ADVOKATFELLESSKAPET
EIENDOMSMEGLING

Flatåsen 1

Seksjon 2



Tomannsbolig

Takst
2 900 000,-

BRA 107 m2

Ansvarlig megler: Advokat Henriette Valan Høyholm - **Telefon:** 75 00 93 30 - **E-post:** hoyholm@advokatenehla.no

Om oss

Advokatfellesskapet Brønnøysund AS tilbyr eiendomsmeglertjenester med våre advokater som ansvarlige meglere, med fokus på trygghet for kjøper og selger til en riktig pris.

Du får nytte av et innarbeidet system for oppfølging og kontakt med kjøpere og selgere, rådgivning basert på lokalkunnskap og juridisk kompetanse, med trygghet i bud- og oppgjørsprosess.

ADVOKATFELLESSKAPET
EIENDOMSMEGLING

Salgsoppgave

Innhold

- Nøkkelopplysninger og betingelser
- Plantegning
- Oversikt over løsøre og tilbehør
- Informasjon om budgivning
- Kart/eiendomsgrenser/regulering
- Kontaktinformasjon
- Tilstandsrapport med takst
- Egenerklæring
- Oversikt over seksjonering
- Festekontrakt
- Reguleringsplan
- Informasjon om boligkjøperforsikring
- Budskjema

ADVOKATFELLESSKAPET
EIENDOMSMEGLING





Velkommen til Flatåsen 1 snr.2

Selveierseksjon i en horisontaldelt tomannsbolig med rolig og sentral beliggenhet. Her bor du med kort vei til sentrum mot vest og flotte turløyper mot øst. I nærområdet finner du også idrettsanlegg, ungdomsskole, videregående skole og barnehage.

Tomten er pent opparbeidet med terrasse, plenarealer og parkering på felles gårdsplass. Eiendommen er fra 1950, men fremstår godt vedlikeholdt med en rekke nyere moderniseringer.

Seksjonen har stue, kjøkken, bad og to soverom i andre etasje, med godt lysinnslipp og en god romfølelse. Fra denne etasjen er det også utgang til en egen balkong med gode solforhold.

Loftsetasjen inneholder kjøkken, bad og oppholdsrom, og er for tiden leid ut som egen hybel.

Nøkkelopplysninger

MATRIKKELNR
1813/104/1/60/2

TYPE BOLIG
Tomannsbolig (horisontaldelt)

EIERFORHOLD
Eierseksjon med eierbrøk 4/10

EIER
Geir Olav Elstad
Janne Flaten Elstad

TOMT
1 175 m2 festet tomt, felles med seksjon 1

REGULERING
Frittliggende småhusbebyggelse B9 BYA=30 %, i henhold til vedlagte planbestemmelser.

BYGGEÅR
1950

AREAL
BRA 107 m2

FERDIGATTEST
Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse,
Men finnes en innflyttingsattest fra 1952.

ENERGIMERKING
G – RØD

TAKST
kr 2 900 000 ,-

KJØPERS OMKOSTNINGER
Ved kjøp til takst tilkommer:
Dokumentavgift kr 72 500,-
Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-
Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-

TOTALPRIS
kr 2 973 590,-

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 13 948,- pr. år for 2025

RENOVASJONSAVGIFT
kr 7 286 , - pr. år for 2026, 240 l dunk

FORMUESVERDI
kr 725 000,- for 2026 som primærbolig

MEGLERS VEDERLAG
Avtalt meglerhonorar er kr 70.000,-.
I tillegg må selger betale utgifter til annonsering m.m.



ADVOKATFELLESSKAPET
EIENDOMSMEGLING

AREAL/INNHOLD

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

2 etasje
-BRA-i (internt bruksareal) : 73 m2
-TBA (Terrasse- og balkongareal) : 11 m2

Innhold: Felles gang, gang, bad, kjøkken, stue, 2 soverom.

Loft
BRA-i (internt bruksareal) : 34 m2

Innhold: Gang/trapp, bad, kjøkken, stue, soverom

INNBO/LØSØRE/INTERNETT

Fiber på loft.

OPPVARMING

Panelovner.

ADGANG TIL UTLEIE

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

VEDTEKTER

Det finnes ikke gjeldende vedtekter for sameiet. Nye eiere må utarbeide og signere nye vedtekter etter overtakelse.

FORSIKRING

Boligen er forsikret med felles bygningsforsikring som dekker hele huset (begge seksjoner).

Årlig forsikringspremie utgjør ca. kr 24 204,- for hele bygningen, og beløpet deles mellom seksjonene.

FESTEAVTALE

Eiendommen står på festet tomt. Festekontrakt ble inngått 06.12.1950 med varighet på 99 år, regnet fra 01.10.1950. Årlig festeavgift er kr 12 569,- (neste ordinære regulering er 30.03.2049). Festeavgiften fordeles mellom seksjonene.

Overføring av festeretten krever samtykke fra grunneier (Allstad).

Megler innhenter dette samtykket før tinglysing av skjøte.

Festekontrakten følger eiendommen, og vilkårene videreføres til ny eier.

ADVOKATFELLESSKAPET
EIENDOMSMEGLING

TINGLYSTE FORHOLD*

HEFTELSER

1952/347-3/70 Festekontrakt - vilkår
25/03-1952
gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 150
Overført fra: Knr: 1813 Gnr:104 Bnr:1 Fnr: 60 F
Gjelder denne registerenheten med flere

1975/2483-1/70 **Nye vilkår - feste
27/10-2003
Årlig Festeavgift: 7729
Gjelder denne registerenheten med flere

2020/2372327-2/200 **Nye vilkår - feste
23/04-2020 21:00
Årlig festeavgift: NOK 10 710
Bestemmelser om regulering av leie

Urådighet
Gjelder feste
Rettighesthaver: Knr:1813 Gnr:104 Bnr:1
Overføring av festerett eller framleie er ugyldig uten samtykke.
Uteglemt innført ved oppr. tgl.
Rettet iht tgll § 18 den 29.10.2013 EN
Gjelder denne registerenheten med flere

1991/872-1/70 Bestemmelse om bebyggelse
29/04-1991
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:1813 Gnr:104 Bnr:1155
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område
Gjelder denne registerenheten med flere

2020/2372431-1/200 Pantedokument
23/04-2020 21:00
Gjelder feste
Beløp: NOK 3 000 000
Panthaver: Sparebank 1 Helgeland
Org.nr: 937 904 029
Gjelder denne registerenheten med flere

2021/1326070-1/200 **Transport
22/10-2021 12:57
Fra: Sparebank 1 Nord-Norge
Org.nr: 952 706 365
Til: Sparebank 1 Helgeland
Org.nr: 937 904 029
Elektronisk innsendt

GRUNNDATA

2006/1562-1/70 Seksjonering
18/07 - 2006
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk 4/10

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.

ADVOKATFELLESSKAPET
EIENDOMSMEGLING

BYGGEMÅTE/TILSTAND

Det foreligger tilstandsrapport med verditakst fra Takst-Forum Trøndelag 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.

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

TG 3 - Store eller alvorlige avvik
Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon
Kjøkken > Loft > Kjøkken > Avtrekk

I tillegg finnes forhold angitt med TG 2 – Avvik som kan kreve tiltak

Punkt under HMS: Mangler håndløper i trapp, radonmåling ikke utført.

Pipe fra byggeår er ikke undersøkt. Brann- og feievesen må kontaktes for vurdering av pipe dersom en senere ønsker å koble til ildsted.

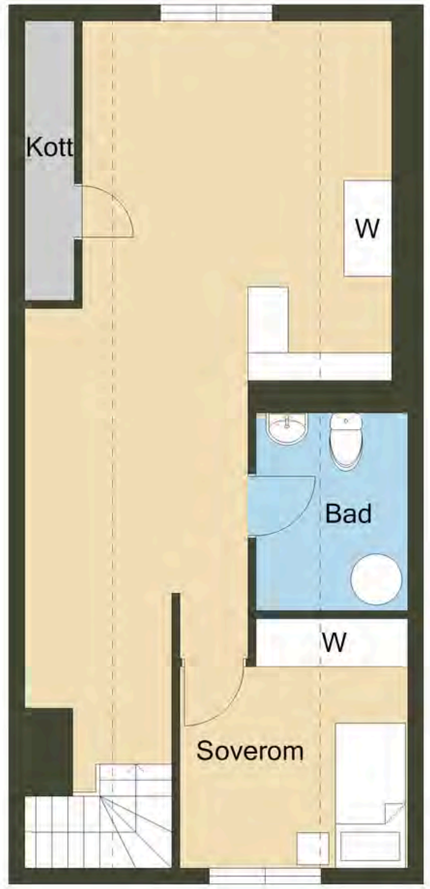
Det er ikke foretatt hulltaking i tilknytning til seksjonens to bad. Takstingeniør har beskrevet at dette ikke er nødvendig.

