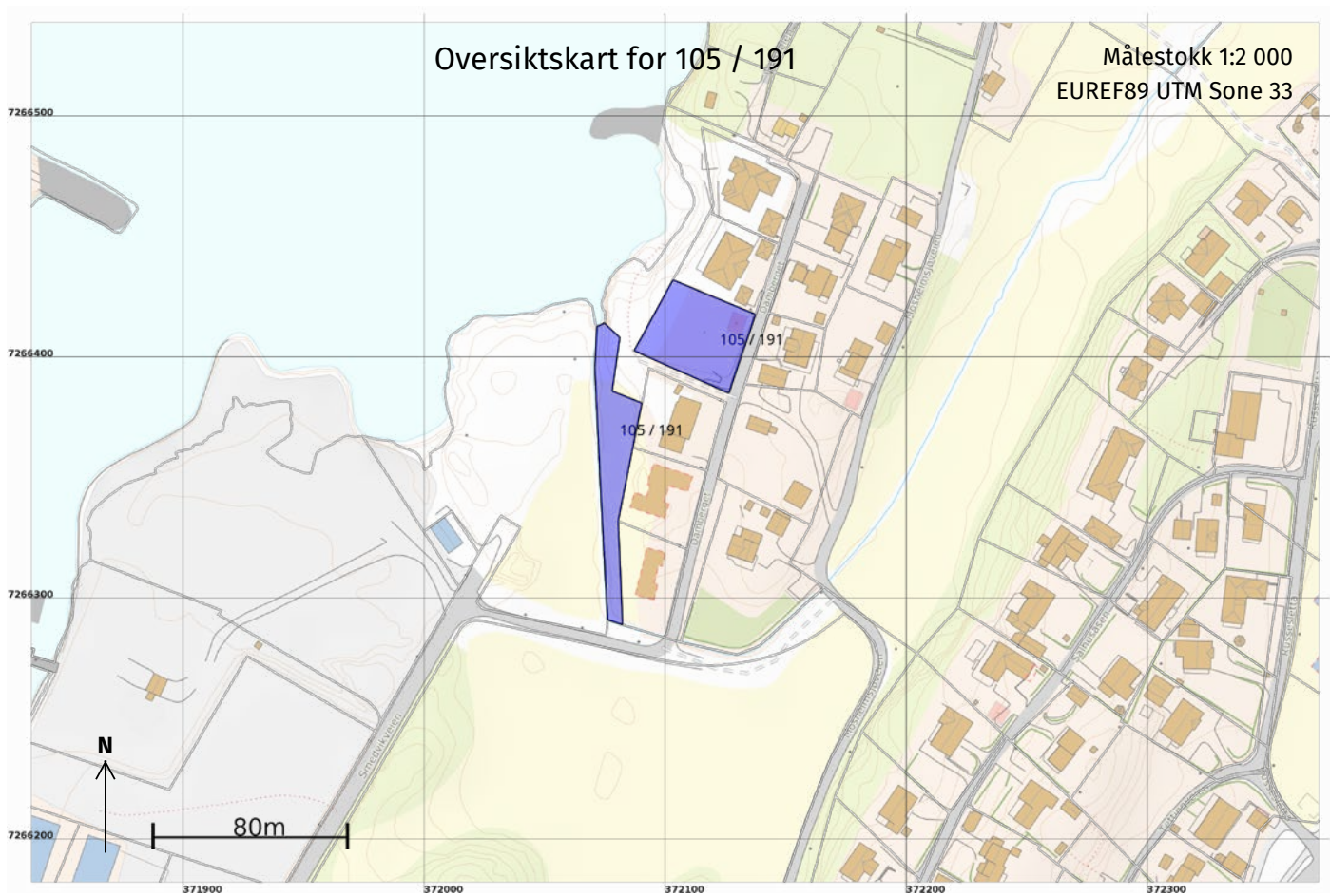
Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	11 050 069	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	156	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	01.12.1994
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7266408 Øst: 372123	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.12.1994
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	156	Avløp:		Tatt i bruk:	01.10.1995
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent	Bruttoareal totalt:	0			Bygning godkjent for riving/brenning:	02.06.2016
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel	Alternativt areal:	0			Bygning revet/brent:	07.12.2016
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming	Alternativt areal 2:	0				

