

Heireveien 6

Takst kr 3.500.000,-

- Romslig enebolig ved Hestvadet
- Frittstående garasje
- Vestvendt med gode solforhold
- Gangavstand til skoler og idrettsanlegg



Ansvarlig megler:
Advokat Linda Kristiansen

Kontaktperson:
Svenn Gunnar Halsen
41 41 07 07

halsen@advokatenehla.no

www.advokatenehla.no



SALGSOPPGAVE INNHOOLD

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



Heireveien 6



Heireveien 6



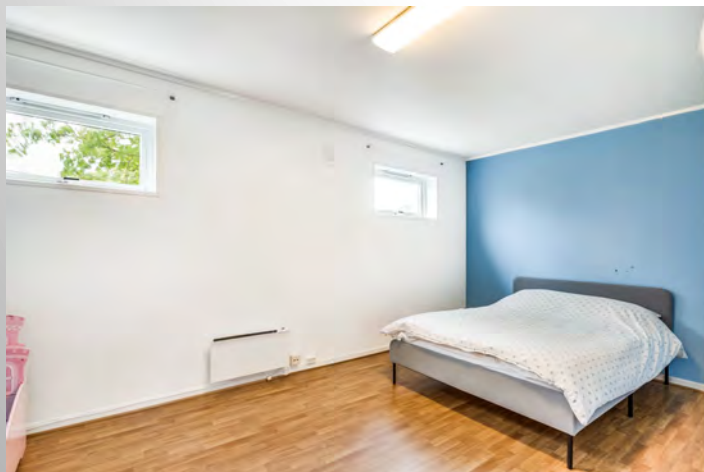
Heireveien 6



Heireveien 6



Heireveien 6



Heireveien 6



Heireveien 6



Heireveien 6

8904 Brønnøysund

Romslig enebolig med innredet kjelleretasje og frittstående garasje.

Eiendommen ligger vestvendt ved Hestvadet, i etablert boligområde ca 2 km sør for Brønnøysund sentrum.

Gangavstand til skoler, idrettsanlegg, Svarthopen turområde og daglivarebutikk.

Gode solforhold.

Boligen er tidvis oppgradert med Decra taktekke og beslag ca 2002, nye åpningsvinduer i hovedetasje i 2013 og oppussing av diverse overflater i 2023. Fremstår for øvig hovedsakling med vedlikeholdt standard fra byggeår.

Oppvarming med luft-luft varmepumpe, panelovner og nyere vedovn.

Garasje bygget ca. 1995.

NØKKELOPPLYSNINGER

- **MATRIKKELNR.**
1813/104/770
- **TYPE BOLIG**
Enebolig
- **EIERFORHOLD**
Selveier
- **EIER**
Bjørn-Eirik Langstrand Bergan
- **TOMT**
675 m2 eiet
- **REGULERING**
Område for frittliggende boligbebyggelse, (B10), BYA=20%, jf. Reguleringsplan Hestvadet
- **BYGGEÅR**
1981
- **AREAL**
BRA – 223 m2
- **FERDIGATTEST**
Midlertidig brukstillatelse 22.03.1983
- **ENERGIMERKING**
E - GUL
- **PRISANTYDNING**
kr 3 500 000,-
- **KJØPERS OMKOSTNINGER**
Ved kjøp til prisantydning tilkommer:
Dokumentavgift kr 87 500,-
Tinglysingsgebyr skjøte kr 500,-
Tinglysingsgebyr pantedokument kr 500,-
- **TOTALPRIS**
kr 3 588 500,-
- **KOMMUNALE AVGIFTER**
kr 12 708,- pr. år for 2024
Boligen har vannmåler
- **RENOVASJONSAVGIFT**
kr 6 329,- pr. år for 2024
- **FORMUESVERDI**
kr 875 000,- for 2023 som primærbolig
- **MEGLERS VEDERLAG**
Avtalt meglerhonorar er kr 70.000,-.
I tillegg må selger betale utgifter til annonsering m.m.

AREAL/INNHold

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

| | | |
|----------|-----|---------------------------|
| - BRA-i: | 187 | Internt bruksareal |
| - BRA-e: | 36 | Eksternt bruksareal |
| - BRA-b | - | Innglasset balkong |
| - TBA: | 63 | Terrasse- og balkongareal |
| - ALH: | - | Ikke måleverdig areal |

- Hovedplan: Vindfang, entré, gang, stue, kjøkken, bad, 3 soverom.
- Kjelleretasje: Gang, vaskerom, wc, vindfang, 3 soverom, 3 boder.
- Garasje: Bod/arbeidsplass, garasje

INNBO/LØSØRE/ INTERNETT

Stekeovn, oppvaskmaskin, vaskemaskin, tørketrommel og kjøleskap i kjeller følger med i salget. Noen møbler kan overtas etter nærmere avtale. Boligen er tilknyttet internett via fiber fra Telenor.

OPPVARMING

Luft-luft varmpumpe, panelovner og nyere vedovn.

ADGANG TIL UTLEIE

Det foreligger ikke opplysninger til hinder for utleie av boligens hovedetasje. I kjelleretasje er det innredet 3 soverom uten dokumentert bruksendring. Forholdet må bringes i orden for lovlighet av utleie i kjeller.

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser

2023/386079-1/200 Pantedokument

17/04-2023 08:51

Beløp: NOK 3 000 000

Panthaver:Dnb Bank Asa

Org.nr: 984 851 006

Panthaver:Dnb Boligkreditt AS

Org.nr: 985 621 551

Kommentar. Slettes ved overdragelse til ny eier

Eiendommens rettigheter

Ingen rettigheter registrert

* Grunnlagsdokumenter er vedlagt i salgsoppgaven så langt innholdet anses å ha vesentlig betydning. Dokumentene kan for øvrig innhentes hos megler.

BYGGEMÅTE/TILSTAND

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

Boligen er bygget i 1981, garasje i 1995. Teknisk tilstand på bygningsdeler som ikke er byttet og forskriftsmessige forhold må vurderes i forhold til alder.

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

TG 3 – Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Utbygg i nord: Takplater montert feil. Skader på plastplater på vegg. Svakt dimensjonert konstruksjon.
- Utvendig > Kledning med råteskader, spesielt i sørveggen.
- Utvendig > Kjellervinduer og vinduer fra byggeår: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendig > Kjellernedgang dør: Fuktskade
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Skjevheter, slitasje og råteskader rundt om på konstruksjonene. Samlet vurdert som utlevd.
- Utvendig > Trapp altan og kjeller: Altan, det er kun rekkverk på en side. Kjeller, det er kun montert håndløper.
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold: Montert utstyr er eldre en 10 år.
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i mur mot veien i vest.

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

Dagens planløsning stemmer ikke med tegninger i kommunens arkiv. Soverom i kjeller er innredet uten dokumentert søknad om bruksendring. Utvendig kjellernedgang og takoverbygg finnes ikke på tegninger. Veranda i sørvest er større enn vist på fasadetegning. Ikke påstemplet godkjent byggesak på tegninger av garasje levert i meglerpakken.