Badet i andre etasje er rehabilitert i 2022. Badet på loftet er sist rehabilitert i 1996 og har ingen ventilasjon. Dokumentasjon foreligger ikke. Megler ønsker å gjøre oppmerksom på at alder og manglende åpning av konstruksjon kan medføre en risiko for at det kan bli nødvendig med tiltak knyttet til våtrommene.

Det er ikke forelagt stemplede og godkjente tegninger fra kommunalt arkiv (meglerpakke). Det er derfor ikke foretatt vurdering hvorvidt arealer i loftetasjen er byggemeldt og godkjent.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.





Plantegning er ikke målbar, og innredning er kun ment for å gi en oppfatning av boligens muligheter. Det kan forekomme avvik på mål og innredning. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

BETINGELSER

Kjøper oppfordres alltid til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Eiendommen er klar for overtakelse etter nærmere avtale.

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

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

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

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

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

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

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

ADVOKATFELLESSKAPET
EIENDOMSMEGLING

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke
med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne,og tuneren/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 spotlights samt utelysog hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

ADVOKATFELLESSKAPET
EIENDOMSMEGLING

Informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. **Budforhøyelser bør 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, det vil si kl. 08.00 – 15.30 mandag – fredag.

KART

Eiendomsgrenser og regulering. For flere detaljer rundt reguleringsplan, se kommunens nettside.



ADVOKATFELLESSKAPET
EIENDOMSMEGLING

75 00 93 30

https://www.advokatenehla.no

Postboks 153, 8901 Brønnøysund

Storgata 30, 8900 Brønnøysund

Org.nr: 912 829 367



Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Flatåsen (SNR 2) 1, 8900 BRØNNØYSUND

BRØNNØY kommune

gnr. 104, bnr. 1, snr. 2, fnr. 60

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 21.09.2026 **Rapportdato:** 23.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18795-1791 **Eiendomsverdi ref nr:** SM9445

Foretak: Takst-Forum Trøndelag AS

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

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.
I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.
Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig



Ståle Hjelmseth
Uavhengig Takstingeniør
stale@tft.no
400 04 462

Norsk takst

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er fra 1988 og består av metallplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.
Spiker er rustne over tekkingen og bør gåes over jevnlig i forhold til at de kan løsne over tid. Det registreres slitasje i ender av plater der plastbelegget har begynt og løsne.
Takrenner og nedløpsrør er fra 2020 og består av metall.
Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Loftet er en lukket konstruksjon med skrå kledde himlingsflater. Inspeksjonen er derfor begrenset til innvendig av underliggende himlinger. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader. Konstruksjonen er derfor vurdert å være i god stand.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2020.
Vegger i 2.etg er tilleggsisolert med 5 cm.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
Det er ikke registrert symptomer på sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduene i boligen er av 2 lags glass.
Datering på vinduer er 1990 - 2000, men er montert i 2020 i forbindelse med skifte av kledning utvendig.
Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer.
På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.
Bygningen har teak hovedytterdør og malt hovedytterdør.
Teak ytterdør som har slitasje utvendig. Må overflatebehandles.
Malt balkongdør i tre med 2 lags vindu. Produksjonsår 1998. Døren er værslitt utvendig og må overflatebehandles. Sliten låsemekanisme som bør vurderes å skiftes.
Dør inn til leiligheter er av malt tre. Vurderes å være i bruksmessig god stand.
TG 2 settes på grunn av slitasje på dørene.
Veranda / terrasse er oppført i trykkimpregnerte materialer.
Opphengt i veggliv i bakkant og anlagt på drager / søylepunkt i front. Rekkverk av tre.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader.
Fremstår i god stand.

INNVENDIG Gå til side

I 2.etg består gulv av laminat og belegg.
Det er på befaringsdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.
Vegger av panelplater og malt panel.
Himlingsplater i himling.
Det er på befaringsdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er foretatt enkel nivellering av gulv på stue og 1 soverom i 2.etg.
På stue er det lokalt en forhøyning ved pipe. Dette er ikke uvanlig da bjelkelaget siger / setter seg over tid og vil henge igjen ved pipe.
På soverom er det målt ca 2 cm lavere ved dør mot gang i forhold til vegg mot sørøst.
Det gjøres oppmerksom på at det fra statens strålevern anbefales å foreta søk etter radon i boliger. Det er imidlertid ikke ikke et krav, om ikke boliger har flere boenheter.
Er det flere boenheter i boligen er det et krav til radonsøk.
Søk etter radon / utsetting av sporfilm foretas fra midten oktober ti midten av april. Det er fra kommunens side i 2002, utsendt sporfilm til alle boliger i brønnøysund. Det forelå da ikke verdier over 80bq, som er under verdier for nødvendige tiltak.
Boligen har mursteinspipe fra byggeår.
Pipa er ikke i bruk på befaringsdagen.
Om man på et senere tidspunkt ønsker å koble til ildsted må det lokale brann / feievesen kontakstes for en gjennomgang / vurdering av pipe.
Pipa er ut over oppnådd alder ikke videre vurdert.
TG er ikke vurdert.
Fra 2.etg og opp til loft er det en malt tretrapp som har lukkede trinn.
Det er ikke etablert håndløper, noe som anbefales etablert på begge sider av trappa.
Ved inspeksjon av trappa er det ut over manglende håndløpere på vegg ikke registrert symptomer på avvik.
Trappa er vurdert å være i bruksmessig god stand.
Innvendig i 2.etg har boligen hvite profilerte dører.
Enkelte dører er fra byggeår. Dør til soverom (sørøst) er av nyere alder.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører.
Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning.
Vurderes derfor å være i god stand.

Innvendige dører på loft består av finerte dører.
Dør til bad tar i karm og bør justeres for å gå friksjonsfritt.
TG 2 settes på grunn av at dør til bad tar i karm.
Det er ingen symptomer på eller opplyst om problemer med skadedyr.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2.etasje › Bad
Badet er rehabilitert i 2022.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Badet er benyttet med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.
Dokumentasjon foreligger ikke.
Veggene har malt panel / malt glassfiberstrie.
Taket har himlingsplater.
Det gjøres oppmerksom på at det finnes godkjente våtromsløsninger der overflater har malt strie. Forutsetningen er at overflater behandles jevnlig for å opprettholde sin tiltenkte tettefunksjon.
Badet benyttes for øvrig med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i

Beskrivelse av eiendommen

veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har strålelovn som varmekilde.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er over 25.
Vannsikkerheten i forhold til vannuttrengning ut dør til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall. Det forutsettes jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning.
Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader.
Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm. Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen.
Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Badet innredning er fra 2022.
Det er på befaringsdagen ikke registret symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.
Badet har naturlig avtrekk via veggventil.
Tilluft ved dørterskel er ikke etablert.
Det anbefales å etablere tilluft ved dørterskel for bedre ventilering / luftutskiftning i rommet. Det anbefales å undersøke muligheten for etablering av mekanisk avtrekk fra rommet.
Hulltaking er ikke foretatt da det er vurdert å ikke være nødvendig.
Vanninstallasjoner er etablert utenpå vegg. Det er derfor ikke relevant med hulltaking fra tilstøtende areal.
Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

Våtrom › Loft › Bad
Badet er rehabilitert sist i 1996.
Badet er benyttet med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.
Dokumentasjon foreligger ikke.
Veggene har malte plater.
Malte plater i himling.
Det gjøres oppmerksom på at det finnes godkjente våtromsløsninger der overflater har malte plater. Forutsetningen er at overflater behandles jevnlig for å opprettholde sin tiltenkte tettefunksjon.
Badet benyttes med dusjkabbinett slik at fuktbelastningen av overflater er begrenset.
Fremtidig bruk med dusjkabinett anbefales.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.
Fall mot sluk er målt til 5 mm målt fra gulv i froint dørterskel til topp slukrist.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er over 25 mm.
Vannsikkerheten i forhold til vannuttrengning ut dør til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall. Det forutsettes jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning.
Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.
Inventar er opplyst skiftet i 2023. Fremstår som nytt.
Det er på befaringsdagen ikke registret symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.
Badet har ikke avtrekk.
Avtrekk fra rommet og tilluftsspalte ved dørterskel må etableres for å få god nok luftutskiftning i rommet.
Hulltaking er ikke foretatt da det er vurdert å ikke være nødvendig.
Vanninstallasjoner er etablert utenpå vegg. Det er derfor ikke relevant med hulltaking fra tilstøtende areal.
Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken › 2.etasje › Kjøkken
Kjøkkenet har innredning fra 2014 med heltre profilerte fronter.
Fronter er senere malt.
Benkeplaten er av laminat.
Rommet har belegg på gulv og panelplater på vegger.
Det er opplegg for oppvaskmaskin.
Det er foretatt en visuell kontroll av innredningen på befaringsdagen. Innredningen vurderes å være funksjonell og i bruksmessig god stand.
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut.
Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

Kjøkken › Loft › Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er opplegg for oppvaskmaskin.
Rommet har belegg å gulv og malte overflater.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.
Det anbefales å undersøke muligheten for etablering av mekanisk avtrekk fra rommet. Alternativt kullfliter.
TG 2 settes på grunn av manglende avtrrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er i en kombinasjon av plast i form av (rør i rør) og av kobber.
I hovedsak fra 1998.
Det er på befaringsdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.
Avløpsrør er fra 1998 og består av plast.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik.
Anlegget er vurdert å være i god stand.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 150 liter.
Produksjonsår er ukjent, men bereder er over 20 år.
bereder er etablert inne på bad (loft) og er etablert i rom med sluk.
Berederen har elektrisk tilkobling til stikk kontakt. Beredere skal entren kobles til egen boks / fast installasjon eller service bryter.
TG 2 settes på grunn av oppnådd alder på bereder og eltilkobling.
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet
undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert
elektrovirksomhet.

