

Åsveien 14

Takst kr 2.800.000,-

- Eldre enebolig i sentrum
- Skjermet fra hovedgate
- Gode solforhold
- Gangavstand til skoler og kjøpesenter
- Renoveringsbehov



Ansvarlig megler:
Advokat Henriette Valan Høyholm

Kontaktperson:
Svenn Gunnar Halsen
41 41 07 07

halsen@advokatenehla.no

www.advokatenehla.no



SALGSOPPGAVE INNHold

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



Åsveien 14



Åsveien 14



Åsveien 14



Åsveien 14



Åsveien 14



Åsveien 14



Åsveien 14

8906 Brønnøysund

Enebolig i sentrum av Brønnøysund.

Etablert og attraktivt boligområde, skjermet fra hovedgate.

Gangavstand til alle sentrumsfunksjoner.
Gode solforhold.

Boligen har opprinnelse fra tidlig 1900-tallet, og er siden oppgradert og tilbygget med varierte intervaller.

Det er foretatt noen vesentlige tiltak siste 20 år, med nytt Decra taktekke i på hoveddel, byttet flere vinduer/dører, tilbygg mot vest, renoverert sørvegg, montert varmpumpe m.m.

Bygningen fremstår ellers med vesentlig behov for modernisering.

Selveiertomt på 629 m2, opparbeidet med gruset innkjørsel, plen og noe beplantning.

Tilbygget terrasse mot sør og vest.

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

NØKKELOPPLYSNINGER

- **MATRIKKELNR.**
1813/104/53
- **TYPE BOLIG**
Enebolig
- **EIERFORHOLD**
Selveier
- **EIER**
Knut Edvard Brækkan dødsbo
- **TOMT**
629 m2 eiet
- **REGULERING**
Boliger med tilhørende anlegg (B8), jf. Reguleringsplan Brønnøysund sentrum
- **BYGGEÅR**
1912
- **AREAL**
BRA 138 m2
- **FERDIGATTEST**
For tilbygg 26.10.2015
- **ENERGIMERKING**
G- GUL
- **PRISANTYDNING**
kr 2 800 000,-
- **KJØPERS OMKOSTNINGER**
Ved kjøp til prisantydning tilkommer:
Dokumentavgift kr 70 000,-
Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-
Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-
- **TOTALPRIS**
kr 2 871 090,-
- **KOMMUNALE AVGIFTER**
kr 16 940,- pr. år for 2025
- **RENOVASJONSAVGIFT**
kr 6 477,- pr. år for 2025
- **FORMUESVERDI**
kr 700 000.- for 2024 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:	132	Internt bruksareal
- BRA-e:	6	Eksternt bruksareal
- BRA-b	-	Innglasset balkong
- TBA:	40	Terrasse- og balkongareal
- ALH:	4	Ikke måleverdig areal

- 1. etasje: Vindfang, hall, kott, gang, kjøkken, stue, bad
- 2. etasje: Gang, 3 soverom, loftstue/gang
- Kjeller: 5 boder

Hagestue/utebod 6 m2

INNBO/LØSØRE/ INTERNETT

Ikke medfølgende inventar.
Boligen er tilkoblet internett via fiber

OPPVARMING

Elektrisitet med luft-luft varmepumpe.
Vedfyring med eldre ovner i alle etasjer. Funksjon ukjent.

ADGANG TIL UTLEIE

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

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser

1947/57-1/70 Bestemmelse om bebyggelse

18/01-1947

Rettighetshaver:Knr:1813 Gnr:104 Bnr:82

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Kommentar: Rettighet for nabo i nordvest til å bygge inntil 2 meter fra grense

1947/84-1/70 Bestemmelse om bebyggelse

22/01-1947

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

Kommentar: Rettighetshaver grenser ikke lenger til eiendommen etter fradeling.

1947/148-2/70 Best. om vann/kloakkledn.

15/02-1947

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

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 1912, med tilbygg fra 2015. 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:

- Flere vinduer har større avvik og funksjonsfeil.
- Altan på tilbygg fra 2015 har ikke forskriftsmessig rekkverk. Tvilsom teknisk konstruksjon av tak mot underliggende rom, med forhøyet risiko for skader.
- Vesentlige skjevheter i gamle etasjeskiller.
- Forskriftsmangler ved ildsteder og sotluke.
- Utdatert brannslukningsmateriell.
- Mangelfull eller manglende drenering rundt grunnmur.
- Forstøtningsmur mot vei og innkjørsel har større sprekker og skjevheter.
- Kjøkken mangler avtrekk/ventilering.
- Badet er teknisk utdatert.

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.

Ferdigattest og brukstillatelse for hovedbygning mangler i kommunens arkiv. Det er gitt en byggetillatelse for tilbygg 31/3-2015 og en ferdigattest 26/10-2015. 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.

Eiendommen er tilknyttet felles stikkledning med nabo, for avløp til kommunalt nett.

Det fremkommer en ekstra teig på ca 90 m2 inntil Storgata som er knyttet til matrikkelen, jf. tomtekart. Selgers representant har ikke kunnskap om bakgrunn for dette, og kjøper må eventuelt avklare status for denne delen med kommunen.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.

BETINGELSER

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

Boligen har funksjonell, men generelt utdatert standard, og må i hovedsak vurderes som renoveringsobjekt.

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

16. 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 stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



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 finansierungsplan. 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 budforhøyer ved å logge inn på nytt med BankID. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyer. 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. **Budforhøyer 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
 Åsveien 14, 8906 BRØNNØYSUND
 BRØNNØY kommune
 gnr. 104, bnr. 53

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 26.03.2025

Rapportdato: 02.04.2025

Oppdragsnr.: 20320-1629

Referansenummer: TL2058

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gørn Heimen

Vår ref: TSR



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

Norsk takst

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



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

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

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

Goheim Takst og Byggconsult as

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

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

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

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

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

Gøran har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig

Gøran Heimen

Uavhengig Takstingeniør

gheimen@goheim.no

906 12 231



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på opprinnelig over 100 år som ligger sentralt plassert i sentrum.

Bygningsmassen er av variert tilstand og kvalitet. Det ble oppført et lite tilbygg mot vest i 2015.

Hovedtaket ble tekket i 2015, sørveggen renoveret i 2012, takrenner og nedløp fra 2005.

Videre løpende vedlikehold, oppgraderinger og større renoveringer må påregnes.

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

Bygningsmassen må i hovedsak oppfattes som lite isolert.

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

I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet. Ved renovering, vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest.

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

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

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/renoveret slik at man får plassert ansvar for at valgte metode er det mest hensiktsmessige, har referanser til forskrifter og at det foreligger en avtalt kostnad.

Enebolig - Byggeår: 1912

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har plassbygget saltak med hanebjelker og noe knekott.

Synlig undertak av bord mot kaldt loft. Skrå himlinger har ingen adkomst for kontroll.

Taket over badet er plassbygget. Ingen adkomst for kontroll av oppbygning.

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater, Decra.

Vindskier i tre. Det er montert vannbordsbeslag.

Det er ikke adkomst for kontroll av undertaksmateriale under taktekke.

Takrenner og nedløp i metall fra ca. 2005. Snøfangere, takstige og pipehatt fra ca. 2015.

Veggene har trekonstruksjon, synlig liggende plank i veggene på hovedbygget. Ukjent om det er bindingsverk i tilbygget mot øst.

Det er liggende kledning på hovedbygget. Svillstokk på flere vegger.

Det er stående panelt på tilbygget i øst.

Sørveggen fikk ny liggende kledning i ca. 2012.

Tilbygget del i vest har liggende kledning fra 2015.

Bygningen har trevinduer med enkle og koblet glass.

Gavlveggen i sør har malte trevinduer med 2-lags glass. Disse er fra 2012.

Nytt vindu på badet fra 2024.

Tilbygget i vest har malte trevinduer med 2-lags glass, disse ble montert i 2015.

Bygningen har malt hovedytterdør med tolags glass, dører er 2014.

Altandør i 1.et mot øst er en tredør fra ca. 2008.

Altandør på loft i vest er en tredør med tolags glass. Døren er montert i 2015.

Terrasse mot vest oppført i tre, ca. 8 m², antatt fra ca. 2000.

Altan i sør og øst oppført i tre, ca. 28 m², denne er antatt oppført etter renovering av gavlvegg i sør i 2012.

I 2015 ble det oppført et lite tilbygg i vest. Dette inneholder en altan over vf. i 1.et.

Altan har adkomst fra gang på loft, denne er omtalt som loftstue/gang.

Det er en levegg mot nord, rekkverk i tre og treplatter på papptekking.

Altanen er ca. 3,7 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

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

Normale oppussings og renoveringsarbeider må påregnes på flere rom.

Boligen har tretrapp fra 1.et til loft. Det er lagt teppe i trinn.

Innvendig har boligen tredører og lettdører. Tredører er fra byggeår. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har antatt mursteinspipe, det kan også finnes plass-støpte deler av pipen.

Sotluke i kjeller.

To ildsteder/vedovner i 1.et, et på kjøkkenet og et på stue.

To ildsteder/vedovner på loft.

Rom under terreng: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Tilbygget i øst har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet ligger i tilbygget mot øst, antatt fra ca. 1960.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Støpt gulv, solisluk i gulvet. Belegg på gulv, ikke tett til sluk. Tapet på veggene og malte plater i himling. Naturlig ventilasjon.

Det er montert et toalett, en vask og et dusjkabinett. Vask og kabinett er fra ca. 2013.

Våtrommet er klart for totalrenovering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredningen antas å være fra ca. 1980.

Det er belegg på gulvet. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Stort benkebeslag med rist, vask og kum.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørinstallasjon av variert kvalitet og opprinnelse.

Innvendige vannledninger er av kobber. Antatt fra ca. 1980.

Innvendig stoppekran i kjeller.

I kjeller er det synlige avløpsrør av plast, antatt fra ca. 1980.

Stakepunkt i kjeller.

En luftehatt på taket, antatt til lufting av anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannstanken er på 150 liter, antatt fra 1980.