Ferdigattest mangler. Det er gitt midlertidig brukstillatelse i 1983. Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.

BETINGELSER

Interessentene oppfordres til å foreta en grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Bydere må bekrefte at salgsoppgave med tilhørende tilstandsrapport er gjennomgått før bud formidles.

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

Eiendommen er klar for overtakelse etter nærmere avtale.

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

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

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

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

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

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOM

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Heireveien 6, 8904 BRØNNØYSUND

 BRØNNØY kommune

 gnr. 104, bnr. 770

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 28.08.2024

Rapportdato: 05.09.2024

Oppdragsnr.: 20320-1536

Referansenummer: UN1132

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



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

Norsk takst

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



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

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

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

Goheim Takst og Byggconsult as

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

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

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

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

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



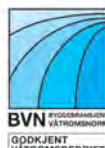
Rapportansvarlig

Gøran Heimen

Uavhengig Takstingeniør

gheimen@goheim.no

906 12 231



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Robust enebolig med kjeller og hovedetasje i etablert bo-området. Det er funksjonelle tilhørende garasje. Boligen er tatt i bruk i 1983, 41 år siden. Utført noen oppgraderinger som noen nye vinduer, taktekke, kjøkkenfornyning, nyere vedovn og noe oppussing.

I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet. Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstillende dagens forskriftskrav.

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

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

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

Normalt vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler må på generelt grunnlag påregnes.

Hensyntatt observasjoner nevnt i rapport og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering ikke kan utelukkes avdekking av eventuelle skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader. Ved renovering, vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaldt loft.

Noen fuktmerker på tro, tørt ved befaring. Mulig fra før det ble langt Decra.

Taket er teknet med Decra fra rundt 2002, antatt pålagt opprinnelig pappshingel.

Noe mose/alger på taket, anbefales rengjøring.

Tekkingen er TG 1 pr. i dag, denne nærmer seg T 2 grunnet alder.

Hengbord i tre. Vindskier i tre med vannbordbeslag.

Skråtak over bod og kjellernedgang i nord samt plassbygde vegger under taket her.

Takrenner fra byggeår.

Pipebeslag, takstige og luftehatt fra ca. 2002.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning, liggende kledning på sperrer i gavlene. Veggens oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Normalt løpende vedlikehold må utføres.

Det er skiftet åpningsvinduer i hovedetasjen.

Trevinduer med tolags glass.

Kjeller har vinduer i tre fra rundt byggeår med to og trelags glass.

Inngangsdør fra ca. 2009 med lakkert overflate og glass. Altandør i tre med glass fra 1994, kjellerdør i tre fra byggeår.

Dør til kjellernedgang er en lakkert dør med glass. Terrasse i sørøst mellom hovedinngang og garasje oppført i tre på ca. 23 m².

Terrasse mellom bolig og garasje i sør oppført i tre, ca. 24 m². Levegg i nord og sør.

Altan på boligen mot sørvest oppført i tre, ca. 16 m².

Strekkmetalltrapp ved hovedinngang.

Plassbygget tretrapp til altan.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater av variert opprinnelse. Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller. Normale oppussings og renoveringsarbeider må påregnes selv om det ikke er observert etablert spesifikke skade. Plass-støpt dekke på grunn i kjeller. Bjelkelag i tre mellom etasjene. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav risiko for radon. Boligen har elementpipe fra byggeår. Feieluke i kjeller. En vedovn i hovedetasjen. vedovnen er av nyere opprinnelse. Fra meglerpakken: Sist feid/ kontrollert 01.09.2020. Sist tilsyn utført dato: 15.04.2005 Ingen avvik eller pålegg registrert. Rom under terreng/kjeller. Gulvet har plater på tilfarergulv. Veggene har plater på utforede vegger. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble ved et enkelt fuktsøk påvist avvik i konstruksjonen. Boligen har malt tretrapp til kjeller. Boligen har dører av variert opprinnelse. Det er lettdører fra byggeår og nyere profilerte lettdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Belegg på gulvet og en sluk. Tapet på veggene. Noe fall ved sluk. Montert et skyllekar, opplegg for vaskemaskin og et kabinett, tidligere dusjvegger. Ventil i himling, ikke tilluft. Vindu i vegg ved dusj. Det ble ved et fuktsøk ikke registrert verdier som kan indikere bakenforliggende fukt i gulv og vegger fra bruk. Det anbefales på generelt grunnlag alltid benyttet tett dusjkabinett frem til rommet renoveres. Det er tatt hull fra toalettrom mot dusjkabinett. Det ble målt en fuktkvote på 9,2 %. Tørt inne i veggene her ved befarings.

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Plater på gulvet, belegg og plastsluk. Sprekk i beleggsveis. Våtromstapet på veggene. Badekar, vindu i våt sone over badekar. Ventil i himling og tilluft fra under dør. Montert et nytt kabinett der det frem til 2023 var badekar. Montert et nytt toalett og en innredning. Noe tilpassing av innredning for plass til kabinett. Ikke fall til sluk, belegget har oppbrett ved dør. Det ble ved et fuktsøk ikke registrert verdier som kan indikere bakenforliggende fukt i gulv og vegger fra bruk. Det anbefales på generelt grunnlag alltid benyttet tett dusjkabinett frem til rommet renoveres. Det er tatt hull fra trapperom mot kabinett. Det ble målt en fuktkvåte på 8,5 %. Tørt inne i vegg ved befarings.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Innredning opprinnelig fra byggeår. Kjøkkenfornyer rundt 2010 med folierte profilerte fronter og laminerte benkeplater. Tokummers vask i benkeplaten og opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom i kjeller. Nylig pusset opp med nytt gulv og malte vegger.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.
Innvendige vannledninger er av kobber.
Varmtvannstanken er på ca. 190 liter og plassert på vaskerommet i kjeller. Berederen ser ut til å være tilkoblet strøm ved fastpunkt.
Innvendig stoppekran og vannmåler på vaskerommet. Antatt kobberrør til kommunalt nett da vanninntaket på vaskerommet er et kobberrør.
Det er avløpsrør av plast. Stakeluger i kjeller.
Lufting til takhatt.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Markiser på garasjevegg av eldre opprinnelse. Ikke funksjonstestet.
Luft til luft varmepumpe. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.
Ingen dokumentasjon vedrørende El er fremlagt eller kontrollert.
Sikringskapet er plassert på vegg i vf.
Det er montert røykvarslere og brannsløkkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller slike tekniske vurderinger. Byggegrunn antatt bestående av stedlige og tilkjørte masser.
Ingen moderne fuktsikring på mur. Drenerings eksakte tilstand om denne finnes kan bare kontrolleres om det graves opp rundt murene.
Plass-støpt dekke/banketter på grunn.
Kjellermurer i Leca, utvendig pusset og malt. Ikke malt under veranda i sørvest. Store deler av murene er under terreng og stedvis innvendig kledd, disse delene er da ikke tilgjengelig for besiktigelse.
Stedvis noen mindre sprekker og riss, oppfattes som normalt med tanke på konstruksjon og alder.
Ingen visuelle observasjoner av nevneverdige sprekker eller setninger i synlige deler av grunnmurene.
Normalt vedlikehold må påregnes.
Støttemur i vest, forstøtningsmur er av lettklinkerblokker.
Ingen treff på fareområder vedrørende flomsone, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfasesone, flom og skredhendelser ved søk på NVE sin kartkatalog. For aktsomhetsområder vises det til kommunen for vurdering.
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er antatt av plast (PEL). Det er kobberrør under boligen som stikker opp på vaskerommet. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendig stoppekran mot vest. Kommunale bunnledninger mot vest, antatt påkoblet disse i vest.