Beskrivelse av eiendommen

Elanlegget er i hovedsak et åpent anlegg.
Kjeller har skjult.
Boligen har 3 sikringsskap.
For 1.etg og kjeller samt et på loft og et i 2.etg.
Skap på loft fra 2018.

Det foreligger samsvarserklæring for 2.etg i sikringsskap (gang loft) (Ståle Dahle).
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én
detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres
tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell og sprengtstein.
Dreneringen er i hovedsak fra 1996 fra midten av boligen, nordover langs vegg og nord for boligen.Øvrig del av drenering er fra 2023 da det ble foretatt tiltak fra midt på boligens overside, langs veggen mot sør og ned langs sørsiden.
Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuktsikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år (kort-lang). Videre er det en begrensing at selve drenering og fuktsikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er foretatt inspeksjon fra underetasje. Det er ved fuktsøk i overflater (under trapp i underetasje) registrert fuktavvik som kan være et tegn på begynnende svikt i utvendig fuktsikring / drenering i dette området.
Se for øvrig kommentarer under punktet "rom under terreng" for videre kommentarer.
Bygningen har betonggrunnmur.
Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Inspeksjon av grunnmur er begrenset til over terreng og fra kjeller.
Det er på befaringsdagen ikke registrert sprekker som er vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning.
Det registreres stedvise riss i murpuss som anbefales pusset igjen for å begrense et evt fuktinntrekk.
Grunnmur vurderes for øvrig å være av normal beskaffenhet.
Boligen ligger i skrånende terreng, med noe tilsig av vann fra overliggende terreng.
Grunnforhold av fjell / sprengtsteinsfylling.
Det er etablert ny drenering i 1999 og 2023 for å ta av for en del overflatevann.
Det er ved inspeksjon i underetasje ingen symptomer på at det er problemer forbundet med vann fra overliggende terreng.
Huseier har heller ikke opplyst om problemer med ansamling av vann.
Drenering på oversiden av boligen er vurdert å utfylle sin tiltenkte hensikt.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2014. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	107 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	107 m²
Totalpris	2 900 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 800 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

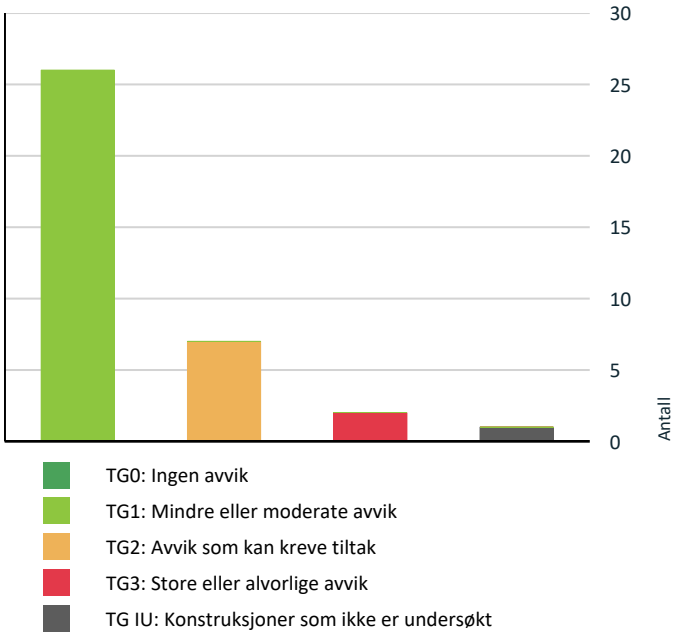
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt stemplede og godkjente tegninger fra kommunalt arkiv (meglerpakke).
Det er derfor ikke foretatt vurdering hvorvidt arealer i boligen er byggemeldt og godkjent.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

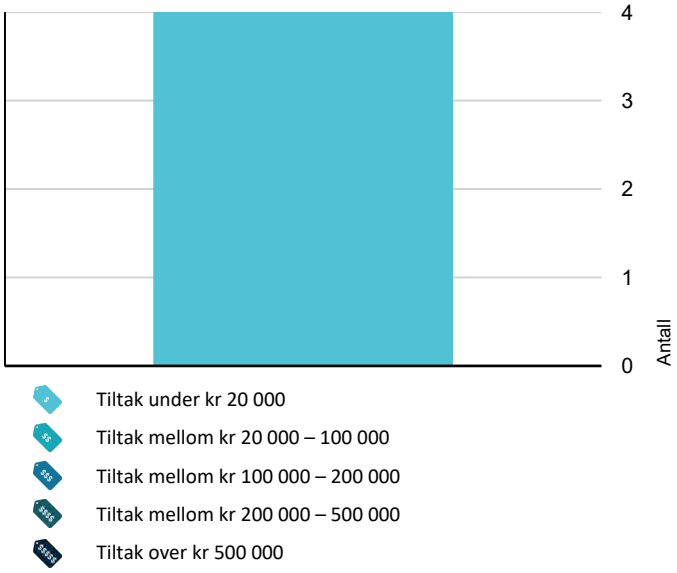
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > Loft > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. — Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Opplysning fra selger

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1988	Modernisering	Ny taktekking
2020	Modernisering	Nye takrenner og nedløpsrør
1996	Modernisering	Skiftet drenering rundt deler av boligen.
2023	Modernisering	Skiftet drenering rundt deler av boligen.
1999	Modernisering	Skiftet ytterdør og terrassedører 1999 - 2020
2020	Modernisering	Ny utvendig kledning og vinduer. (vinduer datert 1999 - 2000)
2020	Modernisering	Ny veranda
1996	Modernisering	Nytt kjøkken
1999	Modernisering	Elanlegg skiftet i etapper, 1999, 2014 og 2023.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er fra 1988 og består av metallplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.
Spiker er rustne over tekkingen og bør gåes over jevnlig i forhold til at de kan løsne over tid. Det registreres slitasje i ender av plater der plastbelegget har begynt og løsne.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør er fra 2020 og består av metall.
Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Loftet er en lukket konstruksjon med skrå kledde himlingsflater. Inspeksjonen er derfor begrenset til innvendig av underliggende himlinger. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader. Konstruksjonen er derfor vurdert å være i god stand.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2020.
Vegger i 2.etg er tilleggsisolert med 5 cm.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
Det er ikke registrert symptomer på sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduene i boligen er av 2 lags glass.
Datering på vinduer er 1990 - 2000, men er montert i 2020 i forbindelse med skifte av kledning utvendig.
Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer.
På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og malt hovedytterdør.
Teak ytterdør som har slitasje utvendig. Må overflatebehandles.
Malt balkongdør i tre med 2 lags vindu. Produksjonsår 1998. Døren er værslitt utvendig og må overflatebehandles. Sliten låsemekanisme som bør vurderes å skiftes.
Dør inn til leiligheter er av malt tre. Vurderes å være i bruksmessig god stand.
TG 2 settes på grunn av slitasje på dørene.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veranda / terrasse er oppført i trykkimpregnerte materialer. Opphengt i veggliv i bakkant og anlagt på drager / søylepunkt i front. Rekkverk av tre.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader. Fremstår i god stand.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

I 2.etg består gulv av laminat og belegg.
Det er på befaringsdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger av panelplater og malt panel.
Himlingsplater i himling.
Det er på befaringsdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er foretatt enkel nivellering av gulv på stue og 1 soverom i 2.etg.
På stue er det lokalt en forhøyning ved pipe. Dette er ikke uvanlig da bjelkelaget siger / setter seg over tid og vil henge igjen ved pipe.
På soverom er det målt ca 2 cm lavere ved dør mot gang i forhold til vegg mot sørøst.

