

Saltnesveien 4

Enebolig med sentral beliggenhet på Berg i Sømna.
Gangavstand til skole, barnehage og butikker.



Advokatfellesskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEINGLING

Saltnesveien 4

Meget god utsikt over sjøen mot Torghatten



Advokatfellesskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEGLING

Saltnesveien 4

- Stor terrasse mot sør og vest, delvis overbygget.
- Gode solforhold.



Advokatfelleskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEGLING

Saltnesveien 4

- Romslig hage med plen og beplantning.
- Robotklipper følger med.

Saltnesveien 4

- Godt vedlikeholdt standard fra byggeår, tidvis noe modernisert.
- Videre oppgradering må påregnes i forhold til dagens forventede standard.



Advokatfelleskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEISTRING

Saltnesveien 4

Lyst kjøkken med god mengde innredning

Saltnesveien 4

Bad/vaskerom ble renoverert i 2012



Advokatfelleskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEGLING

Saltnesveien 4

Mulighet for 3 soverom med relativt enkle tiltak.



Advokatfelleskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEGLING

Saltnesveien 4

Full kjeller med betydelig hobby- og lagringsareal



Nøkkelopplysninger

Takst kr. 1.700.000,-

MATRIKKELNR.	Gnr 70 bnr 74 i Sømna kommune
EIER	Robert Grøttheim dødsbo
EIENDOMMEN	Vestvendt boligeiendom sentralt på Berg i Sømna. Gangavstand til skole, barnehage og butikker. Gode solforhold og fin utsikt mot sjøen. Pent opparbeidet tomt på 1033 m2, robotklipper følger med. Tilknyttet offentlig vann og avløp. Privat vei med bruksrett og vedlikeholdsplikt.
BYGNINGER	Enebolig med alle hovedfunksjoner på ett plan, full kjeller med bodareal og tilbygget garasje. Boligen har gjennomgått tidvise oppgraderinger siden byggeår 1963, og fremstår med godt vedlikeholdt normal standard. Med noen unntak må imidlertid boligen generelt påregnes oppgradering og modernisering som følge av utdaterte bygningsdeler og funksjoner. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes. Bruksareal 184 m2, p-rom 80 m2 som inneholder hovedplan med entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue, 2 soverom (mulighet for 3), kjellernedgang, garasje og vedbod. Kjeller med gang og boder. Romslig terrasse mot sør og vest, delvis overbygd.
BYGGEMÅTE	Det foreligger tilstandsrapport med verditakst fra Goheim Takst og Byggconsult AS som omtaler eiendommens tekniske forhold og byggemåte.
REGULERING	Bolig, jfr reguleringsplan Berg Øst, ref B1
KOMMUNALE AVG.	kr 9.489,- pr. år for 2021.
RENOVASJONSAVG.	kr 4.636,- pr. år beregnet ut fra standarddunk, 240 l for 2021.
LIGNINGSVERDI	kr 307.208,- som primærbolig for 2020.
KJØPERS OMKOSTNINGER	I tillegg til kjøpesummen kommer 2,5 % dokumentavgift pluss tinglysingsgebyr skjøte kr 585,-. Dersom kjøpet lånefinansieres, må det også betales kr 585,- i tinglysingsgebyr pr. pantedokument. Ved kjøpesum kr 1.700.000,-, vil totale omkostninger komme på kr 43.670,-.
SELGERS OMKOSTNINGER	Avtalt meglerhonorar er kr 50.000,-. I tillegg må selger betale utgifter til annonsering m.m.
VISNING	Etter avtale

BETINGELSER

Selger forbeholder seg rett til å avvise alle inngitte bud.

Eiendommen er klar for overtakelse etter nærmere avtale.

Eiendommen selges som den er, fra dødsbo. Selgers representant har ikke detaljert kunnskap om tekniske forhold ved eiendommen.

Selger har tegnet boligselgerforsikring, og interessentene oppfordres til å gjennomgå eiendommen med tilstandsrapport og nøye før eventuell budinngivelse, jfr. avhendingslova § 3-10.

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

se også www.finn.no



www.advokateiendom.com

Avhendingslova

§ 3-7. *Manglande opplysning om eiegen*

Eiegen har mangel dersom kjøparen ikkje har fått opplysning om omstende ved eiegen som seljaren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøparen hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtala at opplysning ikkje vart gitt.

§ 3-8. *Uriktig opplysning om eiegen*

(1) Eiegen har mangel dersom omstende ved eiegen ikkje svarer til opplysning som seljaren har gitt kjøparen. Det same gjeld dersom eiegen ikkje svarer til opplysning som er gitt i annonse, i salsprospekt eller ved anna marknadsføring på vegner av seljaren.