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal | 223 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 187 m ² |
| Totalpris | 3 500 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger i meglerpakke er ikke påstemplet godkjent byggesak. Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 1983.

Det er innredet 3 soverom og VF i kjeller, ikke søkt om bruksendring for dette.

Utvendig kjellernedgang og takoverbygg finnes ikke på tegninger.

Veranda i sørvest er større enn vist på fasadetegning.

Garasje

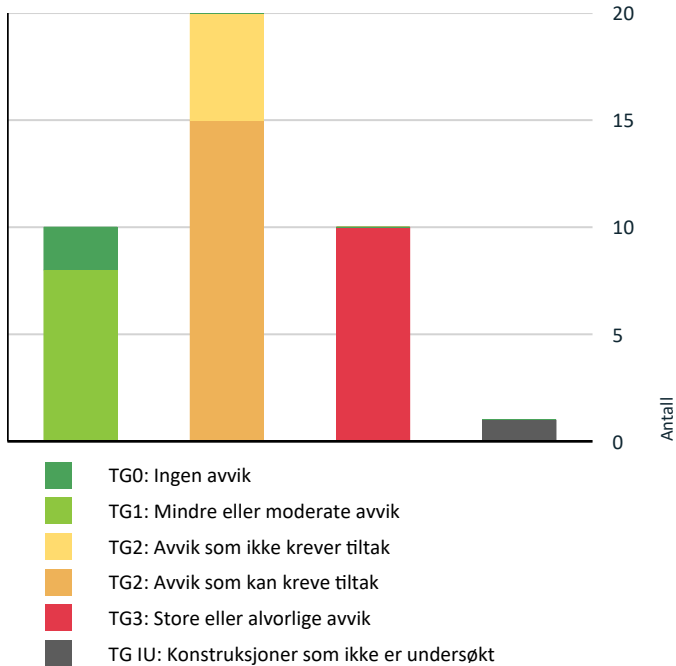
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Ikke påstemplet godkjent byggesak på tegninger levert i meglerpakken.

Endret fra to til en port. Levegg i sør er ikke inntegnet.

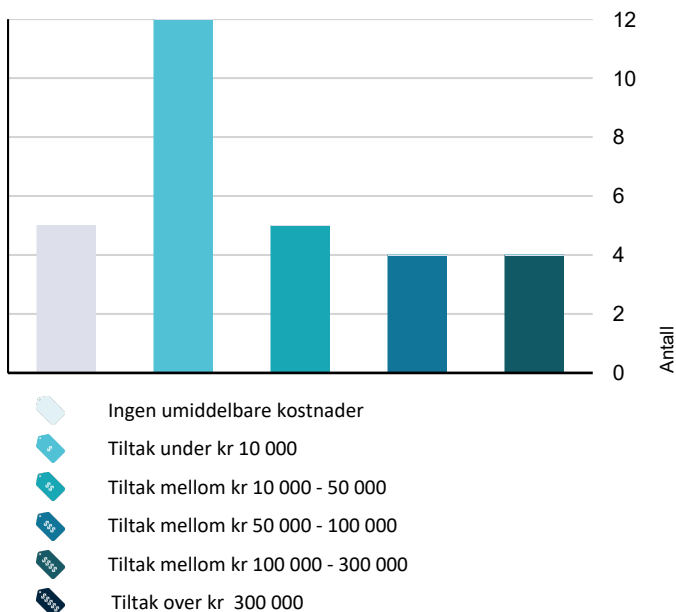
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utbygg i nord [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kledning med råteskader. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjellervinduer og vinduer fra byggeår. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjellernedgang dør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Trapp altan og kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Hengbord og vindskier. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Spesialrom > Kjelleretasje > Wc > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur maling [Gå til side](#)

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

10 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1981

Kommentar
Byggetillatelse 1981, registrert tatt i bruk i 1983

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Normal relatert til byggeår.

Vedlikehold
Variert.

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|------------|-----------------------------------|
| 2002 | Renovering | Nytt taktekke rundt 2002. |
| 2013 | Renovering | Skiftet flere vinduer rundt 2013. |

UTVENDIG

TG 1 Takteking

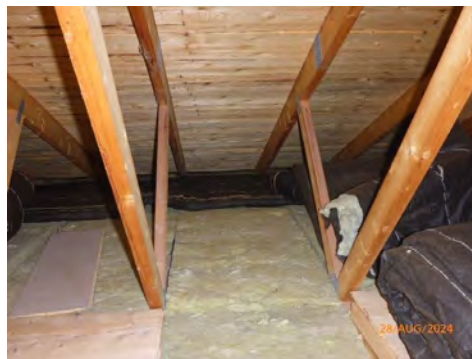
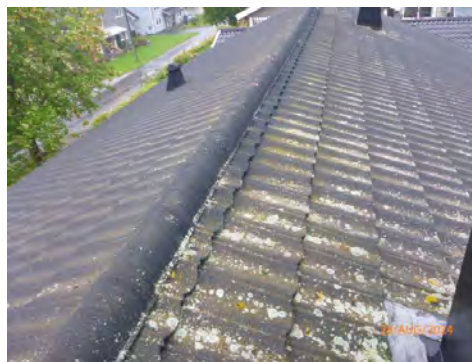
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med Decra fra rundt 2002, antatt pålagt opprinnelig pappshingel.

Noe mose/alger på taket, anbefales rengjort.

Tekkingen er TG 1 pr. i dag, denne nærmer seg T 2 grunnet alder.

Årstill: 2002 **Kilde:** Egenerklæring



TG 2 Hengbord og vindskier.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Hengbord i tre. Vindskier i tre med beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Observerert begynnende skader på hengbord. Vannbordbeslag når ikke over endeved på vindskier.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Om det byttes takrenner byttes det også hengbord. Male vindskier, kontrollere endeved og montere beslag helt ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner fra byggeår.
Pipebeslag, takstige og luftehatt fra ca. 2002.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Slitasje på pipebeslag/bly på fotbeslag, sprekk i pipehatt og manglende topphatt. Mulig noe begynnende lekkasje på takrenneskjøter fra 1981.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurder utbedring eller nytt pipebeslag.
Vurder nye takrenner og nedløp.