Det er montert luft til luft varmepumpe. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

El-installasjon av variert kvalitet og opprinnelse.

Inntak med skrusikringer på kaldt loft.

Sikringstavle med vippesikringer på loftsgang.

Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Ønskes det en kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert El-fagmann.

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

Det er flere røykvarslere og ett brannslukkingsapparat i boligen, må skiftes ut.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller slike tekniske vurderinger.

Byggegrunn antatt bestående av stein, fjell, stedlige og tilkjørte masser.

Dreneringen om denne finnes er fra byggeår. Ikke observert tettesjikt på mur.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

For tilbygget bad i øst, er det plass-støpte ringmurer.

For tilbygget inngang i vest, er det plass-støpte ringmurer og noe leca.

Forstøtningsmurer er av betong. En mur mot Åsveien og en mur ved innkjøring.

Eiendommen ligger i et noe kupert terreng mot en høyde i område.

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.

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 1980. Dette ut fra synlig plastsluk i kjeller og opplysninger gitt ved befarings.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980.

Dette ut fra synlig utvendig stoppekran og opplysninger gitt ved befarings.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger, felles for Åsv. 12 og 14.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	138 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	132 m ²
Totalpris	2 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Antatt byggeår er opplyst at kontaktperson.

Det er fremlagt tegninger datert 31/10-1931. Disse stemmer ikke med dagens bruk og etasjeantall. I matrikkerapport bygg er det oppgitt en rammetillatelse fra 4/9-2000 og en igangsettingstingstillatelse fra 10/9-2000. Registrert tatt i bruk 15/2-2007.

Det er ukjent hva dette omfatter, ingen byggesak eller tegninger, kontakt kommunen for avklaring.

Det er gitt en byggetillatelse for tilbygg 31/3-2015 og en ferdigattest 26/10-2015.

Her følger det med udatert tegninger uten stemplet godkjent byggesak. Disse tegningen viser i hovedsak kun utbygget del.

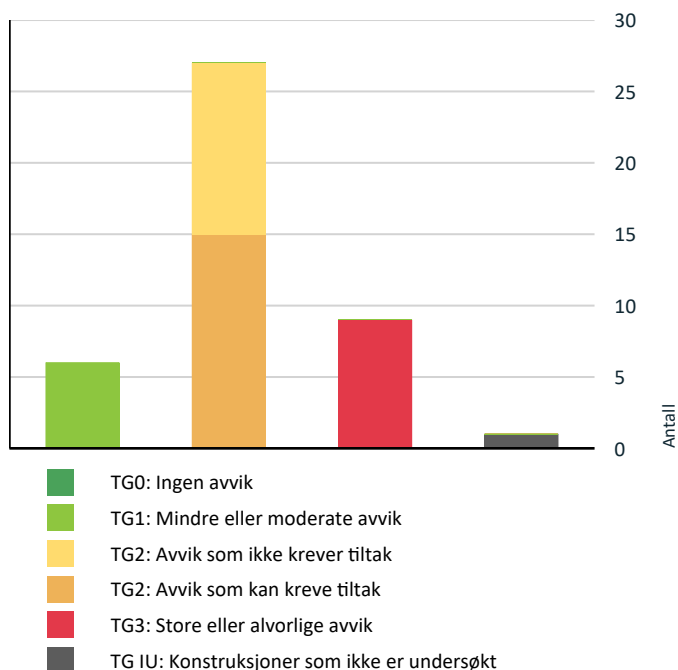
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen inf. om bygget i meglerpakken

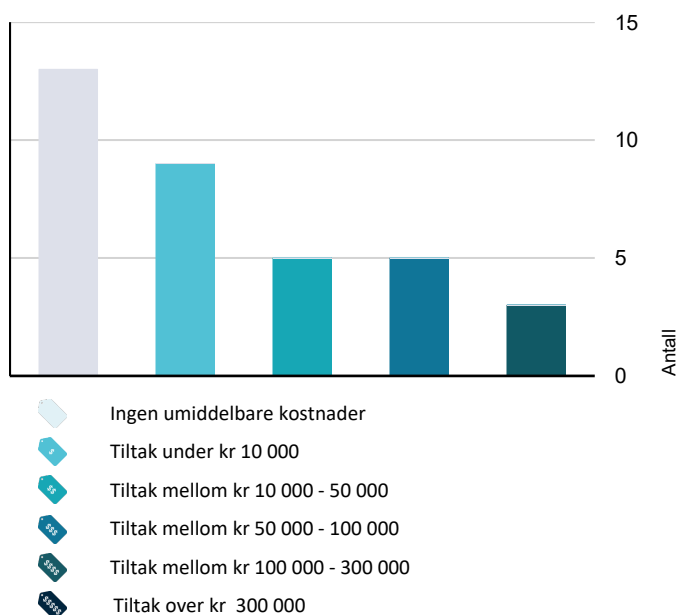
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Altan på loft mot vest [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [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 > Takteking tilbygg i øst [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon over bad [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer i tilbygget mot vest [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer stue vest [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Altandører i begge etasjene. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Trapp i sørvest [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000

! Utvendig > Taknedløp ved mur [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige trapper kaldt loft og kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1912

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Variert

Vedlikehold
Variert

Kommentar
Opplyst av kontaktperson

Tilbygg / modernisering

2015	Tilbygg	Tilbygget vf i 1.et med liten loftstue og altan i vest
2012	Renoveing	Renovert sørveggen
2005	Renovering	Skiftet hengbord og takrenner

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater, Decra. Vindskier i tre. Det er montert vannbordbeslag. Det er ikke adkomst for kontroll av undertaksmateriale under taktekke. Taket er besiktiget fra bakkenivå. «Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

Årstall: 2015 **Kilde:** Kontaktperson



! TG 2 Takteking tilbygg i øst

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket har papptekking av eldre opprinnelse.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke takrenner på to av taksidene.
Det er ikke adkomst for kontroll av undertak/tro.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør også etableres takrenner og nedløp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall fra ca. 2005. Snøfangere, takstige og pipehatt fra ca. 2015.

Årstall: 2005 **Kilde:** Kontaktperson



TG 2 Taknedløp ved mur

Taknedløp i metall.

Årstall: 2005 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

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

Bør sees i sammenheng med drenering/fuktsikring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon, synlig liggende plank i veggene på hovedbygget. Ukjent om det er bindingsverk i tilbygget mot øst. Det er liggende kledning på hovedbygget. Svillstokk på flere vegger. Det er stående panelt på tilbygget i øst. Veggens oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Flere steder er det nye avflasset maling på fasaden. Ukjent opprinnelig type maling og om ny maling vil feste seg til underlaget. Altandekke går flere steder helt inn til kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Over tid må eldre overflater påregnes renoveret. Det vil da være naturlig med etterisolering.

Det presiseres at det ved renovering av vegger fra 1912, ikke kan utelukkes avdekking av skjulte skader.

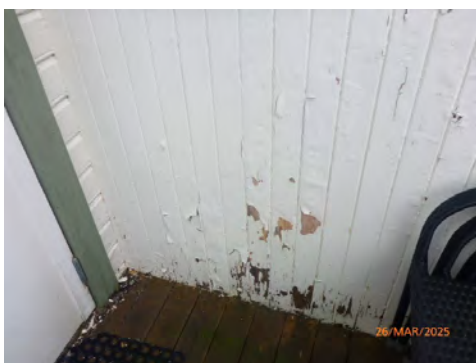
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Hovedbygget



Hovedbygget



Tilbygget øst



Plank i yttervegger hovedbygget

TG 1 Veggkonstruksjon gavlvegg i sør

Sørveggen fikk ny liggende kledning i ca. 2012.
Tilbygget del i vest har liggende kledning fra 2015.

Årstall: 2012

Kilde: Kontaktperson



Gavlvegg i sør



Tilbygget i vest

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har plassbygget saltak med hanebjelker og noe knekott.

Noe nedbøyning av taksider på kaldt loft, oppfattes som normalt.

Adkomst til kaldt loft via trapp. Det er lagt gulv på kaldt loft, ca. 27 m2 tilleggsarealer.

Synlig undertak av bord mot kaldt loft. Skrå himlinger har ingen adkomst for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Som nevnt er det ikke adkomst for kontroll av oppbygning i skrå deler av takene.

Boligen er så gammel at det ikke finnes dampsperre i himlinger på loft. Det er fuktskjolder på undertaket flere steder, ved fuktmåling er dette tørt ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes lufting. Anbefales sett i sammen med fremtidig renovering med dampsperre, isolering og lufting.
Det presiseres at det ved renovering av tak fra 1912, ikke kan utelukkes avdekking av skjulte skader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Mot vest



11,1 %



12,1 %

! TG 2 Takkonstruksjon over bad

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket over badet er plassbygget. Ingen adkomst for kontroll av oppbygning.

Årstall: 1960 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen adkomst, eldre konstruksjon, ikke observert lufting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gitt det observerte, er det påregnelig med avvik med tilhørende kostander.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Vinduer

Bygningen har trevinduer med enkle og koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kjellervinduer i nord har liten avstand til terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



! TG 1 Vinduer gavlvegg i sør

Gavlveggen i sør har malte trevinduer med 2-lags glass. Disse er fra 2012.

Kan med fordel males.

Nytt vindu på badet fra 2024, omramming ikke malt.

Årstall: 2012

Kilde: Kontaktperson



Badevindu

! TG 2 Vinduer i tilbygget mot vest

Tilbygget i vest har malte trevinduer med 2-lags glass, disse ble montert i 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er ikke beslag på vannbord under og over vinduene. Noen løsnende vinduslister.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Gå over og feste løse vinduslister.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Vinduer stue vest

Antatt vinduer fra byggeår.
Det er ettermontert tolags glass i ca. 1991.

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

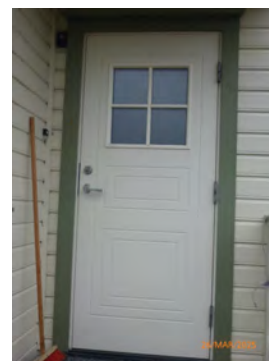
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med tolags glass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Altandører i begge etasjene.