(2) Fyrste ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtala, og opplysningane ikkje i tide er retta på ein tydeleg måte.

§ 3-9. *Eiegen selt « som han er » e.l.*

Endå om eiegen er selt « som han er » eller med liknande allment atterhald, har eiegen likevel mangel der dette følgjer av §§ 3-7 eller 3-8. Eiegen har også mangel dersom han er i vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles.

§ 3-10. *Synfaring og anna forundersøking*

(1) Kjøparen kan ikkje gjere gjeldande som mangel noko kjøparen kjente eller måtte kjenne til då avtala vart inngått.

(2) Har kjøparen før avtala vart inngått undersøkt eiegen eller utan rimeleg grunn late vere å følgje ei oppmoding frå seljaren om undersøking, kan kjøparen heller ikkje gjere gjeldande som mangel noko kjøparen burde vorte kjent med ved undersøkinga. Dette gjeld likevel ikkje dersom seljaren har vore grovt aktlaus, uærleg eller for øvrig handla i strid med god tru.

(3) Fyrste og andre ledd gjer inga innskrenking i § 3-7 om manglande opplysning om eiegen.

Hjemmelsopplysninger

Grunndata:

1953/1977-1/70
16/11-1953

Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1812 Gnr:70 Bnr:30

Rettighetshavere til eiendomsrett:

1999/2641-1/70
15/11-1999

Hjemmel til eiendomsrett

Vederlag: NOK 675 000
Omsetningstype: Fritt salg
Grøttheim Robert Hallstein
Født: 01/03-1943

Data uthentet: 24.03.2021 kl. 10:42

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling og markedsverdi



Saltnesveien 4
8920 SØMNA
Gnr. 70 Bnr. 74
1812 Sømna kommune

Benevnelse
111-Enebolig

BRA
184 m²

Markedsverdi
Kr. 1 700 000

Tomteareal 1 033 m²

Byggeår 1963



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr./Ref.nr. 561462
Befaringsdato 23.04.2021
Rapportdato 30.04.2021

Rapportansvarlig Goheim Takst og Byggconsult AS
Takstingeniør: Gøran Heimen
Postboks 316, 8901 BRØNNØYSUND
Tlf.: 90612231
E-post: goheim@online.no



Tilstandsrapport for bolig

Tilstandsrapport for bolig og dens avgrensninger

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk Takst og er utført i henhold til Norsk Takst sine instruksjer.

Om takstingeniøren

Norsk Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått Norsk Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsrapport for bolig, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Tilstandsrapport for bolig. Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra Norsk Takst utføre en Tilstandsrapport for bolig.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (byggningsdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå.

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).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.

- Bruk av stikktagninger. Stikktagninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvisenten ber om det.

Andre uttrykk og definisjoner

Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.

Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

Stikktagninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.

Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.

Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.

Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.

Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.

Fuktmålerutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvisenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til Takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Eiers egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringsskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringsskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

Tilstandsrapport for bolig

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:

<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/561462>

Egne premisser

Utvendig kontroll foretatt fra bakkenivå. Det er ikke foretatt fysiske inngrep i konstruksjonene.

Værforhold ved befaring var pluss 8 grader, delvis overskyet oppholdsvær.

Tekniske anlegg, installasjoner og bygningsdeler som drenering, vindtetting, takteking osv. er ikke funksjonstestet.

Forhold ved lukkede konstruksjoner som yttervegger, etasjeskillet, gulv og tak er ikke tilgjengelig for kontroll uten destruktive inngrep i konstruksjonene.

Tekniske anlegg, installasjoner og bygningsdeler som drenering, vindtetting, takteking osv. er ikke funksjonstestet.

Tidsangivelser vedrørende bygningen med tilhørende anlegg er basert på opplysninger gitt ved befaring.

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

Det er ikke undersøkt om det er utført arbeider i strid med bygningsloven. Det er ikke hensyntatt eventuelle reguleringer, tiltak eller utbyggingsplaner på naboeiendommer. Det er ikke innhentet eller kontrollert noen dokumenter i offentlige eller andre arkiver vedrørende eiendommen. Det er da ikke kjent eller hensyntatt om det finnes opplysninger som kan påvirke denne rapporten.

Denne rapporten er utarbeidet for bruk av nåværende oppdragsgiver/ hjemmelshaver. Grunnet mulige endringer i bygningstekniske forhold, frarådes det å benytte rapporter eldre enn 6 mnd.