For ytterligere kontroll/risikovurdering av takstige, kontakt ditt stedlige brann og feietilsyn.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 3 Utbygg i nord

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Skråtak over bod og kjellernedgang i nord samt plassbygde vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takplater montert feil. Skader på plastplater på vegg. Svakt dimensjonert konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etabler ny konstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning, liggende kledning på sperrer i gavlene. Veggens oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen. Normalt løpende vedlikehold må utføres.



TG 3 Kledning med råteskader.

Bordkledning med råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert råteskader på noe av bordkledningen, spesielt i sørveggen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Råteskadet kledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaldt loft.

Noen fuktmerker på tro, tørt ved befaring. Mulig fra før det ble langt Decra.



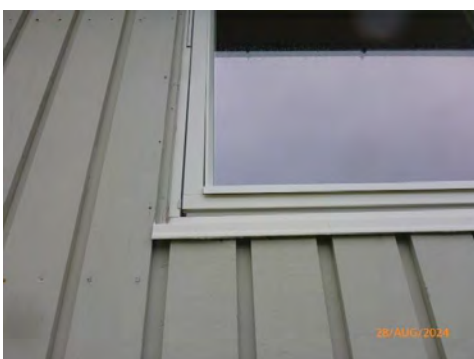
Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Det er skiftet åpningsvinduer i hovedetasjen. Trevinduer med tolags glass.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 3 Kjellervinduer og vinduer fra byggeår.

Kjeller har vinduer i tre fra rundt byggeår med to og trelags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftingsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Inngangsdør fra ca. 2009 med lakkert overflate og glass. Altandør i tre med glass fra 1994, kjellerdør i tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktskader på inngangsdør. Ikke beslag under kjellerdør, begynnende fuktskade på terskel.

Altandør fra byggeår, slitt overflate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurder nye dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i sørøst mellom hovedinngang og garasje oppført i tre på ca. 23 m².

Terrasse mellom bolig og garasje i sør oppført i tre, ca. 24 m². Levegg i nord og sør.

Altan på boligen mot sørvest oppført i tre, ca. 16 m².

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Skjevheter, slitasje og råteskader rundt om på konstruksjonene. Samlet vurdert som utlevd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere nye konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Kjellernedgang dør

Dør til kjellernedgang er en lakkert dør med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktskadet dør til kjellernedgang.

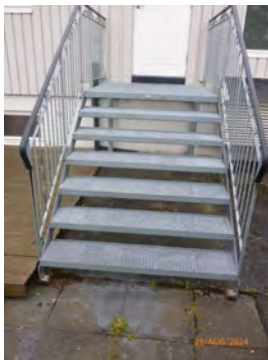
Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Utvendige trapper

Strekkmetailtrapp ved hovedinngang.



TG 3 Trapp altan og kjeller

Plassbygget tretrapp til altan.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Altan, det er kun rekkverk på en side. Kjeller, det er kun montert håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen erstattes ved oppføring av ny altan. Bygge rekkverk på kjellertrapp.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater av variert opprinnelse. Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller. Normale oppussings og renoveringsarbeider må påregnes selv om det ikke er observert etablert spesifikke skade.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plass-støpt dekke på grunn i kjeller. Bjelkelag i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er knirk fra flere gulv i hovedetasjen.

For det støpte gulvet i kjeller har dette ca. 50 mm skjevheter fra øst til vest samt over 20mm på noen boder.

Oppfattes som opprinnelig skjevheter fra utstøping av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav risiko for radon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Regnummering

Radon - aktsomhet

Aktsomhetsgrad

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav
- Usikker



! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår. Feieluke i kjeller. En vedovn i hovedetasjen. vedovnen er av nyere opprinnelse.

Fra meglerpakken:

Sist feid/ kontrollert 01.09.2020.

Sist tilsyn utført dato: 15.04.2005

Ingen avvik eller pålegg registrert.

Vurdering av avvik:

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

Pipe/røykløp er over 40 år.

Konsekvens/tiltak

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

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

Feier har satt opp neste besøk høsten 2024.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng/kjeller. Gulvet har plater på tilfarergulv. Veggene har plater på utforede vegger.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det ble ved et enkelt fuktsøk påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ved befaring målt 18,4 % fuktkvotient på bunnsvill i utforet vegg under terreng på rom mot sørvest.

Det ble ved et enkelt fuktsøk av gulvet på toalettrom ved delevegg mot vf og gulvet i vf mot samme vegg, registrert forskjeller i verdier som kan indikere mulig underliggende fukt.

Det ble ved et enkelt fuktsøk av andre gulv ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere mulig bakenforliggende fukt. Dette kan dog ikke utelukkes grunnet dagens erfaringer med slike konstruksjoner som ofte omtales som risikokonstruksjoner hva skade angår.

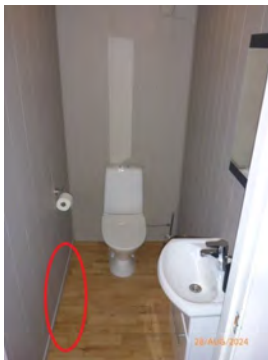
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen holdes under oppsikt. Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med drenering/fuktsikring. Fremtidige kostnader kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Innvendige dører

Boligen har dører av variert opprinnelse. Det er lettdører fra byggeår og nyere profilerte lettdører.

Vurdering av avvik:

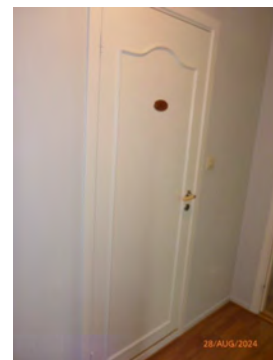
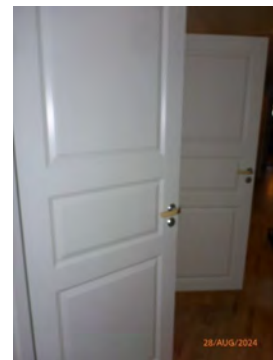
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Noe slitasje på enkelte dører, enkelte dører bør justeres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justere noen dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

! TG 3 Generell

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

Plater på gulvet, belegg og plastsluk. Sprekk i beleggsveis. Våtromstapet på veggene. Badekar, vindu i våt sone over badekar. Ventil i himling og tilluft fra under dør.

Montert et nytt kabinett der det frem til 2023 var badekar. Montert et nytt toalett og en brukt innredning. Noe tilpassing av innredning for plass til kabinett.

Ikke fall til sluk, belegget har oppbrett ved dør.

Det ble ved et fuktsøk ikke registrert verdier som kan indikere bakenforliggende fukt i gulv og vegger fra bruk. Det anbefales på generelt grunnlag alltid beyttet tett dusjkabinett frem til rommet renoveres.