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	64	0	64	0	0	0	0	0
H01	1	92	0	92	0	0	0	0	0

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	156	6	Kjøkken	1	2	105/191

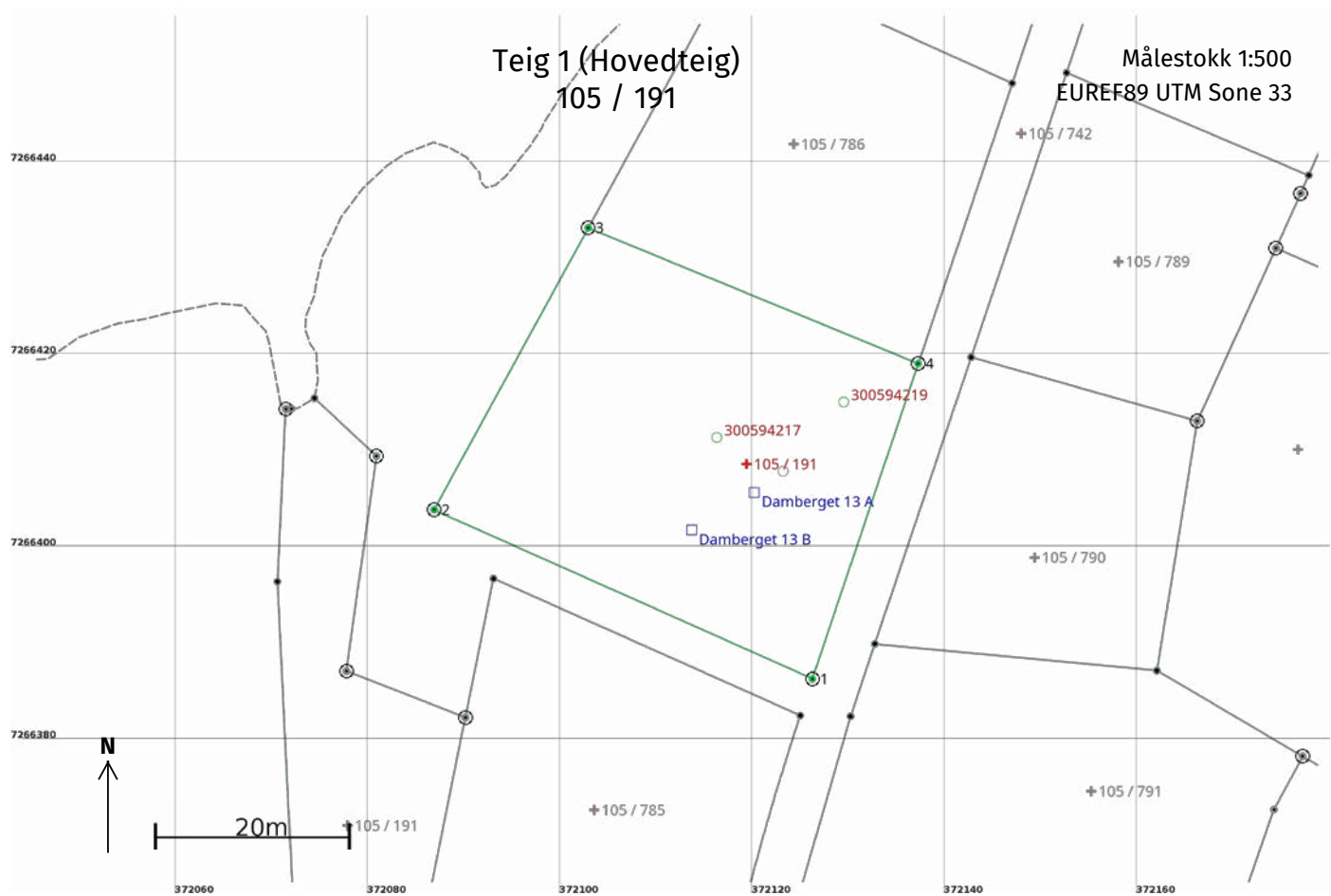
Kontaktpersoner								
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse				
Tiltakshaver		DITLEFSEN RITA						