VERDITAKST til bruk sammen med Tilstandsrapport.

Utarbeidet Tilstandsrapport er hensyntatt i verdiberegningen og markedsverdien.

Undertegnede har kun innhentet situasjonskart og prisstatistikk over området. Denne taksten er utarbeidet for bruk av nåværende hjemmelshaver/ oppdragsgiver. Grunnet endringer i boligmarkedet og eventuelt bygningstekniske forhold, frarådes det å benytte rapporter eldre enn 6 mnd.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Saltnesveien 4							
Postnr./sted	8920 SØMNA							
Kommune	1812 Sømna	Gnr	70	Bnr	74	Fnr		Snr
Hjemmelshaver	Dødsboet etter Robert Hallstein Grøttheim							
Rekvirent	Advokat Tore Walle-Jensen							
Befaringsdato	23.04.2021							
Tilstede / opplysninger gitt av	Tove Grøttheim Barlien og Arild Barlien							

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
111-Enebolig	1963	Variert

Dokumentkontroll

Dokumenter i byggesak eller andre offentlige arkiver er ikke fremlagt eller undersøkt. Det er derfor ikke kjent om det kan finnes dokumenter som har betydning for denne rapporten.

Tilstandsrapport for bolig

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått

Egenerklæring er ikke fremlagt.

Det er ikke utarbeidet fullstendig egenerklæring ettersom eiendommen er fra et dødsbo.

Konklusjon

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

Bolig fra 1963, ca. 58 år gammel.

Tidligere eier oppgraderte boligen på 90-tallet med blant annet noen nye glass i vinduer, nytt taktekke, noe kledning. Etter 1999 er det tilbygget garasje og bod, forlenget taket over veranda i øst, utvidet veranda i sørvest, renovert bad/vaskerom, skiftet noen glass/vinduer, skiftet kledning i sørøst, skiftet noe vann og avløpsrør internt i boligen med videre.

Alder på boligen er opprinnelig 58 år, dette må hensyntas med tanke på normale vedlikeholdsarbeider og renoveringsarbeider.

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

Det nevnes spesielt alder, skjulte flater i gulv, vegger og tak. En eventuell bruksendring av våtrommet, eldre deler av EI og rørinstallasjonene, eldre bygningsdeler og utstyr ut over fabrikkgarantier.

Ved nødvendig renovering kan det ikke utelukkes avdekking av skjulte skader i konstruksjonene med tilhørende kostander.

På generelt grunnlag nevnes det at teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

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

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

Det henvises for øvrig til rapportens innhold med kommentarer.

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

111-Enebolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom	Sekundære rom
Etasje	BTA					
Kjeller	85	75	0	75		Trapperom med innvendig og utvendig adkomst, ganger og tre boder.
Hovedetasje	119	109	80	29	Entré, to soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue.	Garasje, vedbod og kjellernedgang.
Sum	204	184	80	104		
Sum alle bygninger	204	184	80	104		

Kommentarer til arealberegningen

Kjellerrom mot øst ligger på rundt 1,9 meter, det finnes små områder like under 1,9 meter, ikke fratrasket her.

Kommentarer til planløsningen

Funksjonell planløsning med alle funksjoner over ett plan.

Det er montert opplegg for vaskemaskin på badet i hovedplan, bad/vaskerom.

Tilstandsrapport for bolig

Vaskekjeller er ikke i bruk, defineres som S-rom her.

Om vaskekjeller hadde vært definert som P-rom, ville boligen ha ca. 97 m2.

Spesielle forhold

Utleieforhold	☐ Ja	☒ Nei
Borett	☐ Ja	☒ Nei
Konsesjonsplikt	☐ Ja	☒ Nei
Forkjøpsrett	☐ Ja	☒ Nei
Særeie	☐ Ja	☒ Nei
Har boligen livsøpsstandard	☐ Ja	☒ Nei

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til boligformål. Berg øst, B 1. Plan fra 16.06.1982.

For ytterligere opplysninger henvises det til kommune.

Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av elektronisk grunnbok.

Tomt / område / miljø

Tomteareal	1 033 m2	Type tomt	Eiet
------------	----------	-----------	------

Beskrivelse

Opparbeidet tomt med plen, hekk, busker og trær. Lite jordbærland på eiendommen.

Sig i støttemur mot øst fra jordtrykk.

Eiendomsgrense går noe ut i vei mot sør. Gårds plass med gruset areal og arealer med belegningsstein, gode parkeringsforhold.

Eiendommen ligger i et etablert bo-området. Gangavstand til dagligvarehandel, barneskole, barnehage, SFO, småbåtmarina og turområde.