Altandør i 1.et mot øst er en tredør fra ca. 2008.

Altandør på loft i vest er en tredør med tolags glass. Døren er montert i 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Døren på loftet mangler utvendig beslag, ukjent tetting under dør.

Døren har også løsnede vinduslister. Det er ikke beslag på vannbord over dør.

Døren i 1.et mangler beslag og har begynnende utvendig fuktskade nede på dørspeil.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Male dør i 1.et.

Feste vinduslister og foreta ytterligere undersøkelser for dør på loft.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



1.et



1.et



2.et



2.et

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot vest oppført i tre, ca. 8 m², antatt fra ca. 2000.
Altan i sør og øst oppført i tre, ca. 28 m², denne er antatt oppført etter renovering av gavlvegg i sør i 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Noe slitte overfalte på dekke og rekkverk. Dekke ligger helt inn til bordkledning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Påfør ny overflatebehandling.

Etabler lufting mellom dekke og bordkledning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Altan i sør



Altan mot sørøst



Altan i sør

Tilstandsrapport



Terrasse i vest

! TG 3 Altan på loft mot vest

I 2015 ble det oppført et lite tilbygg i vest. Dette inneholder en altan over vf. i 1.et.
Altan har adkomst fra gang på loft, denne er omtalt som loftstue/gang. Det er en levegg mot nord, rekkverk i tre og treplatter på papptekking. Altanen er ca. 3,7 m2.

Årstall: 2015 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er horisontale åpninger på over 25 mm, små barn kan bruke rekkverk som stige.

I 2024 var det lekkasjer i taket. Dette ble utbedret av innleid arbeidskraft. Ukjent årsak til lekkasjen og hvordan denne ble tettet. Det er observert løs vindsperre under dør, ukjent hvordan overgang under dør er tettet til taktekke.

Rekkverksstolper er ført gjennom taktekke, ingen god løsning. Det er spotter i himling, ukjent om det er spottkasser. Taket er flatt, ikke kjent oppbygning med tanke på dampsperre, isolering, undertak og eventuell lufting.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

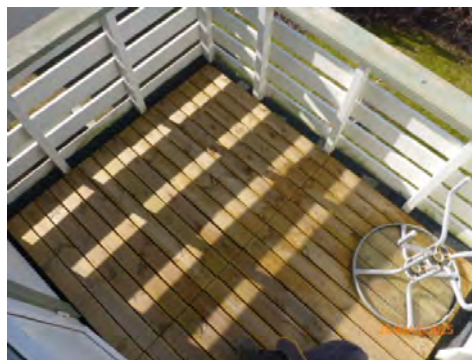
Konstruksjonen slik den fremstår pr. i dag er en risikokonstruksjon hva skade angår.

Det oppfattes som påregnelig med nye skader. Konstruksjonen oppbygning må vurderes endret.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktsøk i himling, ingen avvik i ledeevne



Treplatter



Papptekking og rekkverk

! TG 1 Utvendige trapper

Plassbygget trapp og rekkverk i tre.

Årstall: 2015 **Kilde:** Kontaktperson

Tilstandsrapport



! TG 2 Trapp i sørvest

Trapp i tre mellom terrasse og altan.

Årstall: 2012 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverket heves til 90cm.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Overflater av variert kvalitet og opprinnelse. Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller. Normale oppussings og renoveringsarbeider må påregnes på flere rom.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

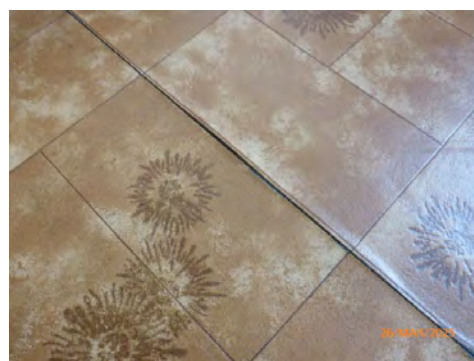
- Andre tiltak:

Kostander for dette vi variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Avflasket maling i kjeller



Sprekk i belegg på kjøkkenet



Slitasje laminat på stue

Tilstandsrapport



Skade på teppe i trapp

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

For 1.et et det målt stedvis skjevheter på over 15 mm.

På loft er det målt skjevheter på over 30 mm.

Styrke, stivhet og stabilitet er ref. byggeskikk tidlig på 1900-tallet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. 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 slike tiltak.

Det presiseres at det ved renovering av etasjeskille fra 1912, ikke kan utelukkes avdekking av skjulte skader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Loft med flere skjeve gulv.



1.et med noe skjeve gulv.

! TG 2 Radon

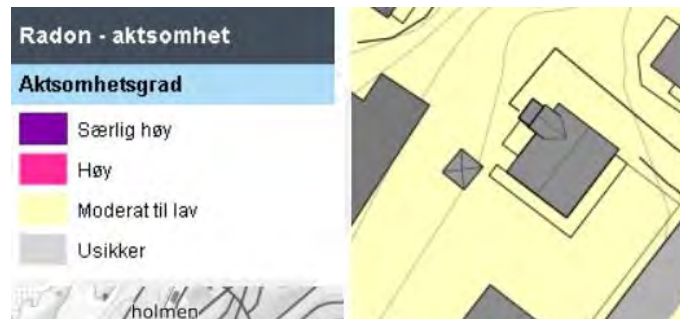
Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har antatt mursteinspipe, det kan også finnes plass-støpte deler av pipen.

Sotluke i kjeller.

To ildsteder/vedovner i 1.et, et på kjøkkenet og et på stue.

To ildsteder/vedovner på loft.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det er under 30 cm fra sotluke til overliggende treverk i bjelkelaget. Det er ikke plate av ubrennbart materiale under vedovn på kjøkkenet. Plate under vedovn på loft når ikke 30 cm foran ovnsdør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

Det er påregnelig med ytterligere avvik og større kostnader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sotluke i kjeller



Vedovn på kjøkkenet



Vedovn på stuen



Vedovn på loft

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er målt fukt i treverk med mot gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktvandring med saltutslag og avflasket maling.



Fukt i treverk med mot gulv. 24,5%



Fukt i treverk med mot gulv. 32%

Kryp kjeller

Tilbygget i øst har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Årstall: 1960

Kilde: Kontaktperson

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp fra 1.et til loft. Det er lagt teppe i trinn.

Vurdering av avvik:

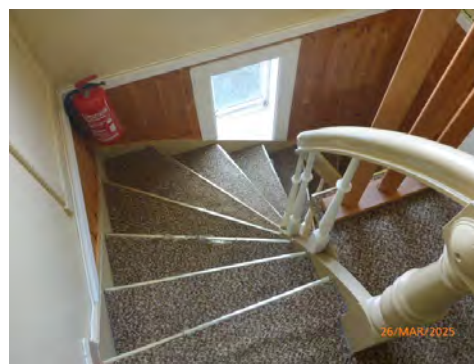
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke fallsikring mot vinduet i trapperommet.
Teppe i trinn har stedvis begynnende skader.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Innvendige trapper kaldt loft og kjeller

Det er malte tretrapper til kjeller og kaldt loft.

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

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjeller

Tilstandsrapport



Kaldt loft

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen tredører og letttdører. Tredører er fra byggeår.

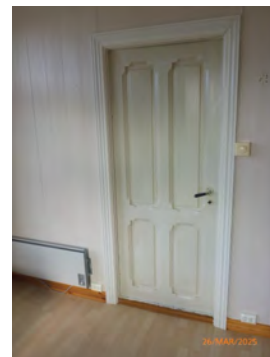
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet ligger i tilbygget mot øst, antatt fra ca. 1960.

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

Støpt gulv, solisluk i gulvet. Belegg på gulv, ikke tett til sluk. Tapet på veggene og malte plater i himling. Naturlig ventilasjon.

Det er montert et toalett, en vask og et dusjkabinett. Vask og kabinett er fra ca. 2013.

Årstall: 1960

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

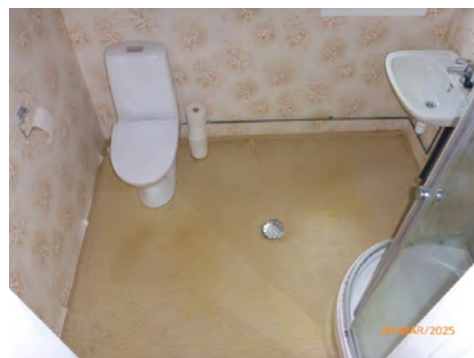
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Det må benyttes tett kabinett frem til man velger å renovere våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er yttervegg i sør og plankvegg mot vest. Ved fuktøk er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på våtrommet.

Årstall: 1960

Kilde: Kontaktperson

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gitt konstruksjonens oppbygning og alder, kan ved fremtidig renovering ikke utelukkes avdekking av skader fra bruk.

Det er ikke tett mellom belegg og sluk.

Angående fuktsøk: Våtrommet har ikke vært i daglig bruk siste 4 mnd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet må renoveres. Det kan ikke utelukkes avdekking av fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Innredningen antas å være fra ca. 1980.

Det er belegg på gulvet. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Stort benkebeslag med rist, vask og kum. 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.

Årstall: 1980

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

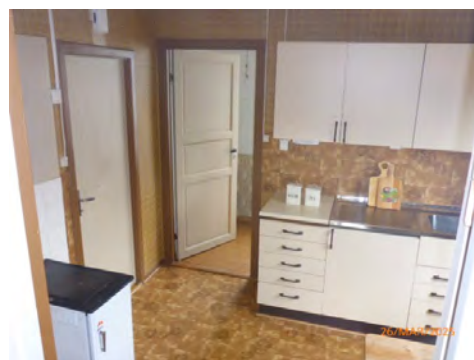
Noe fuktskader på fronter under vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Plass for komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Antatt fra ca. 1980.
Innvendig stoppekran i kjeller.

Årstall: 1980

Kilde: Kontaktperson

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

Kostander for kontroll ligger under avløpsrør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

I kjeller er det synlige avløpsrør av plast, antatt fra ca. 1980. Stakepunkt i kjeller.