07.05.2024 10:28

Matrikelbrev for 1813 - 105 / 191

Side 9 av 14



07.05.2024 10:28

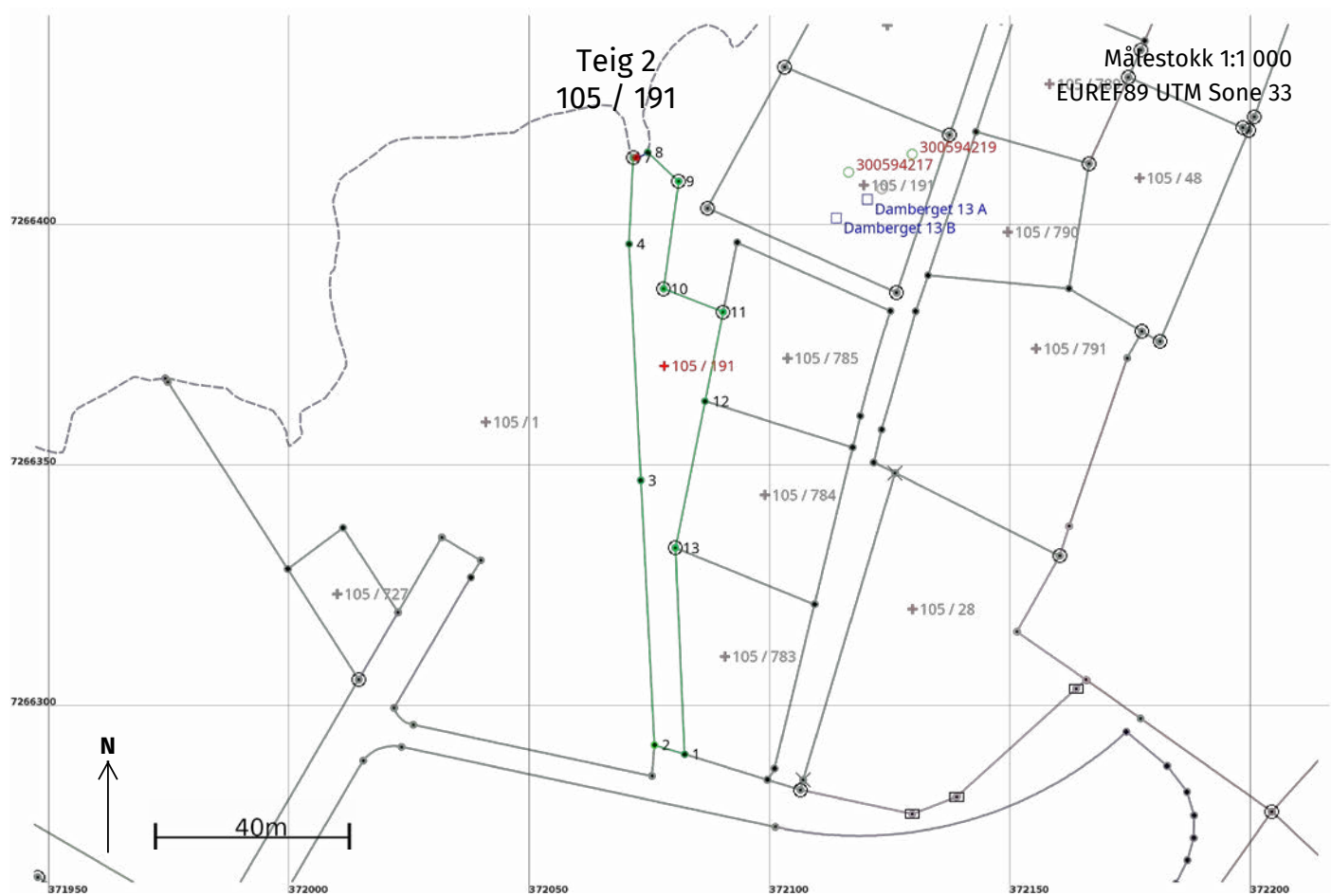
Matrikelbrev for 1813 - 105 / 191

Side 10 av 14

Areal og koordinater

Areal: 1 355,7 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7266409 Øst: 372119

Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7266386,63	372126,25	Fjell 43,06	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
2	7266404,19	372086,93	Fjell 33,40	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
3	7266433,49	372102,96	Fjell 37,07	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
4	7266419,38	372137,24	Jord 34,54	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	