Gode solforhold på eiendommen, vidstakt utsikt over områder og sjø mot vest-nordvest.

Noe trafikkstøy fra FV 17 som passerer vest for eiendommen.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendig stoppekran plassert mot vest nordvest.

Privat vei til denne og flere eiendommer, ikke kjent om det er etablert veilag for drift og vedlikehold av privat vei.

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

Ikke kjent eller undersøkt om det finnes nedgravde tanker, offentlige eller private bunnledninger/kabler på eiendommen.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Hovedbygg	Beregnete byggekostnader	Kr.	3 680 000
	Verdireduksjon	55% - Kr.	2 024 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 656 000
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	1 656 000
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	310 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	1 966 000

Tilstandsrapport for bolig

Markedsanalyse

Det er pr. i dag liten tilgang på boligeiendommer på Berg og i Sømna. Eiendommen ligger på en tomt som oppfattes som attraktiv for deler av markedet, gitt beliggenhet og potensial oppfattes markedsinteressen som normal. Sammenlignbare salg i det aktuelle området over tid, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning. Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes! Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi

Kr. 1 700 000,-

Sted og dato

Brønnøysund, 30.04.2021



Gøran Heimen



Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: 111-Enebolig

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

TG 3

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser.

Vurdering

-Byggegrunn antatt bestående av stedlige og tilkjørte masser. Ingen visuelle observasjoner ved befaring på negative avvik av betydning i byggegrunn under boligen.

TG: 1

-Noen sprekker i kjellermur i øst fra jordtrykk.

TG: 2

-Garasje oppført på antatt stedlige masser, noe utvasking av masser mot nord. Sprekk i garasjegulv.

TG: 2

-Ringmurer av leca på bod og garsje, mangler noe puss. Skader på garasjemur i øst fra jordtrykk.

TG: 3

Tilstandsgrad valgt ut fra det visuelt observerte.

Grunnmur

TG 3

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Plass-støpt dekke på grunn i kjeller. Plass-støpte kjellervegger. Gulv i kjellerbod mot øst fra etter 2000.

Vurdering

-Noe sprekker og riss i kjellermurer. Skjeve gulv, tildekket gulv på noen rom, ikke visuelt kontrollert.

TG: 2

-Støpt dekke på grunn i garasje, skjevheter og sprekker i gulvet.

TG: 2

-Ringmurer til bod/garasje av leca, ikke pusset.

TG: 2

-Ringmurer i garasje mot øst er skadet fra jordtrykk.

TG: 3

Tilstandsgrad valgt ut fra det visuelt observerte og alder.

Drenering

TG 3

Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Beskrivelse

Dreneringens eksakte tilstand om denne finnes kan bare kontrolleres om det graves opp rundt murene.

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

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

Vurdering

Det er observert utvendig grunnmursplast på to vegger, ikke montert topplst. Takvann til terreng, drenerør og oppstikkende plastrør.

Det er observert fuktvandring i kjeller fra dekke og mur. Pr. i dag er det svikt i drenering og fuksikring.

Levetid

Antatt normal levetid for drenering, drensledninger og drenssystemer er 20 til 60 år avhengig av belastning og type masser rundt mur.

Tilstandsrapport for bolig

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG 2

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Beskrivelse

Veggenes oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen. Ikke åpnet for kontroll bak kledning eller inne i veggene.

Fasaden ble malt i 2020.

Fasaden er utvendig besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering

-Bjelkelag av tre over kjeller. Noen iboende skjevheter, knirk i noen gulv.

TG: 2

-Vegger av bindingsverk, innvendig kledd med plater og panel.

TG: 2

-Veggene er utvendig kledd med liggende kledning av tre fra byggeår.

Stående kledning av tre på gavl i sør og under vinduer i sørvest, noe sprekker i treverket.

Ikke tilfredsstillende smådyrsperre bak kledning.

TG: 2

-Det er skiftet til stående kledning på del av langvegg i øst i ca. 2006. Ikke besalg under vinduer til over kledningen.

TG: 2

-Garasje/vedbod med liggende kledning av tre fra ca. 2000.

TG: 1

Tilstandsgrad er valgt ut fra det observerte og alder. Ved renovering kan det ikke utelukkes avdekking av skjulte skader i eldre deler av konstruksjonene, spesielt i områder under dører, ved vinduer og ved sammenkobling av bygningsdeler.

Levetid

Antatt normal levetid for bindingsverk av tre for nødvendig reparasjon/ utskifting av ødelagte deler er 40 til 80 år.