Vurdering av avvik:
- Det registreres inntil 20 mm avvik målt fra dør mot gang til vegg mot sørøst. Er ikke vurdert å være av konstruksjosnmessig betydning.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000

⚠ Radon

Beskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at det fra statens strålevern anbefales å foreta søk etter radon i boliger. Det er imidlertid ikke ikke et krav, om ikke boliger har flere boenheter.
Er det flere boenheter i boligen er det et krav til radonsøk.
Søk etter radon / utsetting av sporfilm foretas fra midten oktober til midten av april. Det er fra kommunens side i 2002, utsendt sporfilm til alle boliger i brønnøysund. Det forelå da ikke verdier over 80bq, som er under verdier for nødvendige tiltak.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggeår.
Pipa er ikke i bruk på befaringsdagen.
Om man på et senere tidspunkt ønsker å koble til ildsted må det lokale brann / feievesen kontaktes for en gjennomgang / vurdering av pipe.
Pipa er ut over oppnådd alder ikke videre vurdert.
TG er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Beskrivelse

Fra 2.etg og opp til loft er det en malt tretrapp som har lukkede trinn.
Det er ikke etablert håndløper, noe som anbefales etablert på begge sider av trappa.
Ved inspeksjon av trappa er det ut over manglende håndløpere på vegg ikke registrert symptomer på avvik.
Trappa er vurdert å være i bruksmessig god stand.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig i 2.etg har boligen hvite profilerte dører.
Enkelte dører er fra byggeår. Dør til soverom (sørøst) er av nyere alder.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører.
Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning.
Vurderes derfor å være i god stand.

Innvendige dører på loft består av finerte dører.
Dør til bad tar i karm og bør justeres for å gå friksjonsfritt.
TG 2 settes på grunn av at dør til bad tar i karm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ingen symptomer på eller opplyst om problemer med skadedyr.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er rehabilitert i 2022.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Badet er benyttet med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.
Dokumentasjon foreligger ikke.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt panel / malt glassfiberstrie.

Tilstandsrapport

Taket har himlingsplater.
Det gjøres oppmerksom på at det finnes godkjente våtromsløsninger der overflater har malt strie. Forutsetningen er at overflater behandles jevnlig for å opprettholde sin tiltenkte tettefunksjon.
Badet benyttes for øvrig med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har strålelovn som varmekilde.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er over 25.
Vannsikkerheten i forhold til vannuttrengning ut dør til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall. Det forutsettes jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning.
Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm. Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Badet innredning er fra 2022.
Det er på befaringsdagen ikke registret symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig avtrekk via veggventil.
Tilluft ved dørterskel er ikke etablert.
Det anbefales å etablere tilluft ved dørterskel for bedre ventilering / luftutskiftning i rommet. Det anbefales å undersøke muligheten for etablering av mekanisk avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er vurdert å ikke være nødvendig.
Vanninstallasjoner er etablert utenpå vegg. Det er derfor ikke relevant med hulltaking fra tilstøtende areal.
Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er rehabilitert sist i 1996.
Badet er benyttet med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.
Dokumentasjon foreligger ikke.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater.
Malte plater i himling.
Det gjøres oppmerksom på at det finnes godkjente våtromsløsninger der overflater har malte plater. Forutsetningen er at overflater behandles jevnlig for å opprettholde sin tiltenkte tettefunksjon.
Badet benyttes med dusjkabbinett slik at fuktbelastningen av overflater er begrenset.
Fremtidig bruk med dusjkabinett anbefales.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.
Fall mot sluk er målt til 5 mm målt fra gulv i froint dørterskel til topp slukrist.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er over 25 mm.
Vannsikkerheten i forhold til vannuttrengning ut dør til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall. Det forutsettes jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning.



Tilstandsrapport

LOFT > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.
Inventar er opplyst skiftet i 2023. Fremstrår som nytt.
Det er på befaringsdagen ikke registret symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

LOFT > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har ikke avtrekk.
Avtrekk fra rommet og tilluftsspalte ved dørterskel må etableres for å få god nok luftutskiftning i rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.
- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er vurdert å ikke være nødvendig.
Vanninstallasjoner er etablert utenpå vegg. Det er derfor ikke relevant med hulltaking fra tilstøtende areal.
Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra 2014 med heltre profilerte fronter. Fronter er senere malt.
Benkeplaten er av laminat.
Rommet har belegg på gulv og panelplater på vegger.
Det er opplegg for oppvaskmaskin.
Det er foretatt en visuell kontroll av innredningen på befaringsdagen. Innredningen vurderes å være funksjonell og i bruksmessig god stand.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut.
Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

LOFT > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er opplegg for oppvaskmaskin.
Rommet har belegg å gulv og malte overflater.

LOFT > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.
Det anbefales å undersøke muligheten for etablering av mekanisk avtrekk fra rommet. Alternativt kullfliter.
TG 2 settes på grunn av manglende avtrrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom)
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i en kombinasjon av plast i form av (rør i rør) og av kobber.
I hovedsak fra 1998.
Det er på befaringsdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er fra 1998 og består av plast.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 150 liter.
Produksjonsår er ukjent, men bereder er over 20 år.
bereder er etablert inne på bad (loft) og er etablert i rom med sluk.
Berederen har elektrisk tilkobling til stikk kontakt. Beredere skal entren kobles til egen boks / fast installasjon eller service bryter.
TG 2 settes på grunn av oppnådd alder på bereder og eltilkobling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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.

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

Beskrivelse

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Elanlegget er i hovedsak et åpent anlegg.
Kjeller har skjult.
Boligen har 3 sikringsskap.
For 1.etg og kjeller samt et på loft og et i 2.etg.
Skap på loft fra 2018.

Det foreligger samsvarserklæring for 2.etg i sikringsskap (gang loft) (Ståle Dahle).

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én

detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell og sprengtstein.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er i hovedsak fra 1996 fra midten av boligen, nordover langs vegg og nord for boligen.Øvrig del av drenering er fra 2023 da det ble foretatt tiltak fra midt på boligens overside, langs veggen mot sør og ned langs sørsiden.
Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuktsikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år (kort-lang). Videre er det en begrensing at selve drenering og fuktsikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er foretatt inspeksjon fra underetasje. Det er ved fuktsøk i overflater (under trapp i underetasje) registrert fuktavvik som kan være et tegn på begynnende svikt i utvendig fuktsikring / drenering i dette området.
Se for øvrig kommentarer under punktet "rom under terreng" for videre kommentarer.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.
• 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.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.
Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Inspeksjon av grunnmur er begrenset til over terreng og fra kjeller.
Det er på befaringsdagen ikke registrert sprekker som er vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning.
Det registreres stedvise riss i murpuss som anbefales pusset igjen for å begrense et evt fuktinntrekk.
Grunnmur vurderes for øvrig å være av normal beskaffenhet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng, med noe tilsig av vann fra overliggende terreng.
Grunnforhold av fjell / sprengtsteinsfylling.
Det er etablert ny drenering i 1999 og 2023 for å ta av for en del overflatevann.
Det er ved inspeksjon i underetasje ingen symptomer på at det er problemer forbundet med vann fra overliggende terreng.
Huseier har heller ikke opplyst om problemer med ansamling av vann.
Drenering på oversiden av boligen er vurdert å utfylle sin tiltenkte hensikt.

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2014. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2014. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

107 m²/107 m²

Tomannsbolig: 3 Gang, 2 Bad, 2 Kjøkken, 2 Stuer, 2 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 800 000

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	**2 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 900 000**

Markedsvurdering

Verdivurderingen har som formål å anslå sannsynlig salgsverdi i dagens marked. Som grunnlag for vurdering av verdi er det foretatt en visuell befaring av bolig og tomt. Vurdering av sannsynlig markedsverdi er basert på boligens beliggenhet, størrelse og standard, sammenlignet med de referanser vi ser fra salg av tilsvarende boliger i området de senere år.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**3 450 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 450 000**

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.	350 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**350 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 800 000**

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

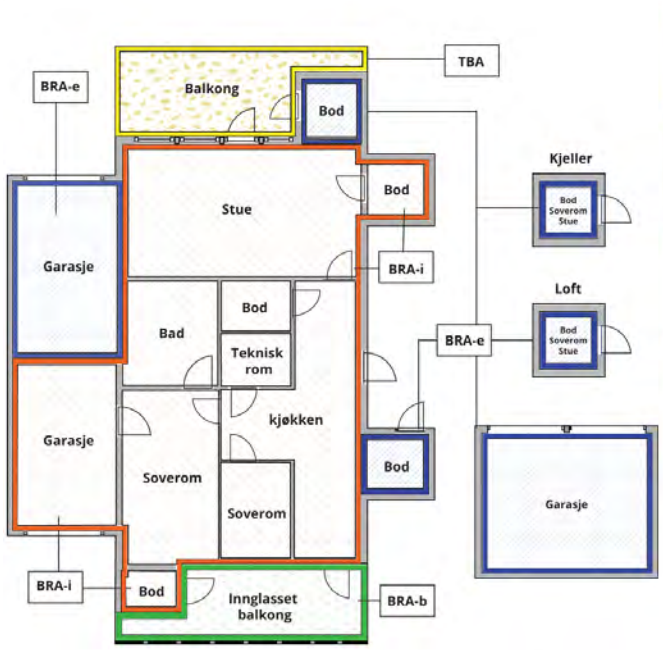
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.etasje	73			73	11
Loft	34			34	
SUM	**107**				**11**
SUM BRA	**107**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.etasje	Felles gang, gang, bad, kjøkken, stue, 2 soverom		
Loft	Gang / trapp, bad, kjøkken, stue, soverom		