Tilstandsrapport

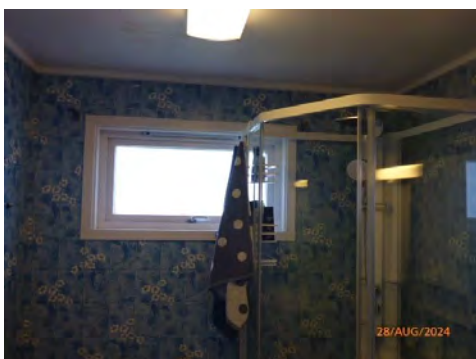
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er tatt hull fra trapperom mot kabinett. Det ble målt en fuktkvåte på 8,5 %. Tørt inne i vegg ved befaring.



KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

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

Belegg på gulvet og en sluk. Tapet på veggene. Noe fall ved sluk. Montert et skyllekar, opplegg for vaskemaskin og et kabinett, tidligere dusjvegger.

Ventil i himling, ikke tilluft. Vindu i vegg ved dusj.

Det ble ved et fuktsøk ikke registrert verdier som kan indikere bakenforliggende fukt i gulv og vegger fra bruk. Det anbefales på generelt grunnlag alltid benyttet tett dusjkabinett frem til rommet renoveres.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



KJELLERETASJE > VASKEROM

! TG 0 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Det er tatt hull fra toalettrom mot dusjkabinett. Det ble målt en fuktkvote på 9,2 %.
Tørt inne i veggene her ved befaring.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Innredning opprinnelig fra byggeår.
Kjøkkenfornyert rundt 2010 med folierte profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Fronter pusset opp i 2023. Montert sprutplate på vegg i 2023. Tokummers vask i benkeplaten og opplegg for oppvaskmaskin.
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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.

Noe svelleskader i benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurder ny benkeplate.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

KJELLERETASJE > WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller. Nylig pusset opp med nytt gulv og malte vegger.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av kobber. Innvendig stoppekran og vannmåler på vaskerommet. Antatt kobberør til kommunalt nett da vanninntaket på vaskerommet er et kobberør.

Vurdering av avvik:

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

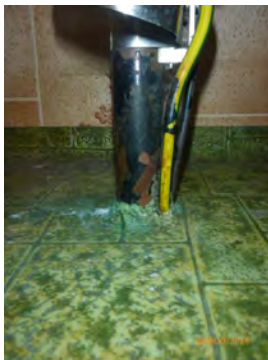
Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



⚠ TG 2 Avløpsrør

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Det er avløpsrør av plast. Stakeluker i kjeller. Lufting til takhatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

⚠ TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostand er for veggventiler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

⚠ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 190 liter og plassert på vaskerommet i kjeller. Berederen ser ut til å være tilkoblet strøm ved fastpunkt.

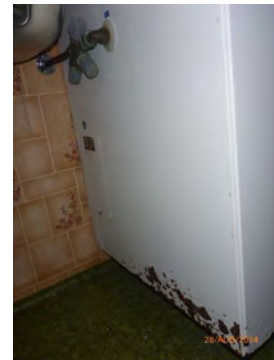
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



⚠ TG 1U Andre installasjoner

Markiser på garasjevegg av eldre opprinnelse. Ikke funksjonstestet. Luft til luft varmepumpe. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

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. Sikringsskapet er plassert på vegg i vf.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1981 Antatt i all hovedsak fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ukjent

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Alder er opp mot 43 år. Det kan ha vært utført egeninnsats på installasjonen som utekontakter.

Generell kommentar

Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Det anbefales en kontroll og kommentar av anlegget, kontakt autorisert El-fagmann. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Kostnad er for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarslere og brannslukkingsapparat.

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?
Ja Montert utstyr er eldre en 10 år. Monter nytt utstyr i boligen.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller slike tekniske vurderinger. Byggegrunn antatt bestående av stedlige og tilkjørte masser.

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen moderne fuktsikring på mur. Dreneringens eksakte tilstand om denne finnes kan bare kontrolleres om det graves opp rundt murene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Asfaltmasse på mur, gudrong er synlig under veranda i sør. Ikke mulig å kontrollere nedgravd drenering eller fuktsikring.

Ved kjellertrapp kan det renne ned vann, mulig fra taknedløp. Drensør i mur leder vannet videre ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Plass-støpt dekke/banketter på grunn. Kjellermurer i Leca, utvendig pusset og malt. Ikke malt under veranda i sørvest. Store deler av murene er under terreng og stedvis innvendig kledd, disse delene er da ikke tilgjengelig for besiktigelse.

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

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

Normalt vedlikehold må påregnes.

TG 2 Grunnmur maling

Grunnmur er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avflasset maling i vest. Ukjent om mur er malt med egnet murliming.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skrape og male på områder med sår i maling. Holdes for øvrig under oppsikt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 3 Forstøtningmurer

Støttemur i vest, forstøtningmur er av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningmuren må rives og ny mur bygges.

Det presiseres at det i følge bunnledningsplan i meglerpakken er kommunale vann og avløpsrør i veikant ved/mot mur.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Terrenforhold

Ingen treff på fareområder vedrørende flomsone, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresoner, flom og skredhendelser ved søk på NVE sin kartkatalog. For aktsomhetsområder vises det til kommunen for vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør opparbeides fall på terreng i 1:50 i tre meters bredde fra murene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er antatt av plast (PEL). Det er kobberrør under boligen som stikker opp på vaskerommet. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendig stoppekran mot vest. Kommunale bunnledninger mot vest, antatt påkoblet disse i vest.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1995

Standard

Normal

Vedlikehold

Normalt

Kommentar

Antatt, byggetillatelse gitt i 1994.

Beskrivelse

Garasje oppført på stedlige og antatt tilkjørte masser. Plass-støpt dekke på grunn, ikke fall fra port, det kan komme inn noe vann. Dekke er noe grovstøpt.

Vegger med stående kledning, liggende kledning på sperrer i gavlene. Veggene er innvendig kledd med plater, ukjent om veggene er isolerte. Saltak med tretro og pappshingel. Vinduer, kasser og hengbord i tre. Plast i takrenner og nedløp, nedløp til terreng ved mur. Garasjevinduer med enkle glass, dør i tre og leddport i tre, montert portåpner.

Funksjonelt bygg til formålet. Noen slitte overflater og noe mose på taket. Mulig fukt nede i vegg ved dør. Bygget trenger vanlig vedlikehold hensyntatt alder.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

187 m²/187 m²

Enebolig: 2 Gang, Vaskerom, Toalettrom, 2 Vindfang, 6 Soverom, 3 Bod, Entré, Stue, Kjøkken, Bad

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 36 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

Det er pr. i dag variert tilgang på slike 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. Siste omsetning er hensyntatt. Grunnlagt for analysen bak verdifastsettelsen ble gjennomgått ved slutten av befaringen.