Antatt normal levetid for utvendig trepanel før nødvendige reparasjoner. 20 til 60 år avhengig av vedlikehold og ytre påvirkning.

Vinduer og dører

TG 3

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Beskrivelse

Alderen på dører, vinduer og glass, er over normal alder for fabrikkgarantier på glass og rammer.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

-Kjellervinduer fra 1978, trevinduer med tolags glass. Koblede vinduer i kjeller fra byggeår. Ikke beslag under to vinduer, vindu i sør er ikke innpusset.

TG: 3

-Vindu fra stue mot øst fra 1999, tolags glass med blyglass, ikke beslag under vinduer. Vindu fra bad/vaskerom fra 1990, trevindu med tolags glass, ikke beslag under vinduet.

Vinduer i hovedplan av eldre opprinnelse, skiftet flere glass på 90-tallet, et glass på 2000-tallet på stuen.

TG: 2

-Vindu med ramme er skiftet i 2009 på soverom mot nordøst.

TG: 1

-Rust på vindusbeslag fra byggeår.

TG: 3

-Dør til kjeller av tre med tolags glass, dør fra 1996, utvendig slitt dør.

Plassbygde dører og lettdører i kjeller.

TG: 2

-Hovedinngangsdør av tre med trelags glass, dør fra 80-90-tallet.

Verandadør i sør av tre med tolags glass, dør fra ca. 2003. Døren bør skapes og males på utsiden.

Hovedplan har malte tredører, flere dører dør justeres.

TG: 1

-Leddport i tre med portåpner, slitt port. Eldre lettdør til garasje.

TG: 2

-Dør vedbod fra 2005 med lakkert overflate og tolags glass.

TG: 1

Tilstandsgrad valgt ut fra det visuelt observerte og alder.

Levetid

Antatt normal levetid for trevinduer og dører før utskifting er 20 til 60 år. Gammelt vindu demonteres. Ruter med PCB leveres til spesialmottak. Nytt vindu monteres med nye føringer, sålbekbeslag, tetning og belistning. Det anbefales å benytte vinduer som er ferdig overflatebehandlet.

Antatt normal levetid for utvendige tredører er 20 til 40 år.

Antatt normal levetid for innvendige dører av tre er 30 til 50 år.

Takkonstruksjon

TG 2

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktagninger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse

Plassbygget takkonstruksjon, saltak for hovedbygget og pulttak for garasje.

Vurdering

-Hovedtaket er en plassbygget saltakskonstruksjon med kaldt loft. Adkomst fra luke i entré.

TG: 1

-Stedvis dårlig vindsperre på isoalsjon mot kaldt loft.

TG: 2

-Tilbygget er et pulttak, plassbygget. Ikke adkomst for kontroll av eventuelt undertak. Lite fall på taket.

TG: 2

Tilstandsgrad valgt ut fra manglende adkomst, det visuelt observerte og alder.

Taktekking

TG 3

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utvendig besiktiget fra bakkenivå.

Det var ikke nedbør ved befaring, taktekkingen er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

-Saltak over hovedbygget. Den opprinnelige tekkingen av bølgeeternit ligger som undertak. Taket er nå tekket med Decra fra 80-90-tallet. Noe mose og alger på taket. Mønekam bør justeres.

-Lettbygget skråtak over kjellerinngang er tekket med Decra, lite fall på taket.

TG: 2

-Tilbygget vedbod og garasje fra tidlig 2000-tallet har pulttak.

Taket er tekket med profilerte metallplater, lite fall. Begynnende rustskader på platekanter.

Ukjent hvordan sammenkoblingen mellom takflaten er utført.

TG: 2

-Hengbord, kasser og vindskier av tre, variert opprinnelse og kvalitet.

TG: 2

-Observert råteskade på vindskie mot nordvest.

TG: 3

Tilstandsgrad valgt ut fra det visuelt observerte og alder.

Levetid

Antatt normal levetid for stålplatetak er 10 til 45 år.

Antatt normal levetid for vindskier og vannbord er 15 til 25 år.

Renner, nedløp og beslag

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Beskrivelse

Tilstandsgrad valgt ut fra det visuelt observerte og alder.

Det var ikke nedbør ved befaring, takrenner og taknedløp er ikke funksjonstestet.

Antatt normal levetid for takhatter tilpasset tak og taktekking er 15 til 30 år.

Vurdering

-Eldre takrennekroker og overkroker av metall, noe rust. Montert takrenne av metall på 90-tallet, ikke tilpasset kroker.

TG: 2

-Spillblikk av plast, ikke tilpasset overkroker eller takrenne.