En luftehatt på taket, antatt til lufting av anlegget.

Årstall: 1980 **Kilde:** Kontaktperson

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.

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

Kostander er for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! 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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 150 liter, antatt fra 1980.

Årstall: 1980 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 1U Andre installasjoner

Det er montert luft til luft varmepumpe. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Årstall: 2011 **Kilde:** Kontaktperson



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

Installasjon av variert kvalitet og opprinnelse.
Inntak med skrusikringer på kaldt loft.
Sikringstavle med vippesikringer på loftsgang.
Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Ønskes det en kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert El-fagmann.
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

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.
Ikke besvart
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Kontaktperson "Hovedsakelig arbeider med belysning - kfr. flere fakturaer fra Sinus"
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Kontaktperson "Hovedsakelig arbeider med belysning - kfr. flere fakturaer fra Sinus"
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?
Ukjent Ikke besvart
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Kontaktperson. «Ikke som jeg kjenner til»
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Kontaktperson. «Ikke som jeg kjenner til»

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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

Tilstandsrapport

varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

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

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 Det finnes samsvarserklæring fra 08.02.2012 for sjekk og utbedringer etter kontroll av H.K.

Ingen annen dokumentasjon vedrørende EI er fremlagt eller kontrollert.

Det kan finnes dokumentasjon i boligmappa.

Generell kommentar

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 foreklede 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 flere røykvarslere og ett brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Alt montert utstyr er over 10 år. Det må monteres nytt utstyr.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Ingen tettesjikt på mur



Fukt i kjeller

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen om denne finnes er fra 1931. Ikke observert tettesjikt på mur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fukt i kjeller



Ingen tettesjikt på mur

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.
For tilbygget bad i øst, er det plass-støpte ringmur.
For tilbygget inngang i vest, er det plass-støpte ringmur og noe leca.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Steinmurene har en del sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holdes under oppsikt.

Om man velger å etablere drenering og fuktsikring, anbefales det frostsikring og isolering av mur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong. En mur mot Åsveien og en mur ved innkjøring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Muren mot Åsveien har skader.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Det må også etableres nytt gjerde.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Terrenghold

Eiendommen ligger i et noe kupert terreng mot en høyde i område. Ingen treff på fareområder vedrørende flomsoner, 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 påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 1980. Dette ut fra synlig plastsluk i kjeller og opplysninger gitt ved befarings.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Ikke inntegnet på ledningskart fra kommunen.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980.

Dette ut fra synlig utvendig stoppekran og opplysninger gitt ved befarings.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger, felles for Åsv. 12 og 14, se kommunens ledningskart.

Årstall: 1980

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Det ble utført tining av vannledning i 1987, ukjent årsak og omfang.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk i kjeller



Utvendig stoppekran mot sør.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Bod

Byggeår

1940

Kommentar

Antatt byggeår.

Standard

Lav

Vedlikehold

Variert

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Uthuset er oppført på stedlige masser. Tregulv mot grunn, ikke adkomst for kontroll under bygget. Vegger i tre med liggende kledning. Fuktmerker på kledning.

Plassbygget helvalmet tak teknet med pappshingel, ikke takrenner. Vinduer med enkle glass og en innerdør i yttervegg.

Bygget er greit til formålet, trenger løpende vedlikehold og noe renovering.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

132 m²/132 m²

Enebolig: 5 Bod, Vindfang, Hall m/trapp, Kott, 2 Gang, Kjøkken, Stue, Bad, 3 Soverom, Loftstue

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 6 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

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 2 950 000

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

2 800 000

Konklusjon markedsverdi

2 800 000

Markedsvurdering

På generelt grunnlag har markedet for eldre eneboliger med variert standard i disse områdene vært noe variabelt i en lengre periode.

Det liten tilgang slike boliger i dette område, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi.

Sammenlignbare salg i den grad dette finnes, 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.

Grunnlagt for analysen bak verdifastsettelsen ble gjennomgått ved slutten av befaringen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Sira Erlends vei 26 ,8906 BRØNNØYSUND 123 m ² 1976 4 sov	07-05-2024	3 000 000	3 150 000		3 150 000	25 610
2 Masterberggata 46 ,8904 BRØNNØYSUND 126 m ² 1885 5 sov	03-04-2024	3 000 000	2 950 000		2 950 000	23 413
3 Sømnaeveien 126 ,8900 BRØNNØYSUND 114 m ² 1934 3 sov	30-08-2023	2 790 000	2 650 000		2 650 000	23 246
4 Storgata 4 ,8900 BRØNNØYSUND 119 m ² 1890 2 sov	04-04-2024	3 100 000	2 750 000		2 750 000	23 109
5 Åsveien 17A ,8906 BRØNNØYSUND 136 m ² 1960 4 sov	04-07-2024	2 450 000	3 000 000		3 000 000	22 059
6 Sira Erlends vei 41 ,8906 BRØNNØYSUND 142 m ² 1972 3 sov	30-01-2025	2 350 000	2 250 000		2 250 000	15 845

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 2025 totalt kr. 16.940,- p.r. år eks. MVA. I dette inngår avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing.	Kr.	16 940
240 l dunk kr 6639,- I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.	6 639
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	23 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 950 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 150 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 170 000

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.	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 950 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

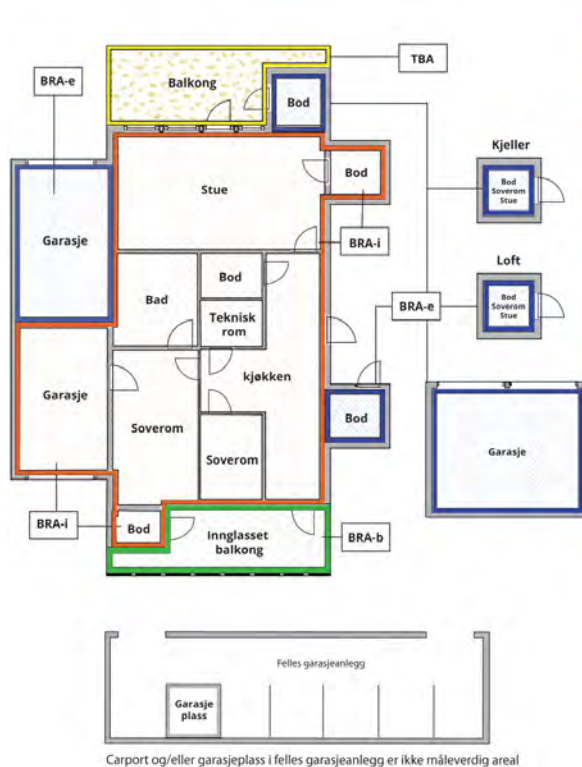
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	30			30	8		30
Hovedetasje	56			56	28		56
Loftsetasje	46			46	4	4	50
SUM	132				40	4	136
SUM BRA	132						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5		
Hovedetasje	Vindfang, Hall m/trapp, Kott, Gang, Kjøkken, Stue, Bad		
Loftsetasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Loftstue/gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Antatt byggeår er opplyst at kontaktperson.

Det er fremlagt tegninger datert 31/10-1931. Disse stemmer ikke med dagens bruk og etasjeantall. I matrikkerapport bygg er det oppgitt en rammetillatelse fra 4/9-2000 og en igangsettingstingstillatelse fra 10/9-2000. Registrert tatt i bruk 15/2-2007.

Det er ukjent hva dette omfatter, ingen byggesak eller tegninger, kontakt kommunen for avklaring.

Det er gitt en byggetillatelse for tilbygg 31/3-2015 og en ferdigattest 26/10-2015.

Her følger det med udatert tegninger uten stemplet godkjent byggesak. Disse tegningen viser i hovedsak kun utbygget del.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Opplyst av kontaktperson:

Skiftet vindu på badet, tettet lekkasje i tak over vf og skiftet noe tak på undersiden. Alt ved innleide fagfolk.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: For kjeller er romhøyden like over 1,9 meter, det finnes dog flere små områder med skjevheter i gulv og tak som gjør at

romhøyden her er under 1,9 meter, ikke trukket for dette her.
Det er en kott/vedbod under vf, lav høyde, tilleggsarealer på ca. 1,7 m².
For krypeloftet er hele arealet under skrå himling og ikke målverdig, det er ca. 27 m² tilleggsarealer her.

Bod

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		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen inf. om bygget i meglerpakken

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	102	30
Bod	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2025	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Brage Brækkan	Kontaktperson

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	53		0	629 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Åsveien 14

Hjemmelshaver

Brækkan Knut Edvard (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt plassert i sentrum. Barnevennlig, gode solforhold.

Noe begrenset utsikt mot vest fra 1.et. Fra loftet i vest ser man over flere av takene og ut over havet mot vest-nordvest.

Adkomstvei

Kommunal vei forbi eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

Regulering

Fra meglerpakken:

Reguleringsplan Brønnøysund sentrum (2002005)

Formål: Boliger med tilhørende anlegg (B8), %BYA=30%

Vedtaksdato: 18.12.2002

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 enhver tid ses på <https://kommunekart.com/klient/bronnoy> ved å velge kartlag "Byplan under arbeid".

Om tomten

Opparbeidet boligtomt med plen, busker og trær.

Gruset innkjørsel, parkering for en bil, eventuelt flere biler i rekke. Private stikkledninger i grunn fra under bygningsmassen og frem til kommunalt nett, hvor i grunnen disse ligger og tilstand på nedgravde bunnledninger er ikke funksjonstestet eller kontrollert. Det vises til kommunens ledningskart i meglerpakken, viser kun vannledninger.