Kommentar

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.
Terrasser på ca 11 m² er oppført under "åpent areal - TBA"

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt stemplede og godkjente tegninger fra kommunalt arkiv (meglerpakke).
Det er derfor ikke foretatt vurdering hvorvidt arealer i boligen er byggemeldt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2026	Ståle Hjelmseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	1	60	2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Flatåsen 1

Hjemmelshaver
Elstad Geir Olav, Elstad Janne Flaten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til ca 1 km øst for Brønnøysund sentrum (havnesenteret).
Ca 500 m til videregående skole og ungdomsskole.
Ca 2 km til barneskole på Salhus.
Det er umiddelbar nærhet til matbutikker, barnehager, restauranter i og rundt sentrum av Brønnøysund.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Boligen ligger i skrånende terreng.
Flatt terreng nordvest for boligen.
Det er opparbeidet gruslagt parkering for flere biler. Gressplen og diverse beplantning på øvrig del av eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 400 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.09.2025		Gjennomgått	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Advokatfellesskapet Brønnøysund AS	Oppdragsnr.	2148
Addresse	Flatåsen 1		
Postnr.	8900	Sted	Brønnøysund
Selgers navn	Geir Olav Elstad		
Selgers navn	Janne Flaten Elstad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Polise/avtalenr.:

22240707

Våtrom

Initialer selger:
G E
J E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt røropplegg og avløp bad 2 etasje, nytt bad inventar 2 etg og loft

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Rørleggern Brønnøysund

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Støpt nytt gulv i bad 2 etg

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Flytting av sluk

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Gjennom årenesløp 1997 - 2022 er rør og avløp skiftet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rørleggern, Brønnøysund Rør

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet takrenner 2020

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Snekker Fredriksen

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ildsted er fjernet

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny bordkledning, ny isolasjon, nye vinduer(datert 1999) ny altan

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Snekker Fredriksen

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Drenering byttet ca 1996 og 2022

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Selvgjort

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det meste av elektrisk er byttet ut /oppgradert i tidsrommet 1995-2022

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Odvar Maasø as, Dahle Installasjon

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mulighet for utleie av loftsleilighet

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 15.10.2026

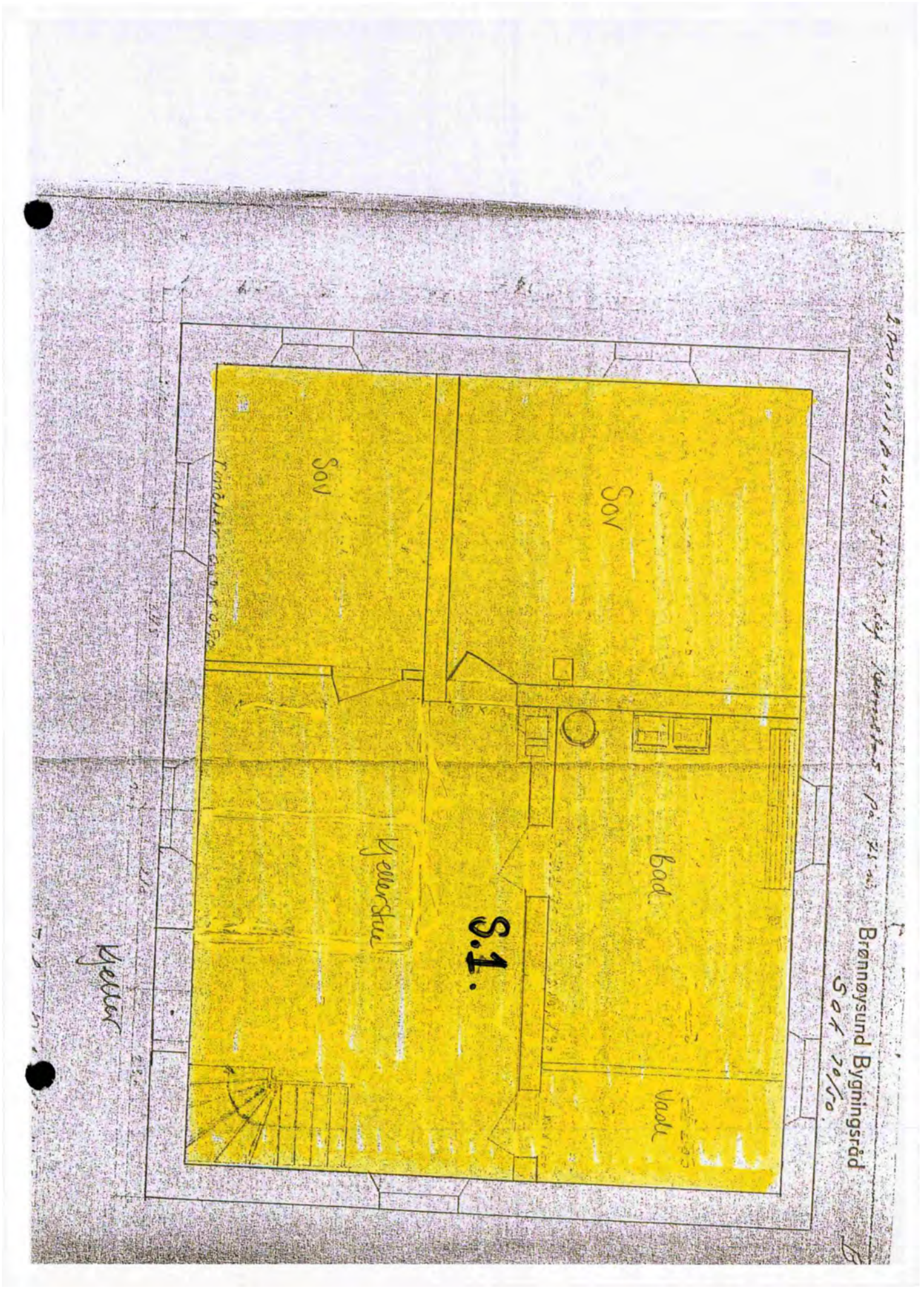
Signert av *Geir Olav Elstad*

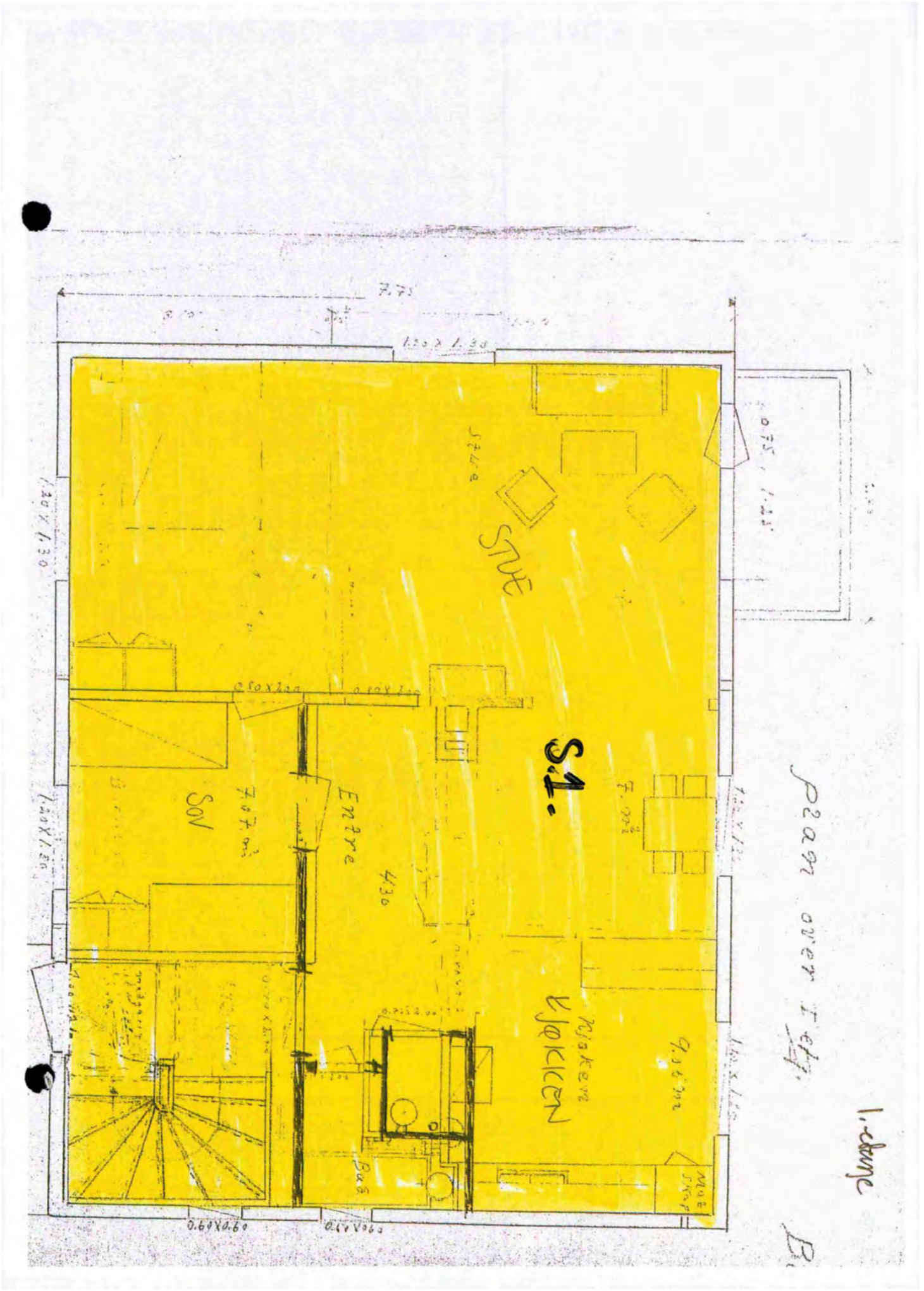
Signert av *Janne Flaten Elstad*

Initialer selger:
G E
J E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):