TG: 3

-Montert vannbordbeslag, slitt.

TG: 2

-Plast i takrenne på garasjen, noen skjevheter.

TG: 2

-Takhatt av metall av eldre opprinnelse, slitt.

TG: 2

Tilstandsgrad valgt ut fra det visuelt observerte og alder.

Levetid

Antatt normal levetid for takrenner i metall er 20 til 40 år.

Antatt normal levetid for nedløp og takrenner av plast 20 til 30 år. Gamle renner og nedløp fjernes. Nytt rennesystem inklusive beslag og rennekroker monteres.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Beskrivelse

Veranda i sør-sørvest oppført i tre. Ca. 35 m².

Fundamentert til terreng med jordspyd. Rust på jordspyd og sig i fundamentering gir skjevheter i konstruksjonene. Slitt dekke, noe svakt dimensjonert konstruksjon.

Montert noen plater under veranda av variert kvalitet og opprinnelse.

Vurdering

Tilstandsgrad valgt ut fra det visuelt observerte og alder.

Tilstandsrapport for bolig

Piper og ildsteder

TG 2

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Beskrivelse

Teglsteinspipe fra byggeår. Feieluke i kjeller, noe sotvann fra luke. Noe utfelling av sotvann på pipen på kaldt loft. Pipen er tilkoblet en vedovn på stuen fra 2000-tallet. Pipen er tekket med beslag over taket. Ikke fastmontert typegodkjent takstige til pipen.

Vurdering

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet ved befarings-
For ytterligere kontroll og kommentar av pipe og ildstede, kontakt ditt stedlige brann og feietilsyn.

Etasjeskillere

TG 2

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Beskrivelse

Etasjeskillets oppbygning med tanke på bæring, isolering og vindsperre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen.

Vurdering

Etasjeskillet i tre i boligen. Stedvis noe knirk i etasjeskillene. Stivhet, bæring og planhet oppfattes som normalt med tanke på byggeskikk og forskriftskrav fra byggeår.
Tilstandsgrad valgt ut fra det visuelt observerte og alder.

Bad

TG 2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Bad/vaskerom ble renovert i ca. 2012. Støpt gulv med varme og beleg. En plastsluk i gulvet, ikke fall til sluk. Våtromsplater på vegg. Dusjvegger med dusjing direkte på gulv og vegg. Montert opplegg for vaskemaskin, liten avstand fra dusjvegger til plass for vaskemaskin. Et toalett med innebygget sistern, ingen synlig drengåpning fra sistern. En innredning med underskap, en vask, speil, belysning og to høyskap, noe mindre skade på innredning. Mekanisk avtrekk i himling, ikke tilluft fra under dør. Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i gulv og vegger på våtrommet. Ved en bruksendring av våtrommet med hyppigere bruk og større fuktbelastning, kan det ikke utelukkes etablering av skader. Det forutsettes montert tett dusjkabinett før videre bruk.

Vurdering

Tilstandsgrad valgt ut fra det visuelt observerte og alder.

Levetid

Antatt normal levetid for vinylgulvbelegg er 10 til 20 år.
Våtrom. Antatt normal levetid for våtromsplater/baderomspanel. Utskifting av plater er 10 til 20 år.
Det forutsettes at det er fuget mellom og under plater i våtsoner.

Tilstandsrapport for bolig

Kjøkken

TG 2

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Kjøkkenet ble noe utvidet/oppgradert i 1999. Parkett på gulvet. Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater. Tokummers vask i benkeplaten. Opplegg for oppvaskmaskin og ventilator over komfyrplass. Fliser på vegg mellom over og underskap. Funksjonell men brukspreget innredning.

Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS, 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.

Vurdering

Tilstandsgrad valgt ut fra det visuelt observerte og alder.

Innvendige overflater

TG 2

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

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

Noe løs flis på gulv ved inngangsdør.

Normale oppussings og renoveringsarbeider må påregnes på eldre overflater.

Vurdering

Tilstandsgrad valgt ut fra det visuelt observerte og alder.

Innvendige trapper

TG 2

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Rekkverkshøyder er også vurdert.

Beskrivelse

Innendig trapp til kjeller, bratt trapp med lav høyde i veksling.

Vurdering

Tilstandsgrad valgt ut fra det visuelt observerte og alder.

VVS

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brensel tank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Beskrivelse

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse.

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.

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

Tilstandsrapport for bolig

Vurdering

Innvendig stoppekran i kjeller. Det er montert et ekstra toalett på kjellerbod mot øst.
 Det er skiftet flere vannrør til plast og flere avløpsrør i boligen.
 -Flere avløpsrør i kjeller har motfall.