Opplyst ved befaring "Inntakskabel strøm i sørøst. Likeså fiberkabel fra fiberskap"

Ikke undersøkt om det finnes kommunale vann og avløpsledninger, nedgravde strømkabler og fiberkabler på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

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

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

Siste hjemmelsovergang

År
1986

Forsikring

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

Kommentar

Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo. Ikke utarbeidet ihht. instruks	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart, eiendomsopplysninger og omsetningsoversikt.	25.03.2025	Innhentet	Gjennomgått	4	Nei
Feierapport	21.02.2025	Meglerpakke	Gjennomgått	1	Nei
Tilknytning vann og avløp	27.02.2025	Meglerpakke	Gjennomgått	1	Nei
Matrikkerapport eiendom	24.02.2025	Meglerpakke	Gjennomgått	1	Nei
Ledningskart	27.02.2025	Meglerpakke	Gjennomgått	1	Nei
Bygningsdata enebolig	24.02.2025	Meglerpakke	Gjennomgått	1	Nei
Bygningstegninger	31.10.1931	Meglerpakke	Gjennomgått	1	Nei
Byggetillatelse tilbygg	31.03.2015	Meglerpakke	Gjennomgått		Nei
Tegninger tilbygg. Udatert		Meglerpakke	Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest tilbygg	26.10.2015	Meglerpakke	Gjennomgått	1	Nei
Info planstatus	24.02.2025	Meglerpakke	Gjennomgått	2	Nei
Kommunale avgifter	27.02.2025	Meglerpakke	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	02.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

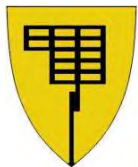
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/TL2058>

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



Brønnøy kommune

Plan og utvikling

Knut Brækkan

Åsveien 14
8906 BRØNNØYSUND

Vår ref.:

2015/4347-2

Saksbehandler:

Bjørn Morten Johansen, direkte tlf.: 75012521

Dato:

26.10.2015

Ferdigattest for tilbygg til enebolig. Eiendommen Åsveien 14 - gnr. 104/53. Tiltakshaver Knut Brækkan.

Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl).

Byggetillatelse for tilbygg er gitt 31.03.15.

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

Merknader: Kommunen har ikke foretatt tilsyn før utstedelse av ferdigattest.

Med hilsen

Bjørn Morten Johansen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Postadresse:
Rådhuset
8905 BRØNNØYSUND

Besøksadresse:
Sivert Nielsens gate 24

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

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

E-post:
postmottak@bronnøy.kommune.no

Internett:
www.bronnoy.kommune.no

Åsveien 14

1. Etg.



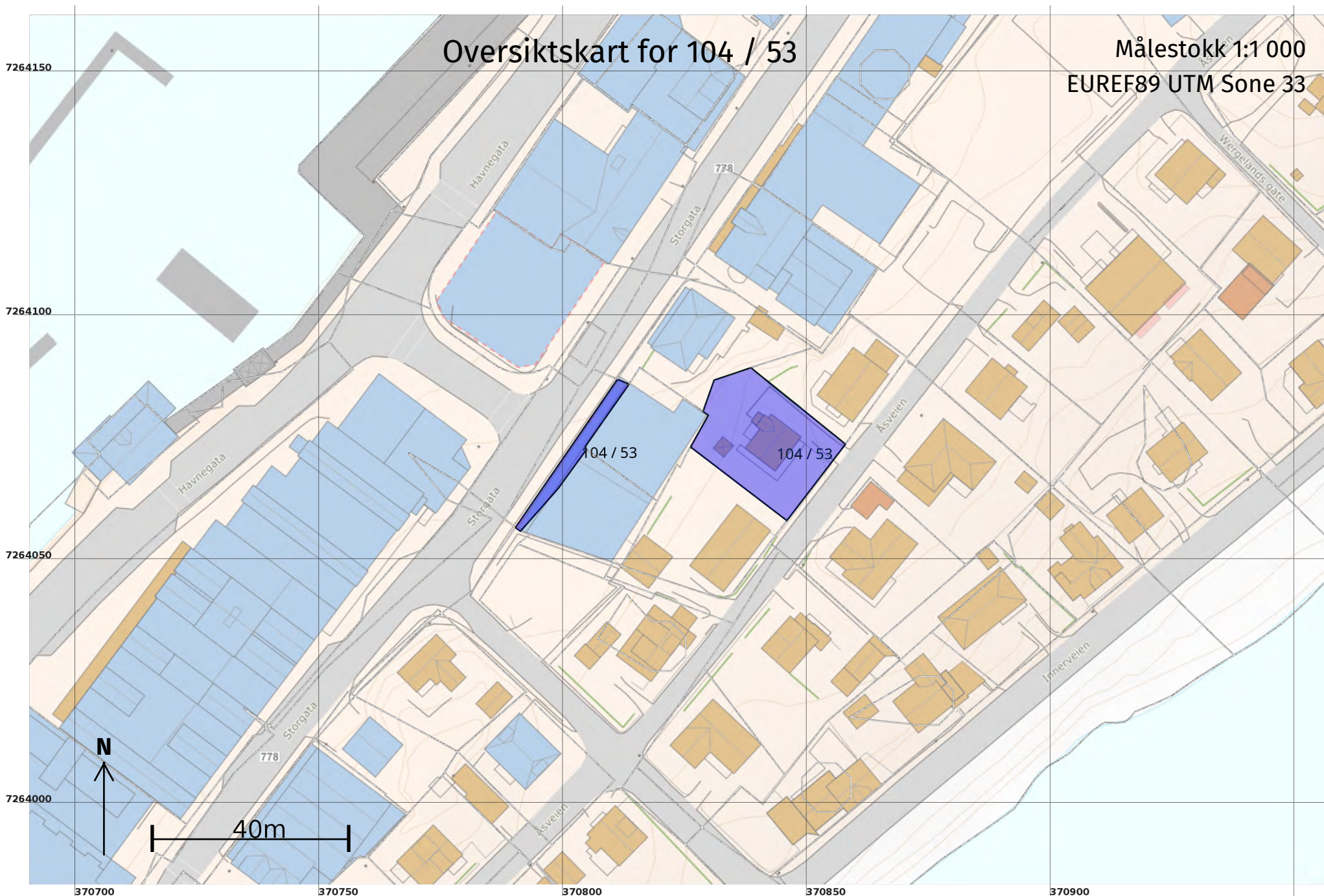
Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