Kartutsnitt
Ikke juridiske eiendomsgrenser
Situasjon er ikke kontrollert i marken
09.05.2006
Målestokk 1:500
Brønnøy Kommune
832850
832717
104/1/114
104/1/162
104/1/287
104/953
104/1/60
104/1153
104/1154
104/1175
104/1/177
104/992
Fellesareal


Sov
Sov
Bad
Kjellerstue
S.1.
Vask
Kjeller
Brønnøysund Bygningsråd


7.75
Stue
S.1.
Sov
Entre
4.30
Kjøkken
1. etasje


SOV
STUE
S.R.
SOV
ENTRE
SPISEKRAK
KJØKKEN
BAD
TRAPP M/LUKE


STUE
S.2
KJK. KROK
KOTT
KOTT
BAD
SOV
Brønnøysund Byggningsråd

735.

Avskrift av ~~Vedlegg til~~ dagbok nr. 347 1952 - 25/3.
Brønnøy sorenskriverembede

Stempelm. kr. 20.00.

FESTEKONTRAKT

(Se departementets rundskriv av februar 1924, hvorav avtrykk beror hos presten og jordstyret.)

Undertegnede sokneprest — residerende kapellan — bortfester herved under forbehold av Kirkedepartementets[1]) godkjenning til Olav Hermstad

en parsell på ca. II95,9 kv. av Brønnøy prestegård

prestegard — kapellangard gards nr. 104

bruks nr. I i Brønnøysund herred. ladested

Parsellen, som bortfestes i den stand, den for tiden er og med de forpliktelser som måtte påhvile den, har følgende grenser og arealer, som departementet ikke tar noe ansvar for:

Parsellen har de grenser som tinglyst målebrev viser. Hertil kommer at festeren må overta et mindre stykke således at festet på begge sider omfatter halv gategrunn.

Festet skjer ellers på slike vilkår:

1. Festetiden er 99 — ni og nitti — år regnet fra 1. oktober 1950
2. For festet betales en årlig avgift av kr. 70,- som betales til soknepresten — den residerende kapellan eller den, som av departementet måtte bli bemyndiget til å innkreve avgiften, — innen 30. september 1950

[1]) Departementet forbeholder seg likeoverfor embetsgardens bruker såvel ved festeforholdets stiftelse som nårsomhelst senere å treffe de i lov av 23. februar 1923 §§ 1 og 2, jfr. kgl. resolusjon av 22. juni 1923, omhandlede avgjørelser.

A/S O.F.A. - VIII 50 - 1000.

Når 25, 50 og 75 år av festetiden er gått, kan det offentlige eller festeren innen to år, hvis forholdet ikke ordnes ved overenskomst som godkjennes av Kirkedepartementet, kreve holdt skjønn til bestemmelse om og — i tilfelle — til hvilket beløp den årlige festeavgift bør forhøyes eller nedsettes. Festerens egne foranstaltninger — f. eks oppdyrking eller andre forbedringer av parsellen — skal ikke regnes med i grunnlaget for forhøyelse, men bare forhold av annen art slik som verdauk på grunn av bedre kommunikasjoner eller andre samfunnsforanstaltninger etc.

Skjønnet avgis med bindende virkning av 2 uvillige menn, oppnevnt av vedkommende oppnevnelsesmyndighet, som hvis mennene ikke blir enige, også oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjønnet utredes av vedkommende rekvirent. Slikt skjønn kan departementet også kreve når festeretten med departementets samtykke går over til andre enn festerens bo eller arvinger, jfr. post 7 nedenfor.

3. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen medmindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.

4. Parsellens innhengning (oppføring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for prestegarden.

Parsellen som må være bebygget innen 3 — tre — år fra nærværende kontrakts godkjenning, må ikke bebygges på en skjemmende eller for naboeiendommen sjenerende måte.

Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om bebyggelse og regulering m. v. enten disse følger av godkjent regulering eller er fastsatt av Kirkedepartementet.

5. Til sikkerhet for avgiftens riktige betaling har prestegarden 1ste prioritets panterett i de på parsellen oppførte eller oppførendes hus og anlegg.

For lån eller bidrag av det offentlige[1]) vikes dog prioritet med opptrinnsrett etter vedkommende lån eller bidrag likesom også i andre tilfeller — på særskilt søknad derom — 1ste prioritets panterett for avgiften kan frafalles, når departementet finner å kunne samtykke i det.

6. Unnlatelse av å erlegge den årlige avgift innen 3 — tre — måneder etter forfallstid eller unnlatelse av parsellens bebyggelse innen den i post 4 nevnte frist likesom misligholdelse av noen annen av denne kontrakts bestemmelser medfører rett for det offentlige til å erklære festet for brutt og kreve nærværende festekontrakt avlest. Hvorvidt misligholdelse foreligger, bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjønn overensstemmende med post 2.

Festet skal ikke ved dom, eksekusjon eller liknende kunne overføres til andre, idet kontrakten er opphevet og festet opphørt i tilfelle av at der foretas sådanne rettsforføyninger mot festeren, når disse også angår festeretten.

Festet kan i øvrig ikke oppheves eller oppsies innen festetidens utløp, medmindre der med departementets godkjenning treffes overenskomst herom.

7. De festeren ved denne kontrakt hjemlede rettigheter og forpliktelser tilkommer og påhviler også hans bo eller arvinger og kan også overdras til andre hvis departementet samtykker heri. Overføring av festeretten til parsellen eller noen del av denne eller framleie er ugyldig uten sådant samtykke.

8. Når festet av hvilkensomhelst grunn opphører, påhviler det ikke presten eller det offentlige noen innløsningsplikt for hus, gjerder etc., eller noen erstatning for utførte forbedringer, hvorimot parsellen, forsåvidt der ikke treffes annen overenskomst

[1]) Småbruk- og Boligbanken, Statens Pensjonskasse, Statens nedskrivningsbidrag og liknende.

(f. eks. om parsellens bortfeste til en ny eier av husene), kan forlanges ryddiggjort av festeren innen 4 — fire — måneder etter festets opphør.

Skulle festet opphøre, mens det påhviler hus og anlegg på parsellen lån eller bidrag av det offentlige eller 1ste prioritet for avgiften i andre tilfeller er frafalt, jfr. post 5, skal Kirkedepartementet ha rett til å sette festeren ut av parsellens og husets eller husenes besittelse, hvorimot ryddiggjørelse ikke skal kunne forlanges, men adgang holdes åpen for långiveren eller vedkommende kommune til festerettens overføring til ny leier mot at denne betaler kontraktsmessig avgift for den gjenværende del av festetiden.

9. I tilfelle av avståing av parsellen eller deler derav til gate- og veggrunn eller liknende og hvortil der — om ekspropriasjon ikke finner sted — behøves Kirkedepartementets samtykke, tilfaller erstatningen presteembedet og innbetales til dette eller det offenlige uten at der tilkommer festeren noen annen erstatning for dette enn at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avståtte stykke. Nedsettelsen blir i tilfelle å bestemme ved skjønn. Kirkedepartementet kan tilstå festeren ytterligere nedsettelse i festeavgiften i tilfeller hvor grunnavståingen volder festeren særlig ulempe.

10. Festeren overtar å utrede alle skatter, avgifter og andre byrder, som påhviler eller måtte bli pålagt parsellen, eller en etter dennes størrelse forholdsmessig del av de prestegarden påhvilende skatter m. v. — Han må også bestride mulige utgifter til opparbeiding av gater, (veger) anlegg av vann- og kloakkledninger etc. og har — uten erstatning av presten eller det offentlige — å finne seg i enhver bestemmelse, som av vedkommende (eller en eventuell) bygnings- eller reguleringskommisjon måtte bli fattet vedrørende parsellen.

11. Festeren bærer alle med bortfestingen forbundne omkostninger, såsom ved stemplet papir til festekontrakten og dennes tinglysing.

12. Festeren har adgang til om ønskes å ordne kloakkspørsmålet ved spredekum eller annen anordning godkjent av helserådet.