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|---|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Alkeveien 11 ,8904 BRØNNØYSUND 126 m ² 1984 3 sov | 03-06-2024 | 3 950 000 | 3 820 000 | 0 | 3 820 000 | 30 317 |
| 2 Skules vei 7 ,8904 BRØNNØYSUND 139 m ² 1972 3 sov | 19-08-2024 | 3 490 000 | 3 640 000 | 0 | 3 640 000 | 26 187 |
| 3 Laukholmveien 50 ,8904 BRØNNØYSUND 159 m ² 1982 5 sov | 11-06-2024 | 3 500 000 | 3 570 000 | 0 | 3 570 000 | 22 453 |
| 4 Heireveien 6 ,8904 BRØNNØYSUND 163 m ² 1983 6 sov | | 3 500 000 | 3 200 000 | 0 | 3 200 000 | 19 632 |

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

| | | |
|---|------------|---------------|
| Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2024 totalt kr. 12.708,- p.r. år inkl. MVA. I dette inngår avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing. | Kr. | 12 708 |
| 240 I dunk kr 6329,46 I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon. | Kr. | 6 500 |
| Sum Årlige kostnader (Avrundet) | Kr. | 19 000 |

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 5 850 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 1 800 000 |
| Sum teknisk verdi - Enebolig | Kr. | 4 050 000 |

Garasje

| | | |
|--|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 430 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 90 000 |
| Sum teknisk verdi - Garasje | Kr. | 340 000 |

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 390 000

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. | 850 000 |
|-------------------|-----|---------|

Beregnet tomteverdi

Kr. 850 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 5 250 000 |
|--|------------|------------------|

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

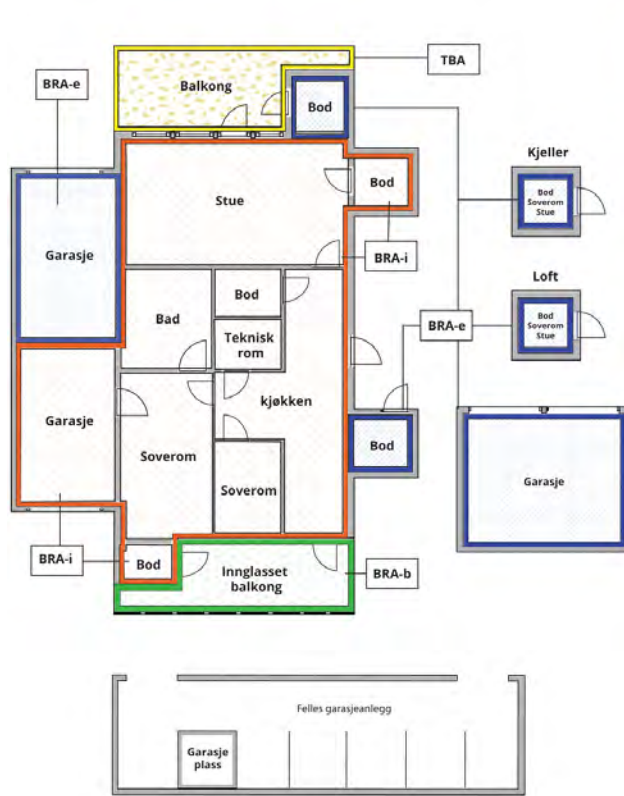
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Kjelleretasje | 90 | | | 90 | 47 |
| Hovedetasje | 97 | | | 97 | 16 |
| SUM | 187 | | | | 63 |
| SUM BRA | 187 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Kjelleretasje | Gang , Vaskerom, Wc , Vindfang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bod , Bod 2, Bod 3 | | |
| Hovedetasje | Vindfang , Entré , Gang , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3 | | |

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger i meglerpakke er ikke påstemplet godkjent byggesak. Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 1983. Det er innredet 3 soverom og VF i kjeller, ikke søkt om bruksendring for dette. Utvendig kjellernedgang og takoverbygg finnes ikke på tegninger. Veranda i sørvest er større enn vist på fasadetegning.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Soverommene i kjeller har for små vindusflater for innslipp av dagslys. Utgang fra kjeller til terreng via plass-støpt trapp, innebygget trapperom bør åpnes. Kontakt kommunen og etterspør hva de krever av dokumentasjon for en eventuell søknad om bruksendring.

Garasje

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 36 | | 36 | |
| SUM | | 36 | | | |
| SUM BRA | 36 | | | | |

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Ikke påstemplet godkjent byggesak på tegninger levert i meglerpakken.
Endret fra to til en port. Levegg i sør er ikke inntegnet.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 163 | 24 |
| Garasje | 0 | 36 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|------------------------------|---------------|
| 28.8.2024 | Gøran Heimen | Takstingeniør |
| | Bjørn-Erik Langstrand Bergan | Eier |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 1813 BRØNNØY | 104 | 770 | | 0 | 675.2 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Heireveien 6

Hjemmelshaver

Bergan Bjørn-Erik Langstrand

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger mellom Heireveien og Laukholmveien sør i Hestvadet mot Straumen. Sentrumsnært etablert bo-område, gangavstand til sentrum med alle bynære fasiliteter. Gode solforhold, utsikt over omkringliggende områder. Kort vei til rekreasjonsområder som fjære og sjø i øst. Flyplass i øst, noe støy fra denne.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra Heireveien, kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg.

Regulering

Navn: Reguleringsplan Hestvadet

PlanID: 1976002

Status: Endelig vedtatt arealplan

Vedtaksdato: 10.10.1975

Dato for ikrafttredelse: 20.02.1976

Lovreferanse: Pbl 1985 eller før

Plantype: Eldre reguleringsplan

Formål: Frittliggende boligbyggelse, (B10), U=0.2

Fra meglerpakken: Kommentar: Byplan Brønnøysund er under arbeid. Informasjon om planarbeidet finnes på kommunens hjemmesider: <https://www.bronnoy.kommune.no/tjenester/planer-og-horinger/byplan-bronnoysund/> I tillegg kan plankartet til en hver tid ses på <https://kommunekart.com/klient/bronnoy> ved velge å kartlag "Byplan under arbeid".

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

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, busker og tre. Gruset gårdsplass i øst, parkering for fire biler i øst.

Gjerde rundt tre sider, skadet. Støttemur i øst, skadet. Ikke kjent om naboer i sør og nord også deler på gjerde.

Det er flere støpte flater på terreng mot mur rundt boligen. Ingen spesifikk frostsikring av dette, noen skjevheter/kanting og slitasje.

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.

Kommunalt vann og avløpsledning ligger ved skadet støttemur i vest. Ukjent om dette har påvirket støttemur.