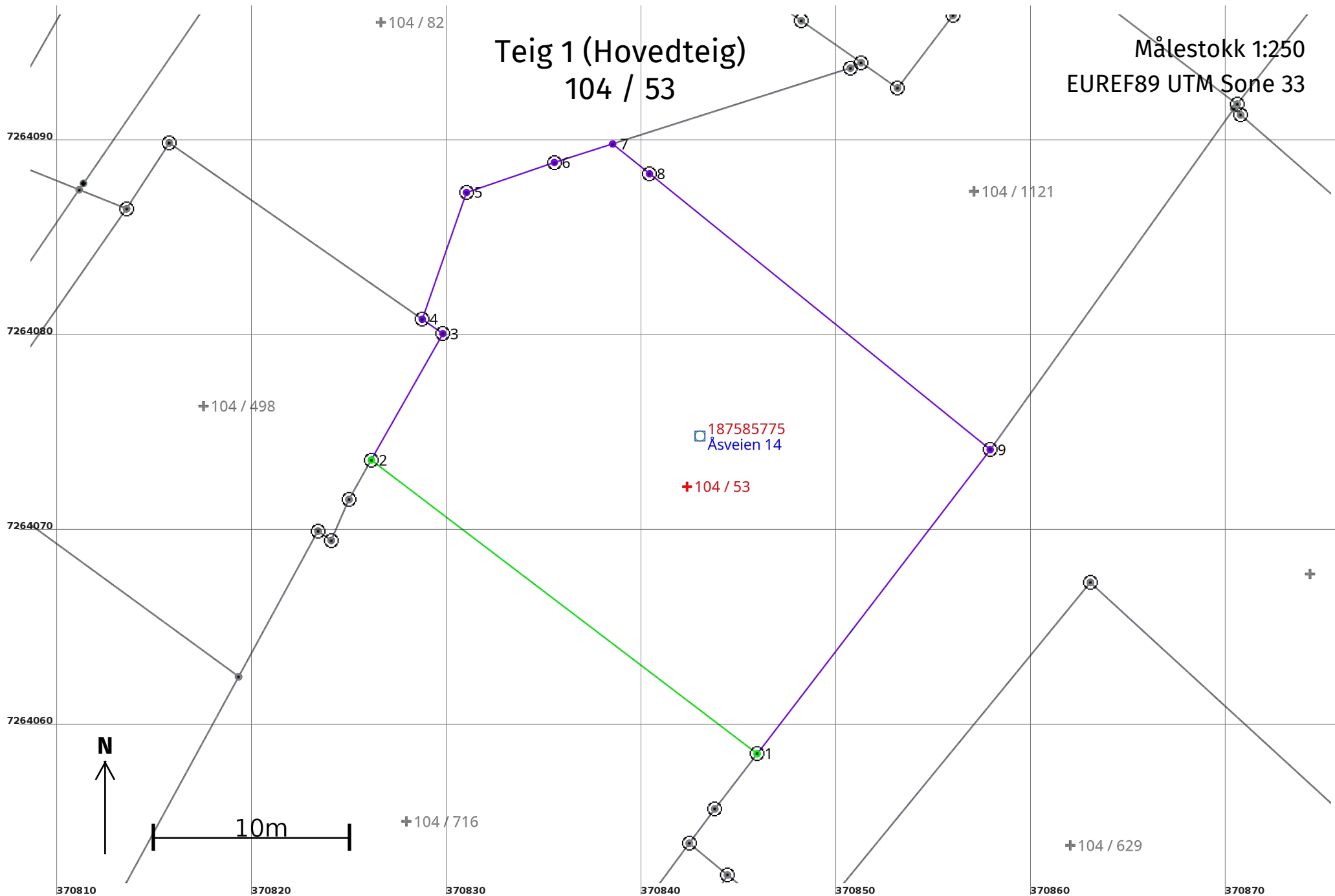
Åsveien 14

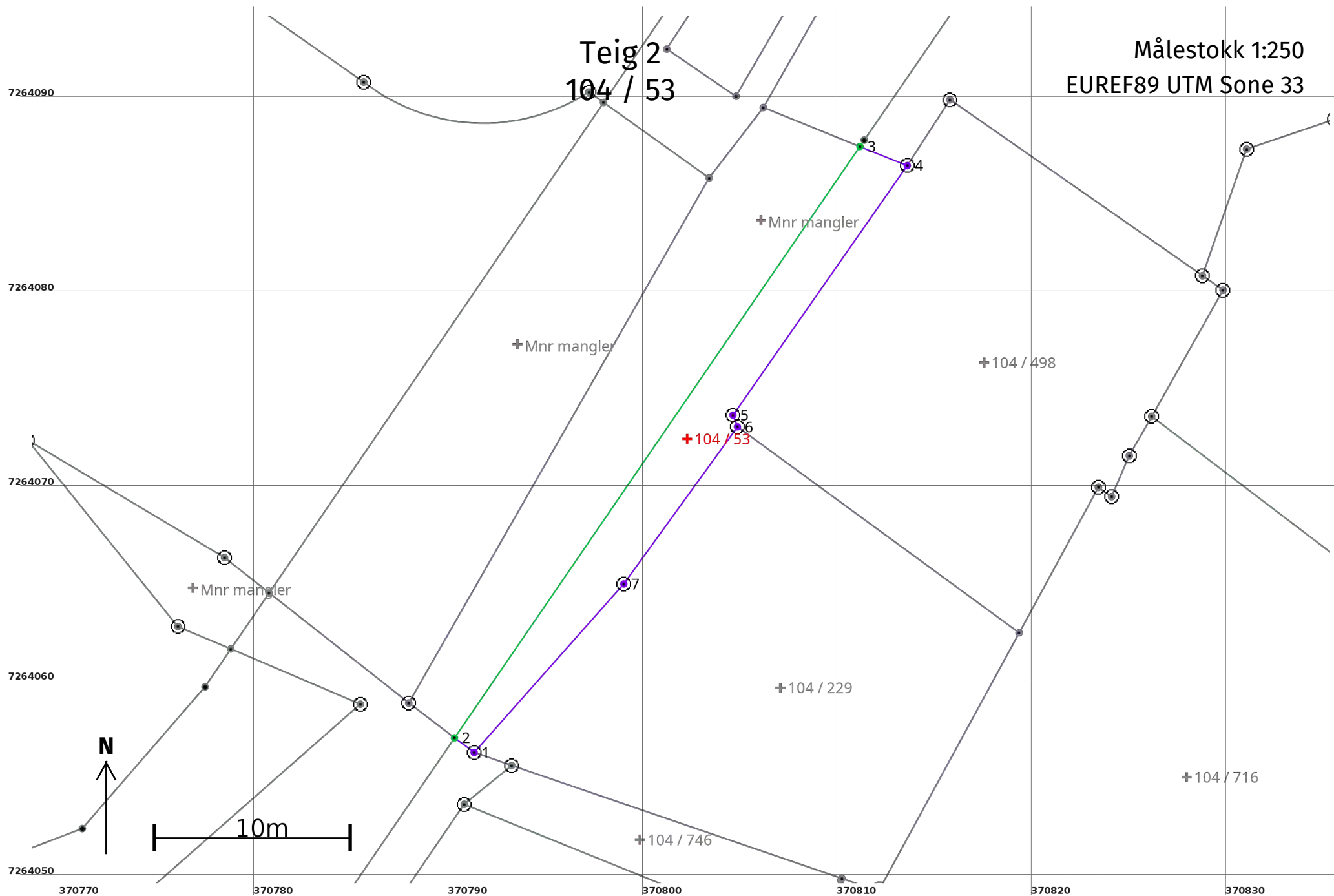
2. Etg.

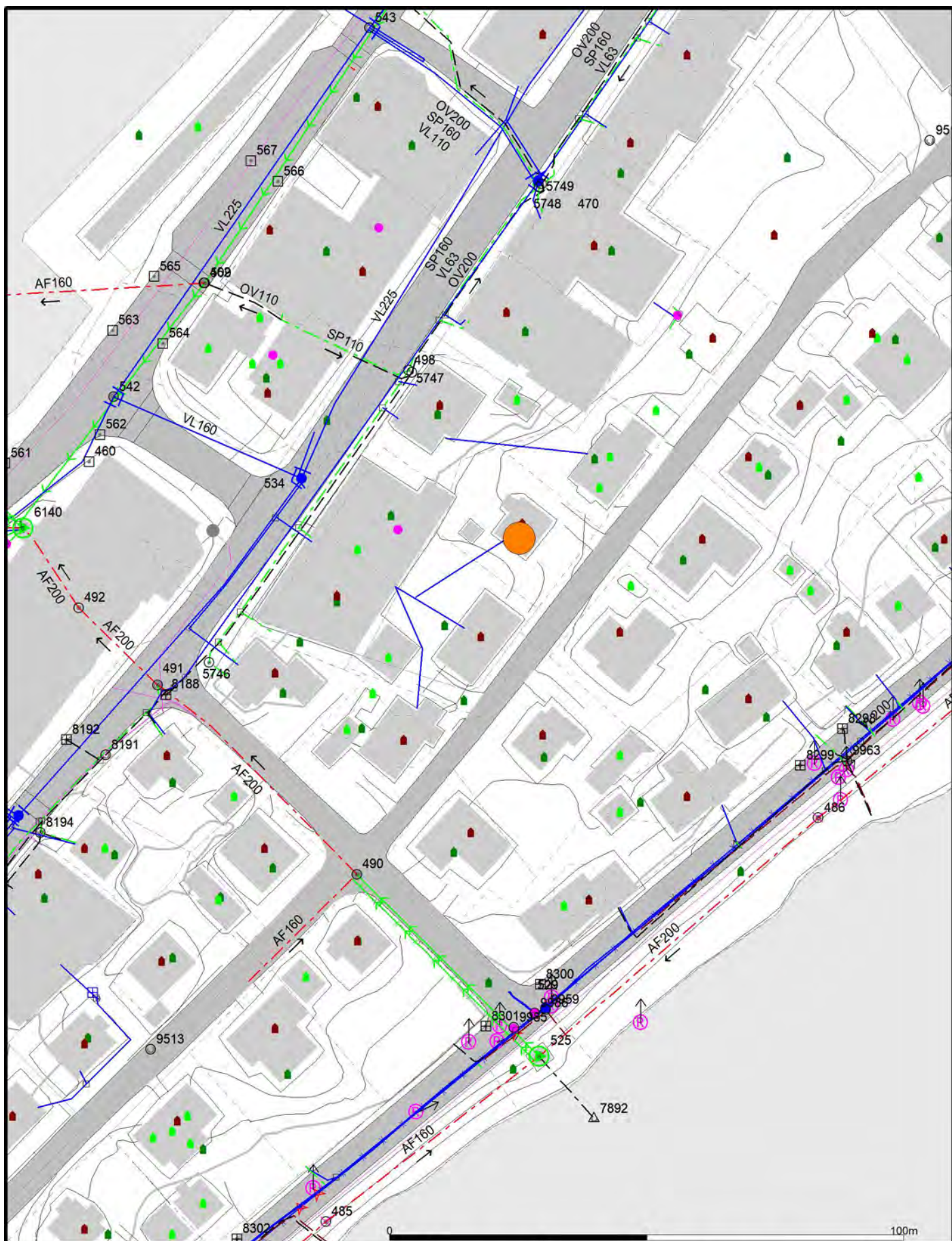


Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.









- 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)

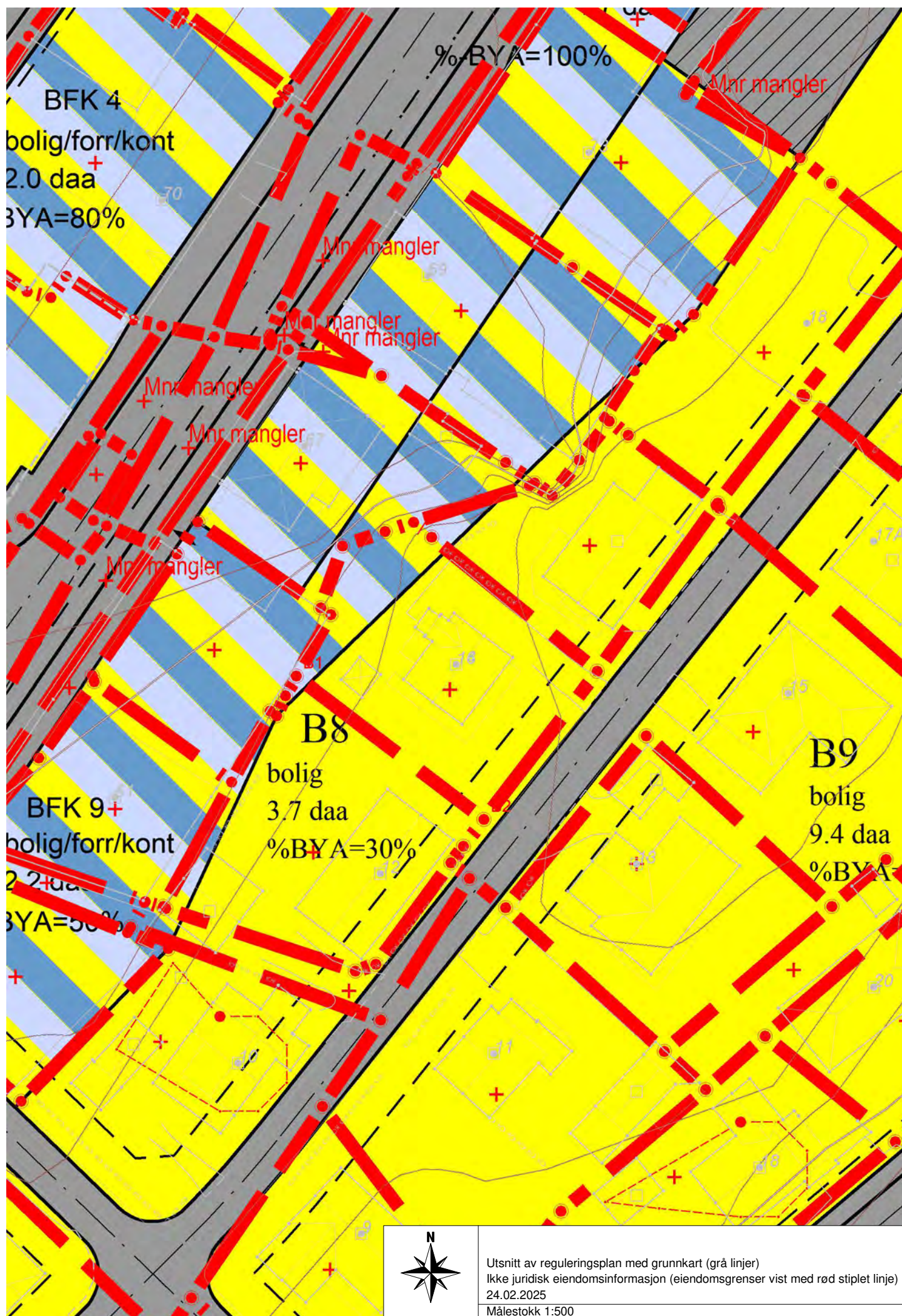


Brønnøy kommune
 8905 BRØNNØYSUND



Dato: 2025.02.27
 Sign: RMH

Målestokk
 1:1000



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BRØNNØYSUND SENTRUM

Vedtatt av kommunestyret	18.12.2002
Dato for siste revisjon av plankartet:	17.01.2005
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	17.01.2005
Endring av bestemmelser jfr. planutvalgets behandling den 02.03.05	02.03.2005