07.05.2024 10:28

Matrikelbrev for 1813 - 105 / 191

Side 12 av 14

Areal og koordinater

Areal: 1 171,4

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7266371

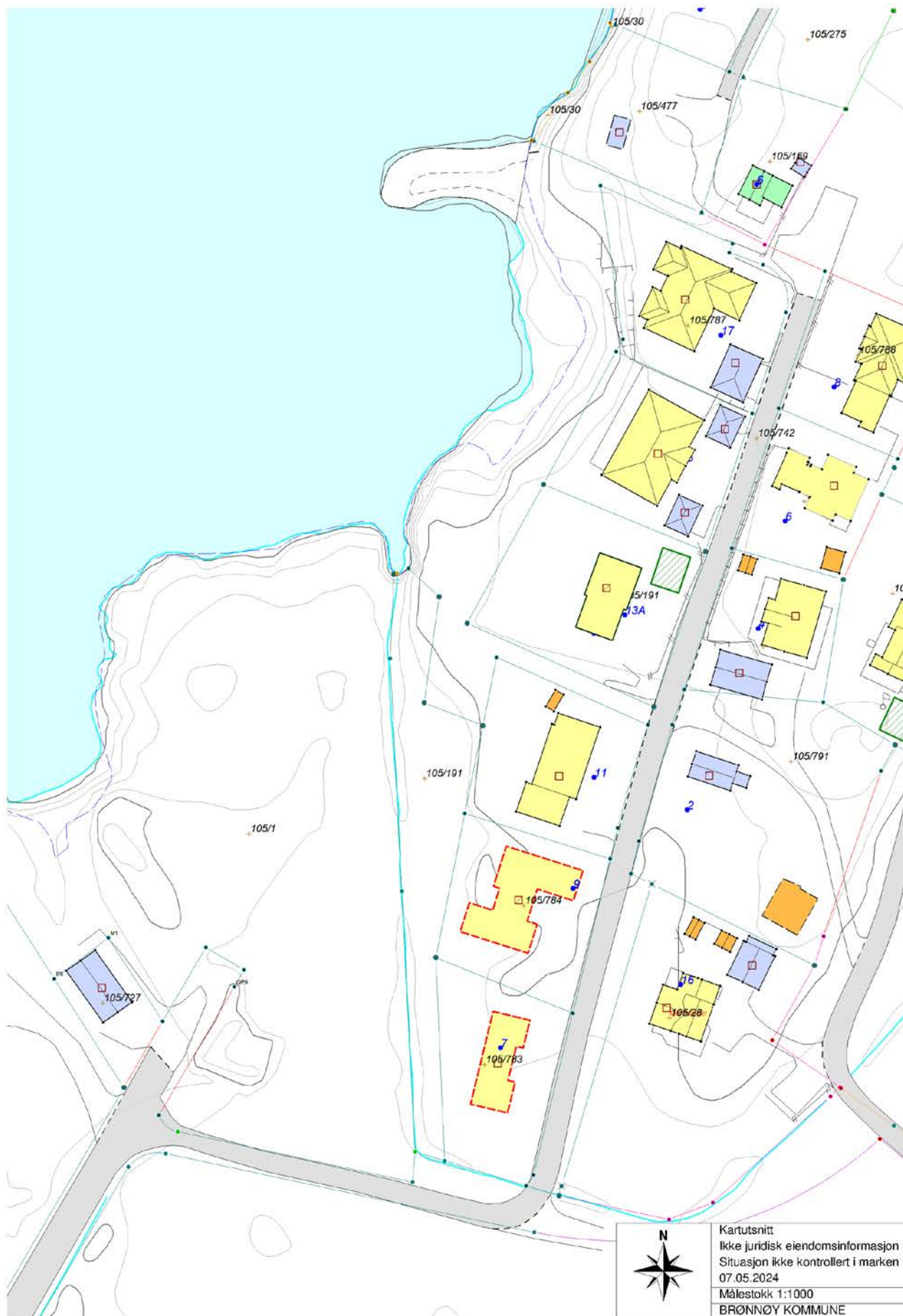
Øst: 372078

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7266290,73	372082,19	Jord 6,58	Midt bekk/elv	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
2	7266292,66	372075,90	Jord 55,04	Midt bekk/elv	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	7266347,63	372073,08	49,17	Midt bekk/elv	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
4	7266396,74	372070,65	17,93	Midt bekk/elv	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
5	7266414,65	372071,52	0,16	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
6	7266414,64	372071,68	0,43	Umerket Hjelpelinje vannkant	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	Ingen nøyaktighet
7	7266414,68	372072,11	2,68	Geometrisk hjelpепunkt Hjelpelinje vannkant	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	Ingen nøyaktighet	Ingen nøyaktighet
8	7266415,78	372074,50	8,81	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
9	7266409,77	372080,94	22,55	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
10	7266387,44	372077,82	13,27	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
11	7266382,62	372090,18	18,92	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
12	7266364,08	372086,43	31,08	Umerket	18 Tatt fra plan	13	

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
13	7266333,62	372080,26	Jord 42,93	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	





Planbestemmelser

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

§1 FORMÅL

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

§2 GENERELT

Det regulerede området er på planen vist med reguleringsgrense.

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

2.1 Byggeområder:

Boliger m/tilhørende anlegg (B1-B30)

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

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

Industri/lager (I/L1)

Offentlig formål, skole, barnehage, idrettshall (O1)

Offentlig formål, barnehage (O2)

Allmennyttig – forsamlingslokale (A1)

Sjøhus

Naust

2.2 Landbruksområder:

Landbruksområder generelt. (L2–L5)

Gartneri (L1)

2.3 Offentlige trafikkområder:

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

Parkering (T1)

Trafikkområde i sjø (HS)

2.4 Friområder:

Park, idrett, lek (Fr)

Anlegg for idrett og sport

2.5 Fareområder:

Høyspenningsanlegg/Trafo

2.6 Spesialområder:

Friluftsområder på land

Friluftsområder i sjø og vassdrag

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk anlegg

Parkbelte i industristrøk

Klimavernsone

Frisiktsone veg

2.7 Fellesområder:

Felles adkomst/parkering

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

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

Plankrav.