Ikke undersøkt om det finnes nedgravde strømkabler og fiberkabler på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

Skattetakst og formuesverdi

| Skattetakst | År | Kommentar |
|-------------|------|--|
| 2 305 000 | 2024 | Skattetakst: kr 2.305.000,- Grunnlag: kr 1.613.500,- Skatt: kr 6.454,- |

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|-----------|------|
| 3 200 000 | 2023 |

Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|----------|-----------|----------------|--------------|
| Gjensidige | 92411231 | Fullverdi | | |
| Kommentar Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger. | | | | |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-----------------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 27.08.2024 | | Gjennomgått | 4 | Nei |
| Tidligere TSR | 10.11.2022 | | Gjennomgått | 37 | Nei |
| Byggetillatelse hus | 03.07.1981 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Tegning hus | 11.05.1981 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Midlertidig brukstillatelse bolig | 22.03.1983 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Byggetillatelse garasje | 07.07.1994 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Tegning garasjen | 06.03.1987 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Rapport feier | 06.08.2024 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Kommunale avgifter | 20.08.2024 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Info planstatus 104-770 | 12.08.2024 | | Gjennomgått | 2 | Nei |
| Ledningskart | 19.08.2024 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Tilknytning vann og avløp | 20.08.2024 | | Gjennomgått | 1 | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rappportsammendrag 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 brukeren 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 tjenesteytere.

PRESISERINGER

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

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UN1132>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|--|-------------|
| Oppdragsnummer | 2021 | | |
| Adresse | Heireveien 6 | | |
| Postnummer | 8904 | Poststed | BRØNNØYSUND |
| Er det dødsbo? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | | |
| Salg ved fullmakt? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | | |
| Når kjøpte du boligen? | 2023 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 1år5mnd |
| Har du bodd i boligen siste 12 mnd? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | GJENSIDIGE | Polise/avtalenr. | 92411231 |
| Selger1fornavn | Bjørn-Eirik Langstrand | Selger1etternavn | Bergan |

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

Kommentar

Men badet er fra byggeår og bør renoveres

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

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

Firmanavn

Brønnøysund rør

Redegjør for hva som er gjort og når

Montert dusjkabinett 2etg og byttet wc og vask 2 etg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Funnet 20 % i et hjørne av huset, trolig taknedløp. Taknedløpet er flyttet bort fra husvegg og renner nå bort fra huset.

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Kommentar

Byttet tak men usikker på når og av hvem, var utført da jeg flyttet inn.

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

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

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. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

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

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

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

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

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

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

Bergan, Bjørn-Erik L

Signert av



Heireveien 6

2. Etg.



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

Heireveien 6

1. Etg.



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

Trykt på selvkopierende papir

| | | | | |
|---|-------------------------|---|---------------------------|-------------------|
| Arbeidssted (adr.) Høirevæfen 6, 8900 Brønnøysund | | Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr | | |
| Arbeidets art Nybygg | Bygningens art Bolig | Dato for søknad 21.5.81 | Dato for vedtak 3.7.81 | Sak nr. 213/81 |
| Byggherre Ottar M. Johansen | | Adresse Kildeveien 14, 8900 Brønnøysund | | Tlf. |
| Anmelder Overhalla Industrier AS | | Adresse 7064 Skogmo | | Tlf. |
| Ansvrshavende Ottar M. Johansen - grunnmursarb. Kåre Edvardson - trearbeidene | | Adresse 8924 Vik i Hølgeland | | Tlf. |

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvrshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Ventilasjon av kjøkken og bad.
- Isolering av ventilasjonskanaler på kald kvist.
- Handlist på vegg i kjellertrapp.
- Rest. utvendig puss på grunnmur.
- Ipusning vinde og ventiler i grunnmur.
- Rest. innredning av boder i kjeller.
- Rest. tilfylling til grunnmur.

Arbeidet må være utført innen: 1.10.83

Ansvrshavende skal kreve ferdigattest. innen samme dato

| | | |
|-----------------------------|--------------------|-----------------------------------|
| Sted og dato Brønnøysund | Stempel 22.3.83 | Underskrift <i>[Signature]</i> |
|-----------------------------|--------------------|-----------------------------------|

| | | | | |
|------------------------------------|-----------------------------------|--|--|--------------------------|
| Sendes til | | | | |
| <input type="checkbox"/> Byggherre | <input type="checkbox"/> Anmelder | <input type="checkbox"/> Ansvrshavende | <input type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet | <input type="checkbox"/> |

Heivæver

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn)
Brønnøy

MÅLEBREV

J nr

Målebrev nr

Målebrev over — parsell utgått av gnr. 104/722.

G nr 104 B nr 770 Festenr

Bruksnavn
"Elibu"

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr.70, ble det den —

Dato 4. mars 1981.

Dagbokstempel

holdt ~~delings~~forretning

Beskrivelse av forretningen

Tomtens hjørner er koordinatbestemte og kkoordinatene er påført målebrevskartet.

Tomten er oppmålt i samsvar med godkjent reg.plan for Hestvadet.
Kjøper: Ottar M. Johansen.

Forretningen ble rekvirert av —

Rekvirentens navn

Brønnøy kommune v/ordføreren

Bestyrer ved forretningen var —

Bestyrerens navn

T. Overvik

Beskrivelsen går frem av målebrevskartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer).

Brønnøysund, den 4. mars 1981.

Saksbehandler

Tinglysning

Dagbokstempel

Tinglyingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett
utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

K-blarkett 58.16 (formularbeskyttet) - Enerett: Kommunalforlaget AS, Oslo
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

✓

MÅLEBREV - KART

M.nr.

Kartpl.

Parsell av B10 3

gnr. 104

bnr. 722

Bruksnavn "ELIBU"

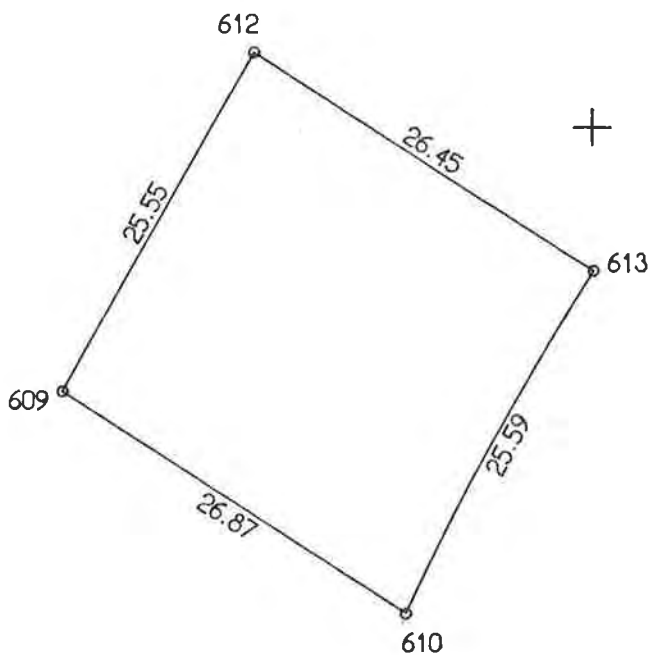
gnr. 104

bnr. 770

Areal 673.70 + VEI: 63.59 = 737.29 m²

Mål 1:500

N




47260
+ 163040

KOORDINATER

| NR. | Y | X |
|-----|-----------|-----------|
| 609 | -47244.75 | 163072.78 |
| 612 | 232.12 | 094.99 |
| 613 | 209.96 | 080.55 |
| 610 | 222.23 | 058.11 |



| | |
|---|-------------------------------------|
|  | Kartutsnitt over 104/770 |
| | Ikke juridisk eiendomsinformasjon |
| | Situasjon ikke kontrollert i marken |
| | 16.08.2024 |
| | Målestokk 1:500 |
| BRØNNØY KOMMUNE | |