1 FORMÅL

Formålet med reguleringsplan og bestemmelser er:

- 1.1 Legge fremtidige føringer for bebyggelsens organisering, utforming av bylandskapet samt trafikksystemet.

2 GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

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

2.1 Bygeområder

- Områder for boliger med tilhørende anlegg (B)
- Område for forretning (F)
- Områder for offentlige formål (O)
- Områder for allmennyttig forsamlingslokale (A)
- Hotell med tilhørende anlegg (H)
- Beverting (BE)
- Område for naust (N)

2.2 Offentlig trafikkområder

- Kjøreveg/ gater m/fortau.
- Annen veigrunn
- Gang-/sykkelveg
- Torg (T)
- Parkering (P)
- Havneområde (landdel) (HL)
- Havneområde (sjø) (HS)

2.3 Friområder

- Offentlig friområde (OF)
- Park (PA)
- Friområde i sjø og vassdrag (FS)

2.4 Fareområder

- Høyspenningsanlegg

2.5 Spesialområder

- Frisiktsone ved veg
- Bevaringsområde

2.6 Fellesområde

- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass

2.7 Kombinerte formål

Område for boliger, forretning og kontor (BFK)

Område for forretning og kontor (FK)

Område for forretning og offentlig (FO)

Område for boliger, forretning, kontor eller torg (BFKT)

Område for forretning, kontor eller torg (FKT)

3 FELLES BESTEMMELSER

- 3.1 Ved byggesøknad skal det foreligge situasjonskart, fasadeopprikk av planlagt bebyggelse og eksisterende nabobygninger mot gateløp. Videre skal det gjøres rede for ubebygde deler av tomta. Støybelastning og eventuelt nødvendige skjermingstiltak skal utredes, og Miljøverndepartementets retningslinjer skal tilfredsstilles.
- 3.2 Det skal avsettes plass for min. 50 % parkeringsdekning på egen utbygningstomt. Egen parkeringsplass må ikke anlegges slik at bebyggelsens kvartalstruktur brytes.
- 3.3 For byggeformål der inntrukket loftsetasje tillates, defineres volum av 45° takvinkel fra maks. gesimshøyde begrenset oppad til angitt maks. mønehøyde.
- 3.4 Fylling i sjø skal avsluttes som maskinmur eller kaifront.
- 3.5 Tverrgata sør for bokhandelen skal enveiskjøres samt at det kan etableres skråparkering på begge sider av gateløpet når ny tverradkomst mellom Havnegata og Storgata er etablert.
- 3.6 Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av all brukergrupper. Uteområder skal utarbeides og utbygging kan ikke finne sted før all grupper er sikret i planen. Vegnormalen og tilgjengelighetskriterier i Teknisk forskrift skal gjelde for alle uteområder.
- 3.7 Ved nybygging og ombygging settes det krav til god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse.
- 3.8 For BFK1-15 områdene kan bygningsmyndighetene godkjenne bygging i nabogrensen etter nærmere vurdering.*
- 3.9 For område BFK 3, 4, 6, 7, 8 og 9 kan bebyggelse i eller under terrengnivå gå i grensen.
- 3.10 For området BFK 7, 8 og 9 samt BFKT 1 og 2 er det satt krav til at planleggende arkitekt skal ha kompetanse og erfaring tilsvarende tiltaksklasse 3. For de nevnte områder skal fastsatte høydebegrensninger refereres til planum Havnegata.*
- 3.11 Grad av utnytting for de enkelte byggeområdene er påført plankartet. Garasjekjeller og lagerarealer under terreng regnes ikke med i grad av utnytting
- 3.12 Byggegrense er innarbeidet i boligfelt med hensyn til drift og vedlikehold av vegen, sikt, sikkerhet osv. Byggelinje er innarbeidet i sentrumstrøk og det forutsettes at all ny bebyggelse skal ha fasadeliv i byggelinja mot gatene, jfr. pkt. 9.1.

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

Områder for boliger med tilhørende anlegg (B)

- 4.1 Områdene skal nyttes til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende garasje. Bygningene skal ha skrå takflater, enten saltak, valmtak eller pulttak. Hovedretning (møneretning) skal være parallelt med veg unntatt for område B13 og B14.
- 4.2 Maks. møne- og gesimshøyde settes til hhv. 8,3 og 5,8 meter. Takvinkel skal være 22° - 40°.
- 4.3 For enhver boenhet skal det på egen tomt settes av plass for garasje i tillegg til kravene om

biloppstilling (sekundærleilighet, jfr. byggdetaljblad A330.009 er unntatt).

Maks. møne- og gesimshøyde for garasje settes til hhv. 5,5 og 3,2 meter. Minste avstand fra regulert kommunal eller privat vei til portside skal være 5,0 m og til langside 2,0 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge.

Følgende endring/tilføyelse gjøres gjeldende, jfr. planutvalgets behandling den 02.03.05:

Garasje kan ha bebygd areal inntil 7% av netto tomteareal, men ikke over 50 m² bebygd areal. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for boligen.

Område for naus (N)

- 4.4 Arealet skal nyttes til naust med tilliggende plasser for båttopplag og båtopphekk.
- 4.5 Naustene skal føres opp som enkeltnaust, eller doble naust, gjerne med varierende bredde og gesimshøyde. For naust/sjøhus ut i sjøen kan bryggekanter tillates.
- 4.6 Største tillatte grunnflate for enkeltnaust er 30 m² og 50 m² for dobbeltnaust.
- 4.7 Maks. møne- og gesimshøyde settes til hhv. 5,5 og 3,2 meter. Bygninger skal ha saltak. Takvinkel skal være 30° - 35°. Bygningers form skal være rektangulær med røstvegg mot sjøen. Kledning skal være stående i tre. Det skal nyttes tradisjonell naust-/ sjøhusfarger som mørk rød ("trønderred/landrød") eller mørk oker. Tak skal ha mørk og matt overflate (eks: skifer, pappshingel, trekledning, teglelementer eller mørkt platetak). Kaier skal ha punktvis underbygning i tre.
- 4.8 Fri ferdsel skal gjelde over området og oppføring av gjerde tillates ikke.

Område for forretning (F)

- 4.9 Innenfor områdene tillates oppført bebyggelse til forretninger.
- 4.10 Maks. møne- og gesimshøyde settes til hhv. 11,5 og 7 meter.
- 4.11 Maks. takvinkel skal være 40°.

Områder for offentlige formål (O)

- 4.12 Områdene kan anvendes til offentlige bygninger og anlegg.
- 4.13 Maks. møne- og gesimshøyde settes til hhv. 11,5 og 7 meter. Tilbaketrukket overetasje tillates.

Områder for allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)

- 4.14 Området kan anvendes til forsamlingslokaler, grendehus og lignende med tilhørende parkering.
- 4.15 Maks. møne- og gesimshøyde settes til hhv. 11,5 og 7 meter for område A2 og A4.
- 4.16 Maks. møne- og gesimshøyde settes til hhv. 8,3 og 5,8 meter for områdene A1 og A3.
- 4.17 Takvinkel skal være 22° - 40°.
- 4.18 Hovedhus m/tilhørende hage i område A3 skal opprettholdes. Ved utbygging skal adkomst fra Kildeveien etableres. Eksisterende adkomst til eiendommen mot Dr. Sællegsplass skal opprettholdes som gangadkomst.

Hotell med tilhørende anlegg (H)

- 4.19 Området kan anvendes til hotell- og restaurantformål med tilhørende parkering.
- 4.20 Maks. gesimshøyde settes til kote + 24,5 området H1.
- 4.21 Maks. møne- og gesimshøyde settes til hhv. 15 og 10,5 meter for området H2.

4.22 Maks. møne- og gesimshøyde settes til hhv. 11,5 og 7 meter for området H3.

4.23 Maks. takvinkel skal være 40°.

Beverting (BE)

4.24 Området kan anvendes til bevertning- og restaurantformål.

4.25 Maks. møne- og gesimshøyde settes til hhv. 8,3 og 5,8 meter for område BE1.

4.26 Takvinkel skal være 22° - 40°.

5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25,1. ledd nr. 3)

Kjøreveg/ gater m/fortau, Gang-/sykkelveg og Parkering (P)

Arealene skal brukes til kjøreveg m/fortau/skulder og parkering.

5.1 **P9** skal nyttes til parkering, varelevering, atkomst til område BFK3. Parkeringshus i 2. etg med adkomst fra Åsveien kan etableres.