Brønnøysund 6.desember 1950.

Som bortfester:

Sverre Huseby
prost

Som fester:

Olav Hermstad

hustru:Enny Hermstad.

738.

Godkjent

på vilkår av at stempelmerker til kr. 2o,- blir satt på kontrakten og kassert innen en måned fra idag.

Tomtens grenser er beskrevet i kart-og oppmålingsforretning av 23.januar 195o,godkjent av bygningsrådet 2.februar 195o.

Kirke- og Undervisningsdepartementet.

Oslo,den 3. mars 1952.

sig.Lars Moen

Thor Halvorsen.

PlanID: **2007003**

V.dato: **21.06.2011**

Reviderte

Planbestemmelser

Arkivsak: **2010/1032**
Arkivkode: **L12**
Sakstittel: **REGULERINGSPLAN BRØNNØYSUND, DEL 3**
Planident: **2007003**
Dato: **Justert etter kommunestyrets behandling 21.06.2011.**
Revidert etter K.sak 104/14 den 16.12.2014 (omr. B 24)*

§1 FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er bl.a. å samordne og fastlegge framtidig arealbruk samtidig som at viktige friområder og rekreasjonsareal skal sikres.

§2 GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

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

2.1 **Byggeområder:**

Frittliggende småhusbebyggelse (B 1 – B 15)
Konsentrert småhusbebyggelse (B 20 – B 23)
Konsentrert boligbebyggelse (B 24)*
Off. bebyggelse - barnehage (OBH 1 – OBH 2)
Off. bebyggelse - undervisning (OU 1 – OU 2)
Off. bebyggelse - kirke (OK)
Off. bebyggelse - forsamlingslokale (OF)
Off. bebyggelse - lager/verksted kirkegård (OA)
Allmennyttige formål – forsamlingslokale (A1)
Annet byggeområde – naust (N)

2.3 **Offentlige trafikkområder:**
Veger: Kjøreveg m/fortau, oppstillingsplass for buss, gang-/sykkelveger, annet vegformål
Parkering (oP 1 – oP 15)
Trafikkområde i sjø (TS1)

2.4 **Offentlige friområder:**
Lek (LEK 1 – LEK 2)
Anlegg for idrett og sport (IS 1 – IS 4)
Park (P 1 – P 6)
Friområde (FR 1)
Turveg

2.5 **Fareområder:**
Høyspenningsanlegg, transformatorkiosk (ADKT)

2.6 **Spesialområder:**
Friluftsområder på land (FL 1 – FL 11) herunder
bevaring av landskap og vegetasjon, høydedrag (FL 1, FL 2 , FL 3 og FL 4)
Friluftsområder i sjø (FLS 1 – FLS 2)
Parkbelte i industristrøk
Bevaring bygninger og anlegg
Gravlund
Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg (KT)
Frisiktsone ved veg
Restriksjonsområde rundt flyplass
Fredet kulturminne (runemerke R)

2.7 **Fellesområder:**
Felles adkomst (FA 1 – FA 6)

2.8 **Kombinerte formål:**
Forretning/Kontor (F/K 1)
Forretning/Kontor/Industri (F/K/I 1 – F/K/I 2)
Forretning/Kontor/Offentlig (F/K/O 1)

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

Plankrav.

3.1 I forbindelse med byggemelding skal det legges ved situasjonsplan i M = 1:500, som foruten bygninger, viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal opparbeides og utnyttes. Evt. fylling/skjæring skal fremgå av terrengprofil (snitt). Planen skal vise atkomst til offentlig veg, areal til parkering, evt. gjerder, forstøtningsmurer etc.

Byggegrenser.

3.2 Reguleringsplanen viser byggegrenser mot veg. Nye bygninger skal plasseres innenfor disse grensene. Ellers gjelder byggeforskriftenes krav om avstand til nabogrense. Generell byggegrense på kommunal vei i boligstrøk er 7,5 m fra senterlinje vei. Hekk/gjerder må ikke plasseres nærmere enn 1 m fra regulert vegformål.

Byggehøyder.

3.3 Der plan og bestemmelsene under de enkelte reguleringsområdene ikke angir noe annet, skal bolig ha maks. mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå lik 9,0 m og maks. gesimshøyde 6,5 m. Det kan i tillegg bygges takoppløft/ark så fremt at disse ikke overstiger 1/3 del av vegglengden.

Form og fasader.

3.4 I de regulerte boligområdene skal bygningene ha skrå takflater, enten saltak, valmtak, pulttak eller tilsvarende. Takvinkel skal være mellom 22^o – 40^o.
Kommunen kan kreve at bygninger langs samme vegstrekning skal ha enhetlig preg eller bestemte fellestrekk; slik som takform, takvinkel, møneretning, plassering eller andre fellestrekk i detaljer og arkitektonisk uttrykk.

Garasjer

3.5 For eneboliger skal det på egen tomt settes av plass for **garasje** i tillegg tilkravene om biloppstillingsplass. Maks. tillatte mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå er 5,5 m. Maks. gesimshøyde: 3,2 m. Langs boliggater som ikke er hovedveg eller samleveg, og der hvor forholdene ellers ligger til rette for det, kan minste avstand fra regulert kommunal eller privat veg til portside være 5 m, til langside 2 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge.
Garasje kan ha bebygd areal inntil 7 % av netto tomteareal, men ikke over 50 m² bebygd areal. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for boligen.
Ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning kan bygning plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense.

Tekniske anlegg:

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

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

Frittliggende småhusbebyggelse (B 1 - B 15)

4.1 Arealene i B 1 – B 15 skal nyttes til boligformål, frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende garasje og eventuelle uthus. Boligene skal ligge med hovedretning (møneretning) parallelt med veg på de tomtene som grenser inntil vegen. Best mulig plassering i forhold til terrengtopografi og omkringliggende bebyggelse skal også vektlegges. Plassering kan likevel fravikes av bygningsmyndighetene etter en vurdering av tomtas beliggenhet.
Bebygd areal må ikke overstige 30 % av tomtearealet hvor areal til parkering skal inngå i beregningsgrunnlaget.

4.1.1 Der terrenget, etter kommunens skjønn, ligger til rette for sokkelleilighet, kan boligene inneholde to boenheter. Ellers skal bebyggelsen oppføres som enebolig, evt. enebolig med hybelleilighet.

Konsentrert småhusbebyggelse (B 20 – B23)

4.2 Arealene i områdene B 20 – B 23 skal nyttes til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende garasje/carport. Bebygd areal må ikke overstige 30 % av tomtearealet. Maks. møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, er henholdsvis 9,5 m og 7,0 m.

Konsentrert boligbebyggelse (B 24)*

4.3 Arealet i område B 24 skal nyttes til konsentrert boligbebyggelse med tilhørende garasje/carport. Bebygd areal må ikke overstige 30 % av tomtearealet. Maks. møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, er henholdsvis 9,5 m og 7,0 m.
Inntil ny atkomstveg til Trælvikoddan foreligger kan område B 24 benytte eksisterende atkomst.

Offentlig bebyggelse – barnehage (OBH 1 – OBH 2)

4.4 Området skal nyttes til barnehage samt de funksjoner som naturlig har tilknytning til formålets bruk. Bebygd areal kan tillates inntil 30 % av tomtearealet. Maks. møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 8,3m og 5,8m.

Offentlig bebyggelse – undervisning (OU 1 – OU 2)

4.5 Området skal nyttes til skole samt de funksjoner som naturlig har tilknytning til formålets bruk. Bebygd areal kan tillates inntil 40 % av tomtearealet. Maks. mønehøyde målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 13,0m.

Offentlig bebyggelse – kirke (OK)

4.6 Området nyttes til kirke.

Offentlig bebyggelse - forsamlingslokale (OF)

4.7 Området skal nyttes til samfunnshus og badeanlegg samt de funksjoner som naturlig har tilknytning til formålets bruk. Bebygd areal kan tillates inntil 60 % av tomtearealet. Maks. mønehøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 13,0 m.

Offentlig bebyggelse - verksted/lager kirkegård (OA)

4.8 Området skal brukes til verksted/lager for grønn sektor i tilknytning til kirkegårdsdrift og øvrige grøntanlegg i kommunen. Maks. tillatte mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå er 6,5 m. Maks tillatt utnyttelsesgrad er 60 %.

Allmennyttig formål – forsamlingslokale (A 1)

4.9 Området skal nyttes til forsamlingslokale.
Bebygd areal kan tillates med inntil 60 % av tomtearealet.
Planer for restaurering og utbygging skal utføres i forståelse med Fylkeskonservatoren og bygningsmyndighetene.

Annet byggeområde – Naust (N)

4.10 Områder for naust (N) er benevnt i plankartet.
Generelle bestemmelser:
I området kan det oppføres 2 naust. Det tillates ikke oppført balkonglignende konstruksjoner. Bebygd areal for hvert naust skal ikke overstige 40 m². Maks. mønehøyde skal ikke overstige 5,2 m målt fra gjennomsnittlig terreng.
Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 på 35 grader. Yttervegger skal ha stående kledning i tre. Naust skal ha rød farge.