- Overvann
- Spillvann
- Vannledning
- Kum
- ⊠ Sluk
- ⊞ Sluk med sandfang
- Grenpunkt

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



Brønnøy kommune
 8905 BRØNNØYSUND



Dato: 2024.08.19
 Sign: RMH

Målestokk
 1:1000



Utsnitt av reguleringsplan med grunnkart (grå linjer)
Ikke juridisk eiendomsinformasjon (eiendomsgrenser vist med rød stiplede linje)
12.08.2024
Målestokk 1:500

**REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR
HESTVADET, BRØNNØY KOMMUNE, DATERT 10.10.75.**

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2

Områder for konsentrert boligbebyggelse B2.

- a. Området B2 skal bebygges med rekkehus i 2 etasjer.
- b. Boligene skal ha gangadkomst fra felles gangveg sentralt i boliggruppen.
- c. Garasjer og parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg.
- d. Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende boliggruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørslser, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelspann m.v.
- e. Rekkehusene anbefales bygget med saltak med en takvinkel mellom 15 og 25°.

§ 3

Områder for frittliggende boligbebyggelse (B1, B3-5, B6-7 og B8-14).

- a. Bortsett fra område B1 og B12 skal bolighusene oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.
- b. I områdene B1 og B12 skal bolighusene oppføres i 1 1/2 eller 2 etasjer.
- c. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materilvalg, form og farge.

Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense eller som tilbygg til bolighuset.

Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

For område B6 og B7 kan garasje og parkeringsplasser enten utføres i de fellesanlegg som er vist på planen eller på egen tomt. For garasjer på egen tomt skal ikke garasjens grunnflate overstige 25 m².

PlanID: **1976002**

V.dato: **25.08.1976**

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

- d. Bygningens grunnflate, inklusiv garasje, må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.
Utnyttelsesgraden for B6 og B7 er 40 %.
- e. Generelt anbefales at husene bygges med saltak eller valmtak. Bygningsrådet kan fastsette takvinkel samlet for en rekke eller gruppe hus som naturlig hører sammen.

§ 4

Områder for almennyttig bebyggelse (A1 og A2)

- a. Område for grendehus (A1) kan bebygges med hus inntil 2 etg.
- b. Område for barnehage (A2) kan bebygges med hus i 1 etg.
- c. Det anbefales at husene med saltak eller valmtak med takvinkel mellom 15° og 25°.

§ 5

Område for forretnings-, kontorbebyggelse o.l. (M1).

- a. Området skal benyttes til nærbutikk, og kan bebygges med hus inntil 2 etg.
- b. Servicetrafikk til området skal benytte felles avkjørsel mellom I1 og M1.
- c. Det anbefales at huset bygges med saltak eller valmtak med takvinkel mellom 15° og 25°.
- d. Kundeadkomsten skal orienteres mot gangvegen vest for området.
- e. Boliger kan tillates innredet i 2. etg.

§ 6

- a. I områdene tillates kun anlegg som ikke visuelt eller med røyk, lukt eller støy har en negativ innvirkning på de omkringliggende områder. Likeledes tillates ikke virksomheter som er sterkt trafikkskapende.
- b. Den ubebygde del av tomten tillates ikke nytt til lagring i en slik grad at det virker skjemmende på omgivelsene.
- c. I industriområdene tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleiligheter o.l. dersom helserådet samtykker.
- d. Område 13 skal benyttes til sentralfiskehavn og tillates bebygget med båthus (naust) i 1 etasje og med saltak mellom 15° og 25°.
- e. Områdene I1 og I2 skal bebyggelsen oppføres med branntrygge materialer og ikke overstige 2 etasjer eller 8 meter.

§ 7

Friområder.

- a. I friområdene kan det med bygningsrådets samtykke oppføres byggverk og innretninger for utnyttning og drift av området. Bygningsrådet avgjør om innretning eller byggverk tjener disse formål.
- b. I det på planen avmerkede område for naust tillates oppført naust, anordninger for båttopptrekk og lagring av båter etter søknad til bygningsrådet i.h.t. samlet plan. Naust skal ha saltak.

§ 8

Trafikkområde (T1).

Område T1 skal tjene som besøksparkeringsplass i forbindelse med barnehage, grendehus og nærbutikk.

§ 9

Fellesbestemmelser.

- a. Innenfor de områder på planen hvor utnyttelsesgraden er påført, skal den ikke overstige den utnyttelsesgrad som er vist. (Utnyttelsesgraden forstås som forholdet mellom brutto gulvflate og netto tomteareal).
- b. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- c. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- d. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- e. Avkjørsel til offentlig ved skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- f. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være skjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.
- g. Bygningenes gesimshøyde må ikke overstige 3.5 m for 1 etg. hus og 6.0 meter for 2 etg. hus over ferdig planert terreng.
- h. Kiosker, utsalgsboder, transformator kiosker o.l. tillates bare oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for trafikken eller omkringliggende virksomheter.
- i. Etter at disse reguleringsbestemmelsene er stadfestet, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.
- j. Bygningsrådet kan når særlige grunne taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av Bygningsloven, Vegloven og de kommunale bygningsvedtektene i Brønnøy kommune.



Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler:

Du trenger ikke betale saksomkostninger

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

Borettslagsiendom:
Kr 5 100

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 7 700

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 11 600

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

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

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

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

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

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

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

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

Garantifond for skadeforsikring

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

Klage

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

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

VELKOMMEN TIL EN HYGGELEG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

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

SKADE/KRAV

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

BUDSKJEMA

Eiendommen 1813/104/770 – HEIREVEIEN 6

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

| Bud | kr | |
|----------------------------------|----|-------|
| + 2,5 % dokumentavgift | kr | |
| + Tinglysingsgebyr skjøte | kr | 500,- |
| + Tinglysingsgebyr pantedokument | kr | 500,- |
| | kr | |

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

| | |
|------|---------------|
| Bank | Saksbehandler |
|------|---------------|

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

| |
|-------------------|
| Annen akseptfrist |
|-------------------|

.....den...../.....2024

.....
underskrift

.....
navn med blokkbokstaver

.....
adresse

.....
telefon

.....
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

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