5.2 Det kan godkjennes 1 stk. adkomst fra Storgata til område BFK8 eller BFKT2.

Torg (T)

5.3 Materialbruk, beplantning og møblering skal understreke og legge til rette for variert bruk. Paviljonger/installasjoner eller lignende til opptredener, utstillinger og lignende kan tillates oppført innen torgområdene.

Havneområde (HL)

5.4 Fyllingfront og byggegrense (mot sjøen) skal være sammenfallende for område BFK24 og A4.

Havneområde (sjø) (HS)

5.5 Sjøområdet skal benyttes til trafikkområde for småbåter og nyttetraffikk. Der hvor det ligger til rette for det kan det tillates utlagt fastfortøyninger etter anvisning fra Havnevesenet.

5.6 HS2 skal benyttes til gjestemarina og HS3 skal benyttes til småbåtmarina.

6 FRIOMRÅDER (PBL § 25,1. ledd nr. 4)

Friområder (OF)

6.1 Friområde OF3 skal opparbeides etter en samlet plan. Området skal deles inn i soner av forskjellig karakter som inviterer til opphold og lek for alle aldersgrupper.

6.2 Mindre bygningsmessige konstruksjoner og tilbygg til bygninger til offentlige formål, paviljonger/installasjoner eller lignende til opptredener, utstillinger eller sportslige aktiviteter (for eksempel vannsklie) kan tillates oppført innen friområdene. Turstier innenfor områdene kan etableres.

Friområde sjø (FS)

6.3 Motorisert ferdsel er ikke tillatt.

Parkområder (PA)

6.4 Parkområdene PA1 og PA2 skal opparbeides og møbleres parkmessig. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

7 FAREOMRÅDER (PBL § 25,1. ledd nr. 5)

Høyspenningsanlegg

Området skal benyttes til anlegg for elektrisitetsforsyning. (trafokiosk). Plassering skal skje i samråd med bygningsmyndighetene.

8 SPESIALOMRÅDER (PBL § 25,1. ledd nr. 6)

Frisiktzone ved veg

- 8.1 Sikttrikant i kryss til Storgata og Havnagata er regulert med 90 m frisikt i nevnte gater og 4 m i tilstøtende veibaner.
- 8.2 Innenfor disse områdene tillates ikke oppført bygning eller annen gjenstand som kan hindre fri sikt for trafikken. Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt 0,5 m over et plan lagt på tilstøtende veibaner.

Bevaringsområde for bygninger

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

- 8.3 Nye bygg skal plasseres slik at de understreker gatebildet.
- 8.4 Bygninger kan plasseres i tomtegrensen.
- 8.5 Ny bebyggelse skal tilpasses nabobygg.
- 8.6 Bygg skal ha saltak. Takvinkel min. 30° og maks. 60°.
- 8.7 Adkomst må være henvendt mot gaten
- 8.8 Eksisterende tomtestruktur skal opprettholdes.
- 8.9 Utvendig kledning i tre
- 8.10 Husets fasader skal være malt (evt. dekkbeis) og fargene skal være godkjent av bygningsmyndighetene.
- 8.11 Det skal være vannbrett/gesims over vinduer og dører samt omramming rundt vindu og dører.
- 8.12 Bygninger i gatekryss skal ha brutt hjørne.
- 8.13 Ved bygningsmessige arbeider i områder regulert til "bevaringsområde bygninger", sendes saken fylkeskommunen for uttalelse før tillatelse gis.

9 KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25,2)

Boliger, forretning og kontor (BFK)

- 9.1 Innenfor områdene BFK tillates oppført bebyggelse til bolig, forretninger og kontorer. Ny bebyggelse skal ha fasadeliv i byggelinje mot gate.
- 9.2 Maks. møne- og gesimshøyde settes til hhv. 15,5 og 11 meter for området BFK8. Tilbaketrukket lofteteasje tillates.
- 9.3 Maks. møne- og gesimshøyde settes til hhv. 13,0 og 8,5 meter for områdene BFK3, BFK4, BFK7, BFK9, BFK10, BFK12 og BFK16. Tilbaketrukket lofteteasje tillates.
- 9.4 Maks. møne- og gesimshøyde settes til hhv. 11,5 og 7 meter for områdene BFK1, BFK2, BFK11, BFK13 og BFK 15.
- 9.5 Maks. møne- og gesimshøyde settes til hhv. 8,3 og 5,8 meter for områdene fra og med BFK17

til og med BFK24.

- 9.6 Maks. møne- og gesimshøyde settes til hhv. 6,2 og 3,7 meter for områdene BFK6.
- 9.7 Maks. møne- og gesimshøyde settes til 5,5 meter for områdene BFK14. Området kan kun nyttes til garasjeanlegg.
- 9.8 Maks. takvinkel skal være 40°. Tilbaketrukket fra gesimsen kan det etableres rekkverk med høyde maks. 1,2 meter. Rekkverk skal være slik utformet at det visuelt ikke oppfattes som en heving av gesimshøyden.
- 9.9 I områdene fra BFK1 til BFK15 tillates ikke bolig i 1. etg. Ved innpassing av boliger skal det sikres min. 25 m² uteareal pr. bolig. Uteareal kan dekkes av egen balkong, felles takterrasse, felles uteareal i gårdsrom eller en sum av disse løsningene.*
- 9.10 I overgangen mellom FK5 og BFK7 og BFK8 skal det etableres en siktlinje gjennom kvartalet fra Storgata til Havnegata med bredde minimum lik 10 meter. Dette kan løses ved glassfasade i nivå med Storgata. Videre skal nevnte siktakse ivaretaes i byggets innredning.*
- 9.11 Ved oppføring av bebyggelse for områdene BFK7 – BFK9 skal nødvendig parkering løses ved parkeringskjeller/parkeringshus på egen tomt. Parkeringshus kan kun etableres innen område BFK7 og BFK8 samt BFKT1 og BFKT2. Der parkering kommer frem i byggegrensen mot gate skal fasaden bearbeides spesielt tilnærmet ordinær fasade.
- 9.12 Bevertning aksepteres mot Storgata og Havnegata inkl. melleomliggende tverrgater.*

Forretning og kontor (FK)

- 9.13 Innenfor områdene FK tillates oppført bebyggelse til forretninger og kontorer.
- 9.14 Maks. møne- og gesimshøyde settes til hhv. 15 og 10,5 meter for områdene FK1 og FK2, hhv. 6,2 og 3,7 meter for områdene FK3 og FK4 og hhv. 13,0 og 8,5 meter for områdene FK5.
- 9.15 Maks. takvinkel skal være 40°.
- 9.16 Tilbaketrukket loftsetasje tillates for områdene FK1 og FK2.

Forretning og offentlig (FO)

- 9.17 Innenfor områdene FO tillates oppført bebyggelse til offentlige formål og forretninger.
- 9.18 Maks. møne- og gesimshøyde settes til hhv. 13,0 og 8,5 meter for områdene FO2 og til 11,5 og 7 meter for FO1. Tilbaketrukket loftetasje tillates.
- 9.19 Maks. takvinkel skal være 40°.
- 9.20 Bygningen(e) i området skal gis en framtrædende utforming som sentrums signalbygg med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse. Havnepromenade fra Brønnøy brygge til Strømsneset skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen på Lille Brønnøya.

Boliger, forretning, kontor eller torg (BFKT)

- 9.21 Innenfor områdene BFKT tillates oppført bebyggelse til bolig, forretninger og kontorer. Ny bebyggelse skal ha fasadeliv i byggelinje mot gate.
- 9.22 Maks. møne- og gesimshøyde settes til hhv. 15,5 og 11 meter for områdene BFKT2. Tilbaketrukket loftetasje tillates.
- 9.23 Maks. møne- og gesimshøyde settes til hhv. 13,0 og 8,5 meter for områdene BFKT1. Tilbaketrukket loftetasje tillates.
- 9.24 Maks. takvinkel skal være 40°. Tilbaketrukket fra gesimsen kan det etableres rekkverk med høyde maks. 1,2 meter. Rekkverk skal være slik utformet at det visuelt ikke oppfattes som en heving av gesimshøyden.

- 9.25 I områdene fra BFKT tillates ikke bolig i 1. etg. Ved innpassing av boliger skal det sikres min. 25 m2 uteareal pr. bolig. Uteareal kan dekkes av egen balkong, felles takterrasse, felles uteareal i gårdsrom eller en sum av disse løsningene.
- 9.26 Ved oppføring av bebyggelse for områdene BFK7 – BFK9 skal nødvendig parkering løses ved parkeringskjeller/parkeringshus på egen tomt. Parkeringshus kan kun etableres innen område BFK7 og BFK8 samt BFKT1 og BFKT2. Der parkering kommer frem i byggegrensen mot gate skal fasaden bearbeides spesielt tilnærmet ordinær fasade.
- 9.27 Bevertning aksepteres mot Storgata og Havnegata.
- 9.28 Torg (allmening) begrenset av byggelinjer skal opparbeides og være ferdigstilt samtidig som omkringliggende bebyggelse. Plasseringen kan være flytende innenfor området men form og funksjon skal være i samsvar med forslag til torget (allmenningen). Almenningen kan plassere i nivå med Storgata med trappeløsning til Havnegata. Almenningen skal være åpen for alminnelig ferdsel.

Forretning, kontor eller torg (FKT)

- 9.29 Innenfor områdene FKT tillates oppført bebyggelse til forretninger og kontorer.
- 9.30 Maks. mønehøyde settes til 6.2 meter for området.
- 9.31 Areal over varemottak skal holdes offentlig tilgjengelig og kan ikke igjenbygges.



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 oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 5 100

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 7 700

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 11 600

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

Både distribusjonskostnad til Advokatfellesskapet 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 næringsseiendom, 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. Garantiorningen 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 Garantiorningen. Det er ingen tilsvarende garantiorning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

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

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

VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

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

SKADE/KRAV

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

BUDSKJEMA

Eiendommen

1813/104/53 – ÅSVEIEN 14

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Bud	kr	
+ 2,5 % dokumentavgift	kr	
+ Tinglysingsgebyr skjøte	kr	545,-
+ Tinglysingsgebyr pantedokument	kr	545,-
	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...../.....2025

.....
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**