TG: 3

-En gammel støpejernsluk i kjeller, rust i sluk.

TG: 3

-Eldre deler av installasjonene og eldre montert utstyr. Vann og avløpsledninger inne i konstruksjonene og under bygget er ikke tilgjengelig for kontroll.
 Varmtvannsbereider på 194 liter fra 2003 plassert i kjeller. Det er montert avfallskvern på kjøkkenet, det må undersøkes med kommunen om dette tillates.

TG: 2

-Nyere vannrør og avløpsrør. Nyere blandebatterier som på bad/vaskerom.

TG: 1

Det anbefales en kontroll og kommentar av anlegget, kontakt autorisert rørlegger.

Levetid

Antatt normal levetid for blandeventil er 10 til 25 år.
 Antatt normal levetid for kobber og plastrør er 25 til 50 år.
 Antatt normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 50 år.
 Antatt normal levetid for varmtvannsbereider er 10 til 25 år.
 Antatt normal levetid for soilsluk er 30 til 50 år.
 Antatt normal levetid for badekar, servanter, klosett og utslagsvasker er 20 til 50 år.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende EI er fremlagt eller kontrollert.
 Sikringsskapet er plassert i kjellertrapp. Skrusikringer i skapet, en vippesikring.
 Det er utført egeninnsats på el-installasjonen.
 Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse
 Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Vurdering

Eldre deler av anlegget må over tid påregnes renoveret.
 Det anbefales utført en kontroll og kommentar av anlegget, kontakt autorisert EI-fagmann.

Diverse utstyr

TG 2

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Beskrivelse

Montert luft til luft varmepumpe, montert sentralstøvsuger. Montert kjøkkenventilator.
 Det følger også med robotklipper som er rundt 5 år.
 Persienner og markise av variert kvalitet og opprinnelse.

Vurdering

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

Terrengforhold

TG 2

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Beskrivelse

Det er ikke opparbeidet tilfredsstillende fall på terreng fra murene. Dette fører til unødig fuktbelastning av byggegrop ved manglende bortledning av overflatevann fra nedbør og snø.
 Det bør opparbeides fall på terreng i 1:50 i tre meters bredde fra murene.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1665		
Adresse	Saltnesveien 4		
Postnummer	8920	Poststed	SØMNA
Er det dødsbo?	☒ Ja ☐ Nei		
Avdødes navn	Robert Hallstein Grøttheim		
Salg ved fullmakt?	☒ Ja ☐ Nei		
Navn på hjemmelshaver	Øyvind Grøttheim		
Har du kjennskap til eiendommen?	☐ Ja ☒ Nei		
Selger 1 fornavn	Øyvind	Selger 1 etternavn	Grøttheim

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☐ Nei ☐ Ja

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

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

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggesmeldt?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

Hjemmelshaver har ingen kjennskap til husets tekniske tilstand.

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler, eller til datoen for dagen før vedtatte endringer i avhendingsloven av 16.05.19 trer i kraft. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