- 3.1 I forbindelse med byggemelding skal det legges ved situasjonsplan i M = 1:500, som foruten bygninger, viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal opparbeides og utnyttes. Evt. fylling/skjæring skal fremgå av terrengprofil (snitt). Planen skal vise eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, adkomst til offentlig veg, areal til parkering samt terrengbehandling med høydeangivelse.
- 3.2 Før utbygging av planens større flaterregulerte tomter (såkalte stortomter), B35, B36, B37, B 38, B52, B53 og B54 kan igangsettes, skal bebyggelsesplan for den aktuelle tomt forelegges planmyndigheten for godkjenning. Avgrensningen av stortomtene er vist på plankartet. Plan- og bygningsmyndighetene kan godkjenne annen inndeling. Bebyggelsesplanen skal innen de rammer som reguleringsplanen gir, angi bebyggelsens plassering/høyde/møneretning/takvinkel, tomtegrenser, fellesarealer for avkjørsel/parkering og uteoppholdsareal. Parkering og overordnet vegetasjon. Innenfor hver stortomt skal det likeledes avsettes og angis plassering av kvartalslekeplass (minimum 5 m² pr. boenhet) med tilknytning mot reguleringsplanens øvrige grønnsstruktur. Kvartalslekeplasser skal utbygges og ferdigstilles samtidig med den øvrige bebyggelse på tomta. Det skal legges vekt på å ivareta naturgitte kvaliteter, sol og utsikt gjennom vekslings mellom boligtyper, lavere bebyggelse, garasjer og åpne partier så langt dette er mulig. Bebyggelsesplanene skal godkjennes av plan- og bygningsmyndighetene.
- #### Byggegrenser.
- 3.3 Reguleringsplanen viser byggegrenser mot veg. Nye bygninger skal plasseres innenfor disse grensene. Ellers gjelder byggeforskriftens krav om avstand til nabogrense. Generell byggegrense på kommunal vei i boligstrøk er 7,5 m fra senterlinje vei. Hekk/gjerder må ikke plasseres nærmere enn 2 m. fra regulert vegformål.
- 3.4 I områdene for kombinerte formål, kan bebyggelsen også plasseres i formålsgrense der dette hensiktsmessig i forhold til plan- og bygningslovens bestemmelser. Dette skal i så fall framgå av situasjonsplan.
- 3.5 Utbyggingsområder som berøres av høyspentlinjer kan ikke bebygges før tillatelse er innhentet fra HelgelandsKraft.

Byggehøyder.

- 3.6 Der planen og bestemmelsene under de enkelte reguleringsområdene ikke angir noe annet, skal bolig ha maks. mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå lik 8,3 m og maks. gesimshøyde 5,8 m. Dersom det ligger til rette for det, kan det i tillegg bygges takoppløft/ark.

Form og fasader.

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

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

Tekniske anlegg:

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

Moloer, fyllinger i sjø

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

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

Boliger med tilhørende anlegg: (B1- B30)

- 4.1 Arealene skal nyttes til boligformål, frittliggende eneboliger med tilhørende garasje og eventuelle uthus. Boligene skal ligge med hovedretning (møneretning) parallelt med veg på de tomtene som grenser inntil vegen. Best mulig plassering i forhold til terrenstopografi og omkringliggende bebyggelse skal også vektlegges. Plassering kan likevel fravikes av bygningsmyndighetene etter en vurdering av tomtas beliggenhet. Bebygd areal må ikke overstige 25 % av tomtearealet. På Vikaveien 4, gnr. 105/275, må bebygd areal ikke overstige 35 % av tomtearealet.
- 4.1.1 Der terrenget, etter kommunens skjønn, ligger til rette for sokkelleilighet, kan boligene inneholde to boenheter. Ellers skal bebyggelsen oppføres som enebolig, evt. enebolig med hybelleilighet.
- 4.1.2 For enhver boenhet skal det på egen tomt settes av plass for garasje i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Maks. tillatte mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå er 5,5 m. Maks. gesimshøyde: 3,2 m. Der forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand fra regulert kommunal eller privat veg til portside være 5 m, til langside 2 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge. Garasje kan ha bebygd areal inntil 7 % av netto tomteareal, men ikke over 50 m² bebygd areal. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for boligen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Rekkefølgebestemmelse for B11-B14 og B34 samt B35–B38

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

Rekkefølgebestemmelse for B52–B54

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

Industri/Lager: (I/L1)

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

Offentlig formål, skole, barnehage, idrettshall (O1)

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

Offentlig formål, barnehage (O2)

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

Allmennyttig formål: (A1)