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

Avkjørsler:

5.1 Avkjørsler er vist med pilsymbol på planen. Avkjørselspunkt kan endres dersom trafikksikkerhetsmessige forhold tillater det. Det tillates ikke etablert andre avkjørsler og vegtilknytninger til ny atkomstveg til Trælvikoddan enn de som fremgår av plankartet.

Gang-/sykkelveger, fortau:

5.2 Areal for gang-/sykkelveger, fortau.

Parkering (oP 1 – oP 15)

5.3 Området skal benyttes til parkering til offentlige formål.

Trafikkområde i sjø: (TS 1)

5.4 Sjøområdet skal benyttes til trafikkområde for småbåter. Det kan tillates utlagt fastfortøyninge/flytebrygge/kai etter avklaring med havnemyndighetene. Strandsone skal sikres for allmenn ferdsel.

§6 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 4)

Generelt
Ved planlegging/utbygging og gjennomføring av uteområder, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper.

Lek, ballplass (LEK 1 – LEK 2)

6.1 I friområdene skal naturgitte kvaliteter vektlegges ved endelig utforming. Evt opparbeidelse skal skje etter plan utarbeidet i forståelse med planmyndigheten.

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

Anlegg for idrett og sport (IS 1 – IS 4)

6.2 I området **IS 1 og IS 3** kan det oppføres bygninger i tilknytning idrettsanlegg. Møne-/gesims-høyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige hhv. 8,3 m og 5,8 m.

I området **IS 2** kan det oppføres friidrett/fotballstadion.

Innenfor området **IS 4** kan det oppføres idrettshall. Maks. mønehøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 21,0 m.

Park (P 1 – P 6)

6.3 Parkområdene skal opparbeides og møbleres parkmessig.

Friområde (FR 1)

6.4 I friområdet skal naturgitte kvaliteter vektlegges ved endelig utforming. Evt opparbeidelse skal skje etter plan utarbeidet i forståelse med planmyndigheten. I friområdet kan det kun tillates oppført bygninger eller andre installasjoner som har naturlig tilknytning til bruken.

Turveg

6.5 Turveg kan opparbeides med grusdekke i ca. 1,5 m bredde. Vegen skal i størst mulig grad tilpasses terrenget og være universelt utformet.

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

Høyspenningsanlegg:

7.1 Områder som høyspenningsanlegg som transformatorkiosk og lignende.

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

Friluftsområder på land: (FL 5 – FL 11)

8.1 I friluftsområdene kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller områdenes bruk til friluftsområde. Turstier og lignende, etter avtale med grunneier og i samråd med Brønnøy kommune, tillates etablert.
Særbestemmelse for FL8 gjelder:

Nordre del av Hestvadet, innenfor FL8, kan fylles opp til cote 2,5m.
Før utfylling kan skje må det foreligge landskapsplan.

Friluftsområder/Høydedrag (FL 1 – FL 4)

8.2 Høydedragene på Skiphammarn, Babylonsåsen, Lendingsåsen og Kirkehaugen er fire av byens sju høyder. Høydedragets karakter med trær i siluett skal ivaretas.
a) FL1- FL3: I disse friluftsområdene kan bygg og anlegg tillates oppført dersom det er nødvendig for områdets hovedfunksjon.
b) FL4: I Lendingsåsen skal det kunne foretas hogst og terrengjusteringer ut fra dokumenterte sikkerhetsbehov i forbindelse med lufthavnaktiviteten. Eventuelle terrengjusteringer skal foregå etter plan som ivaretar intensjonene med bevaring av vegetasjonspreg og landskapsbilde. Ved evt. terrengendring skal det øverste jordlaget med planterøtter og frøbank skaves av og lagres på en tilfredsstillende måte, for å legges ut etter terrengjustering, dette for å reetablere stedegent planmateriale i markskiktet.

8.3 **Friluftsområde i sjø: (FLS 1 og FLS 2)**
Utlegging av flytebrygge m.v i forbindelse med bading er tillatt.

Grav og urnelund: G/U

8.4 Området skal benyttes til grav- og urnelund.

Område for drift av kommunalteknisk anlegg:

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

Frisiktsone veg:

8.6 Innenfor disse områder, som i reguleringsplanen er markert som frisiktsareal, skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0.5 m over tilstøtende kjørebaners plan.

Flystøysone:

8.7 Gul flystøysone rundt Brønnøysund lufthavn er vist på plankartet. Ved søknad om byggetiltak etter Plan- og bygningsloven § 93 innenfor gul flystøysone, skal det utarbeides rapport som viser de støyreduserende tiltak som skal gjennomføres for å oppnå tilfredsstillende støyforhold i henhold til byggeforskriftene. Nødvendige støyreduserende Tiltak skal være ferdige før brukstillatelse gis.

Høyderestriksjonsområde:

8.8 For å sikre hinderfri inn- og utflyging til Brønnøysund lufthavn, er det fastsatt særskilte høyderestriksjoner som vist på plankartet, visualisert med 10-meters høydekoter for innflygingsflaten og sideflaten samt angivelse av horisontalflaten (52,5 m.o.h). For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres midlertidige og permanente hindre (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt i plankartet. Vegetasjonen må holdes under hinderflatene og fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor.

Automatisk fredete kulturminner:

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

8.10 **Bevaring bygning og anlegg**
Kirkebygning er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4.

Parkbelte i industristrøk

8.11 Området skal opparbeides parkmessig etter plan utarbeidet i forståelse med plan- og kulturmyndighetene. Området kan ikke bebygges eller nyttes til lagring.

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

Felles avkjørsel (FA 1 – FA 6)

9.1 Arealet skal nyttes til felles adkomst og avkjørsler for følgende eiendommer:
FA 1: Gnr. 104/1179 og gnr. 104/1295 (ved Frøkenosen i nord)
FA 2: Gnr. 104/1208 og gnr. 104/1/252 (ved tuberkolosehjem)
FA 3: Gnr. 104/1014 og gnr. 104/1/294 (ved Trælvikveien)
FA 4: Gnr. 104/1362 og gnr. 104/1350 (ved Måkeveien)
FA 5: Gnr. 104/315, gnr. 104/1178 og 104/255 (avkjøring fra Frøkenosveien)
FA 6: Gnr. 104/1024 og gnr. 104/1025 (ved St.Knuts gate)

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

Forretning/Kontor (F/K 1)

10.1. Området kan kombineres med forretnings-/kontorformål.
Bebygd areal kan tillates med inntil 50 % av tomtearealet. Maks. møne-/ gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal henholdvis være
9,0 m og 6,6 m. Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 – 35 grader.

Avinor skal varsles om søknader om tiltak etter Plan- og bygningsloven som kan endre lyssetting i området og som kan få innvirkning på sikkerheten for luftfarten.

Forretning/Kontor/Industri (F/K/I 1- F/K/I 2)

10.2 Arealene skal nyttes til servicefunksjoner med forretnings-/kontorvirksomhet samt lettere industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.
Grad av utnytting: % BYA = 90 %, fordeler seg med 50% BYA til bebyggelse og 40% BYA til overflateparkering. Dersom virksomheten har behov for utelagring er det krav om inngjerding. Eventuelt gjerde skal bestå av tett plank med tilstrekkelig høyde.

I området **F/K/I 1**, skal maks. møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, ikke overstige 10,0 m.

I området **F/K/I 2**, skal maks. møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, ikke overstige 7,0 m.

Avinor skal varsles om søknader om tiltak etter Plan- og bygningsloven som kan endre lyssetting i området og som kan få innvirkning på sikkerheten for luftfarten.

Forretning/Kontor/Offentlig (F/K/O 1)

10.3 Området kan kombineres med forretning-/kontor- og offentlige formål. Bebygd areal kan tillates med inntil 50 % av tomtearealet.
Maks møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal henholdsvis være 12,0 m og 9,0 m. Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 – 35 grader.

Avinor skal varsles om søknader om tiltak etter Plan- og bygningsloven som kan endre lyssetting i området og som kan få innvirkning på sikkerheten for luftfarten.

Ovenstående planbestemmelser for reguleringsplan Brønnøysund del 3 er godkjent av kommunestyret den 21.06.2011.

Kjell H. Trælnes
Ordfører

Alf Harald Aune
Saksbehandler

Söderberg & Partners | Eiendom

Til deg som kjøper bolig

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 sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagsiendom:	Seksjonert eiendom/aksjebolig:	Enebolig/fritid/tomt:
Kr 5 100	Kr 7 700	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 næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

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

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

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

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen 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 Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning 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 | Flatåsen 1, seksjonsnummer 2

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 …... / …… 2026

……
underskrift

……
navn med blokkbokstaver

……
adresse

……
telefon

……
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

Budet sendes Advokatfellesskapet Brønnøysund, Postboks 153, 8901 Brønnøysund, epost: rakvaag@advokatenehla.no