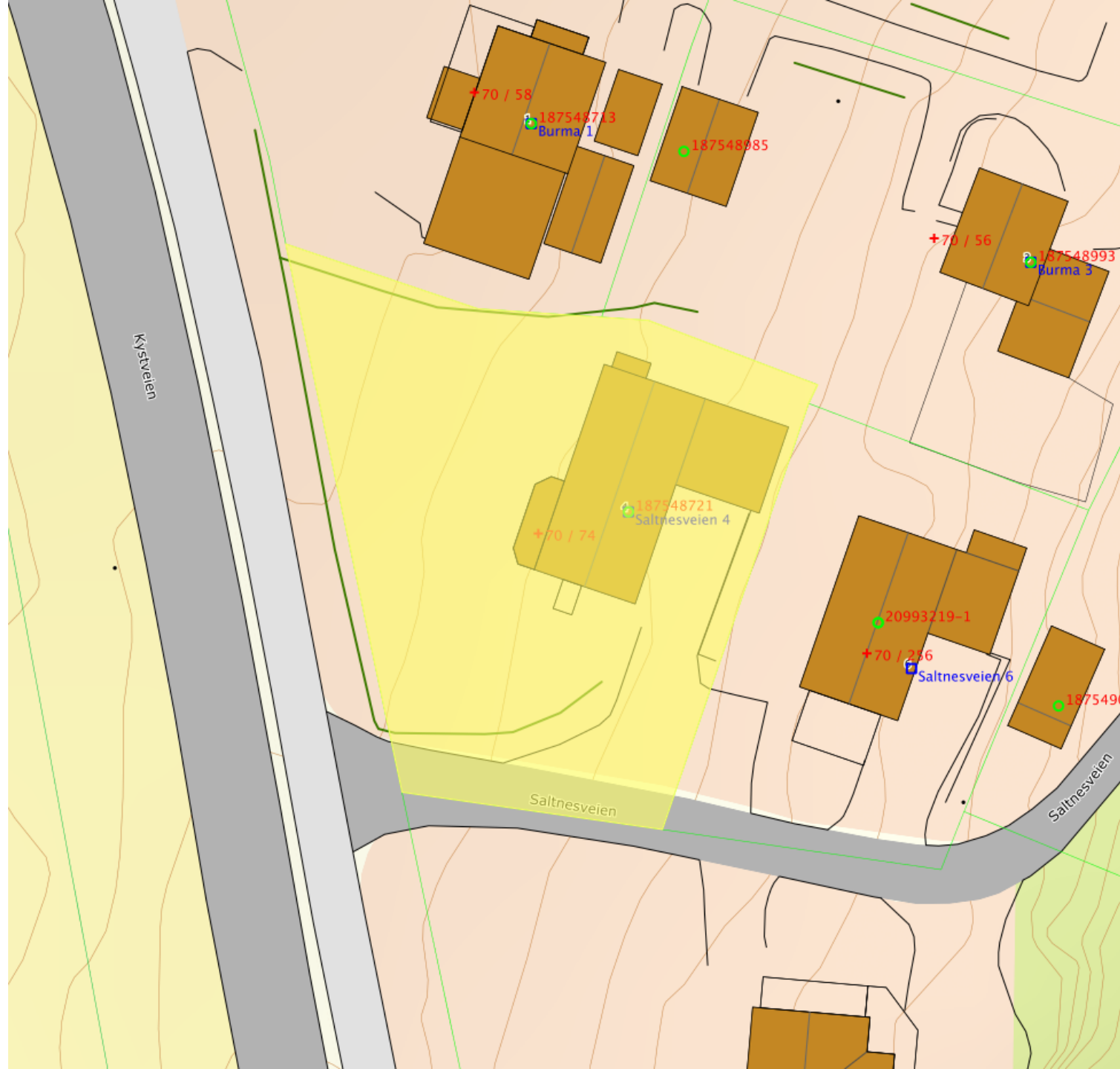
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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

Grøttheim, Øyvind Vedal

Signert av





Berg Øst

Sammendrag av reguleringsbestemmelser

For hele reguleringsbestemmelsene se
«Kart og reguleringsbestemmelser»

Antall etasjer bolighus:	I feltene B5, B7, B9, B10 og B14 kan det oppføres bolighus med inntil 2 etasjer. I de øvrige feltene kan det oppføres bolighus med inntil 1 etasje. Sokkeletasje i 1 etasjes hus kan der hvor terrenget ligger til rette for det innredes til beboelse.
Maks utnyttelsesgrad av tomt:	20%
Maks grunnflate garasje:	50 m ²
Antall etasjer garasje:	1 etasje

Informasjon om budgivning

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

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

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

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

Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID.

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

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

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

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. **Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.** I forbrukerforhold kan ikke megler formidle bud med kortere akseptfrist enn kl.12.00 første virkedag regnet fra siste annonserte visning, jfr. forskrift om eiendomsmegling § 6-3 (3).

Kjøper og selger vil få kopi av budjournal etter at eiendommen er solgt. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Sensitive opplysninger så som finansiering m.v. vil ikke fremkomme da dette er underlagt taushetsplikt/personvern. Øvrige budgivere kan etter avsluttet handel eller avsluttet budrunde kreve kopi av budjournal i anonymisert form.

Oppdragsgiver står fritt til å akseptere og eventuelt forkaste et hvert bud.

Oppgitte personopplysninger i forbindelse med budgivning og eventuell handel lagres på saken.

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



BUDSKJEMA

Eiendommen 1812/70/74 – SALTNESVEIEN 4

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

Finansieringsplan: Oppgi navn på bank og saksbehandler eller legg ved finansieringsbekreftelse.

Bank	Saksbehandler
------	---------------

Budet er bindende hvis det aksepteres av selger innen en uke etter dette budets datering.

Annen akseptfrist

.....den...../.....2021

.....
underskrift

.....
navn med blokkbokstaver

.....
adresse

.....
telefon

.....
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

**Budet sendes Advokatfelleskapet Brønnøysund, Boks 153, 8901 Brønnøysund,
telefaks 75 00 93 31 epost: halsen@advokatenehla.no**