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

Sjøhus:

- 4.10 Områder for sjøhus er benevnt i plankartet.
Generelle bestemmelser: Områdene skal nyttes til sjøhus. Sjøhusene skal være i 1 etg. med fundament av trepeler/kai. Kaifront skal være fri for rekkverk. Bygningens grunnflate skal ikke overstige 60 m².
Maks. gesims- og mønehøyde skal ikke overstige 3,7 m og 5,2 m, målt fra kaidekke. Bygningene skal ha saltak med takvinkel på 35 grader. Yttervegger skal ha stående kledning i tre. Vinduer skal ha ruteinndeling og gjennomgående sprosser i tre. Utlegging av flytebrygge kan tillates. Søknad må sendes havnemyndighetene. I området ved Mosheimsjøen kan det også oppføres naust hvor forholdene ligger til rette for det. Hva angår generelle bestemmelser vises det til pkt. 4.10. Sjøhus skal ha rød farge.

Naust:

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

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

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

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

- 6.1 Avkjørsler til riks- og kommunale veier er på planen vist med pilsymbol. Det tillates ikke etablert andre avkjørsler til Rv. 76 enn de som er vist i planen.
Avkjørsler som i planen forutsettes stengt mot riksveien er gitt følgende symbol: =

Gang-/sykkelveger:

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

Parkering: (T1)

- 6.2 Området skal benyttes til parkering for offentlige formål.

Havneområde i sjø: (HS)

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

§7 FRIOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 4)

Friområder:

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

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

Anlegg for idrett og sport:

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

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

Høyspenningsanlegg/Trafo:

- 8.1 Områder som høyspenningsanlegg som trafo og lignende.

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

Friluftsområder på land:

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

Friluftsområde i sjø:

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

Område for drift av kommunalteknisk anlegg:

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

Parkbelte i industristrøk:

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

Klimavernsone:

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

Frisiktsone veg:

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

Automatisk fredete kulturminner:

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

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

Felles avkjørsel:

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

Felles lekeplass:

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

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

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

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

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

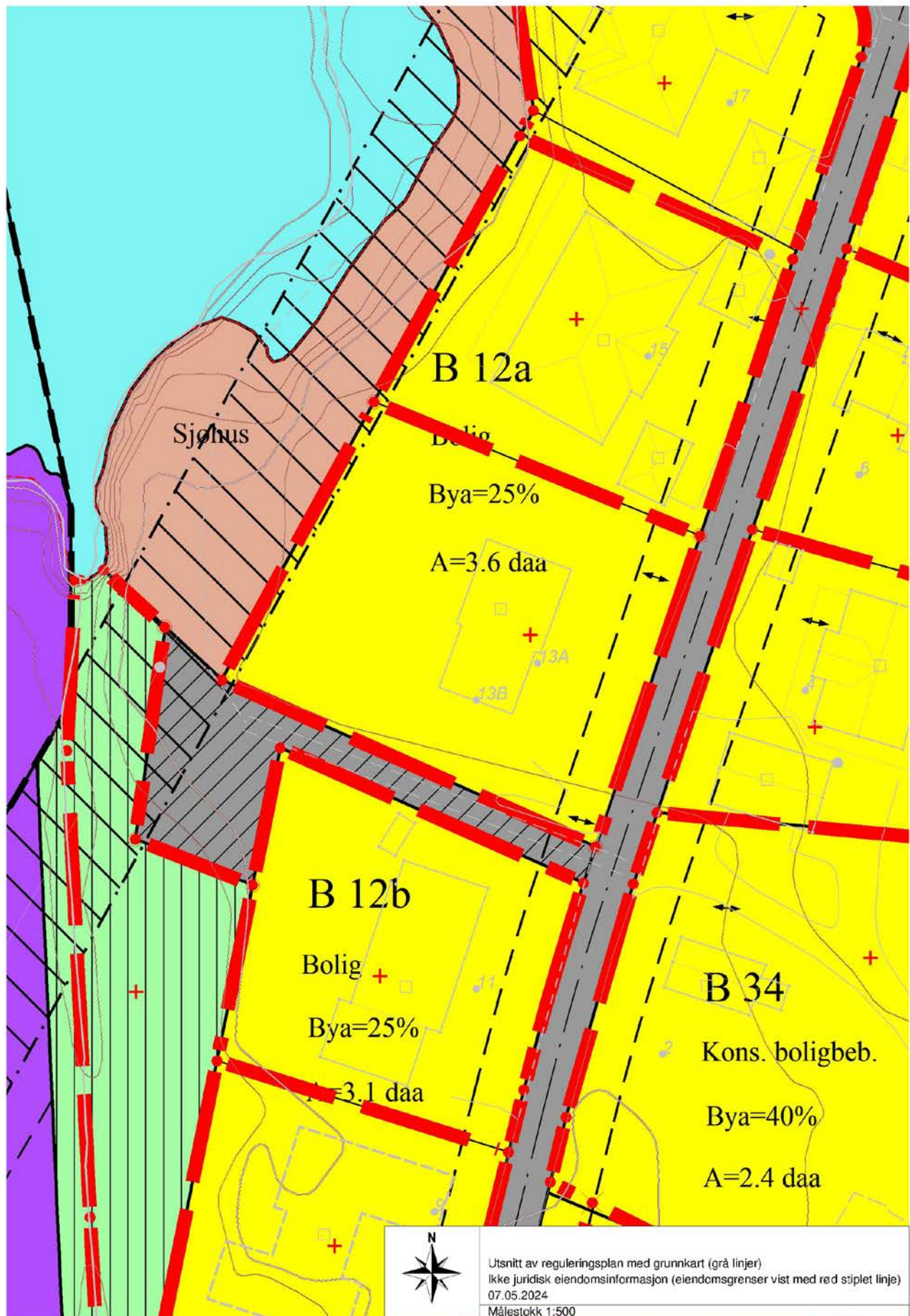
- 11.2 Arealene skal nyttes til servicefunksjoner med forretnings-/kontorvirksomhet samt lettere industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. Bebygd areal kan tillates med inntil 50 % av tomtearealet. Møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 9,0 m, jfr.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

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

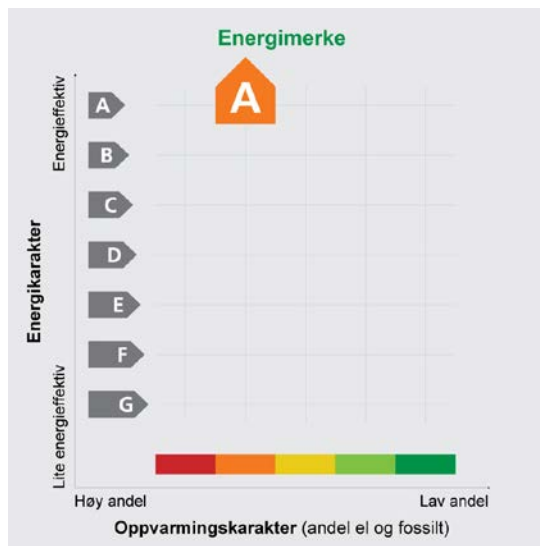
Kjell H. Trælnes
Ordfører

Gunvald Eilertsen
Teknisk sjef

Lill-Anita Horn
Avd.leder/plan



Adresse	Damberget 13 B
Postnr	8907
Sted	BRØNNØYSUND
Leilighetsnr.	
Gnr.	105
Bnr.	191
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300594217
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-826533
Dato	19.10.2017



Advarsel	Skal bekreftes med lekkasjemåling for å være gyldig
Eier	Privat
Innmeldt av	Støren Treindustri AS v/

Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Damberget 13A
8907 BRØNNØYSUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Elin Edblad

Oppdragsnummer:

Telefon: 452 36 599
E-post: elin.edblad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre