

Kirkehaugen 6 seksjon 3

Takst kr 3.250.000,-

- Stor bolig sentralt i Brønnøysund
- 2 kjøkken og 2 bad
- Integrert garasje
- Skjermet beliggenhet
- Solid bygning - byggeår 2001



Ansvarlig megler:
Advokat Linda Kristiansen

Kontaktperson:
Svenn Gunnar Halsen
41 41 07 07

halsen@advokatenehla.no

www.advokatenehla.no

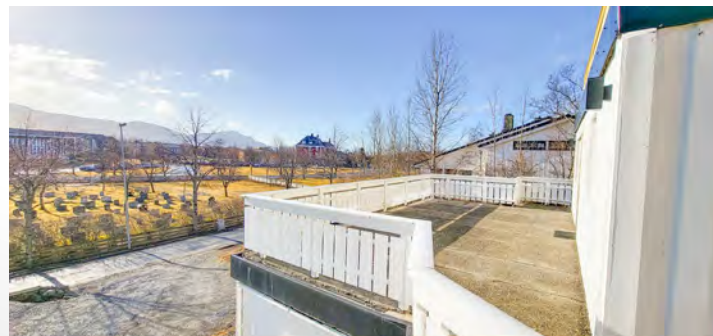


SALGSOPPGAVE INNHold

- Bilder
- Nøkkelinformasjon og betingelser
- Forbrukerinformasjon om budgivning
- Tilstandsrapport
- Ferdigattest
- Plantegninger
- Grunnkart
- Regulering
- Seksjonering
- Info Boligkjøperforsikring
- Budskjema



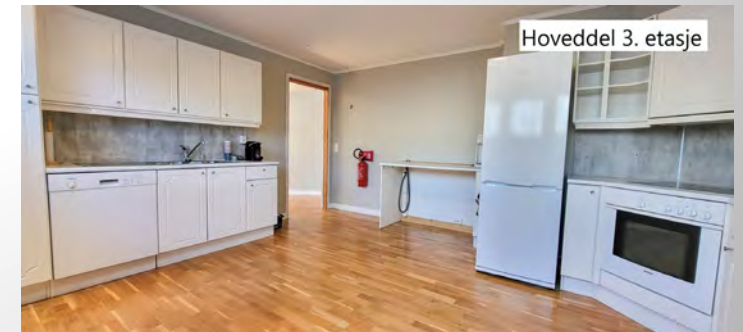
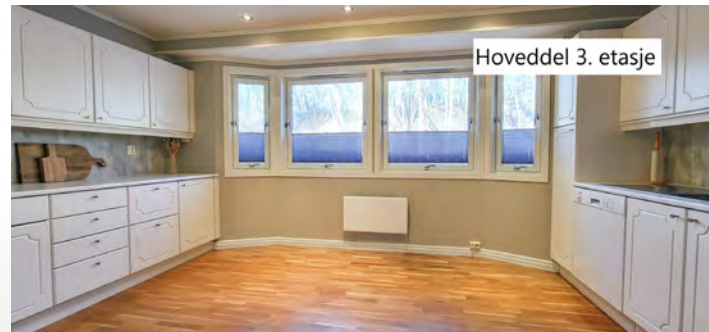
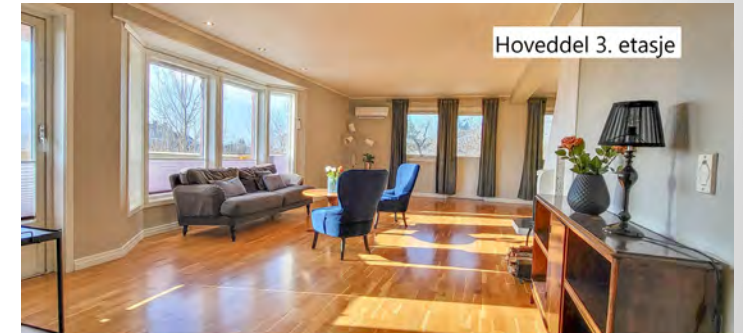
Kirkehaugen 6 seksjon 3



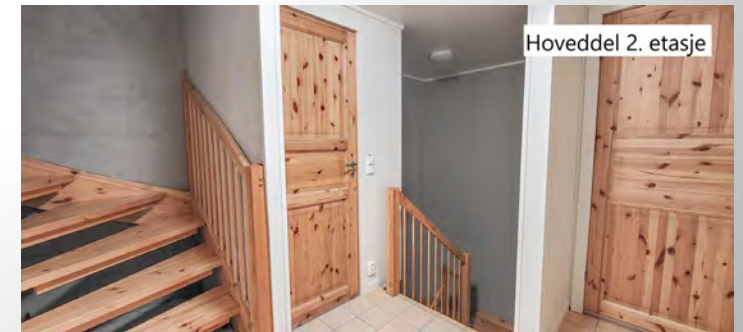
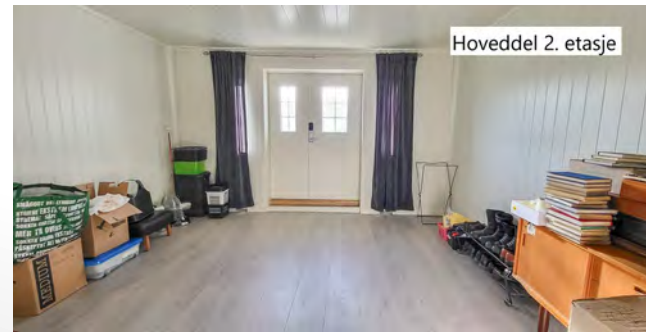
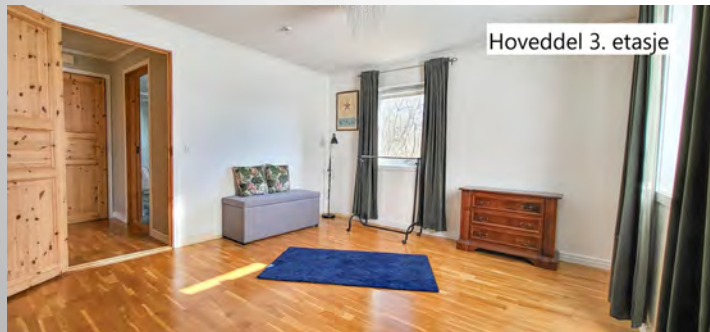
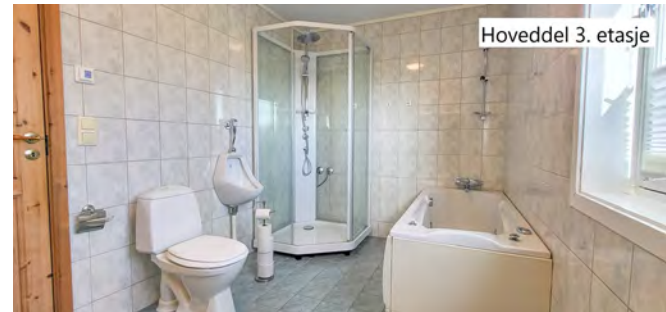
Kirkehaugen 6 seksjon 3



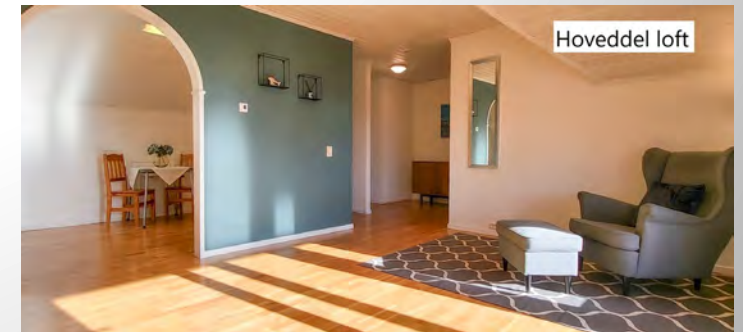
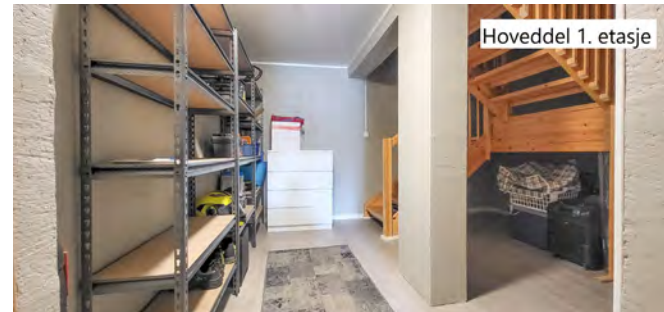
Kirkehaugen 6 seksjon 3



Kirkehaugen 6 seksjon 3



Kirkehaugen 6 seksjon 3



Kirkehaugen 6 seksjon 3



Kirkehaugen 6 seksjon 3



Kirkehaugen 6 seksjon 3

8900 Brønnøysund

Stor bolig i terrassehus, sentralt i Brønnøysund. Skjermet beliggenhet på østsiden av Kirkehaugen, mot kirkegården og skoleområdet. Gangavstand til alle sentrumsfunksjoner.

Boligen har funksjoner over fire plan, med garasje på bakkeplan, bodareal og inngang på 2.plan, hovedbolig på 3.plan og integrert utleiedel i toppetasjen. Fremstår i god stand, med normal standard fra byggeår. Terrasser mot vest, øst og sør.

Pr. idag er bygget organisert som seksjonssameie med 3 seksjoner, hvorav 2 er identiske terrasseleiligheter på første og andre plan med eierbrøk 1/4 hver. Seksjon 3 er den største delen med eierbrøk 2/4.

Bygningen ble tatt i bruk i 2001, og fremstår meget solid med normal overflatestandard fra byggeår.

NØKKELOPPLYSNINGER

- **MATRIKKELNR.**
1813/104/1049/0/3
- **TYPE BOLIG**
Terrassehus
- **EIERFORHOLD**
Eierseksjon med eierbrøk 2/4.
Sameiet har ikke fungerende styre, og kjøper må påregne deltakelse i fremtidig organisering.
- **EIER**
Aleksander Kibsgaard dødsbo
- **TOMT**
975 m2 fellestomt i skrått terreng. Begrenset parkeringsareal.
- **REGULERING**
Frittliggende småhusbebyggelse, jfr. Reguleringsplan Brønnøysund del 3, med planbestemmelser.
- **BYGGEÅR**
2001
- **AREAL**
BRA 299 m2
- **FERDIGATTEST**
25.01.2002
- **PRISANTYDNING**
kr 3 250 000,-
- **KJØPERS OMKOSTNINGER**
Ved kjøp til prisantydning tilkommer:
Dokumentavgift kr 81 250,-
Tinglysingsgebyr skjøte kr 500,-
Tinglysingsgebyr pantedokument kr 500,-
- **TOTALPRIS**
kr 3 332 250,-
- **FELLESKOSTNADER**
Boligsameiet har ikke faste felleskostnader.
- **KOMMUNALE AVGIFTER**
kr 16 676,- pr. år for 2023
- **RENOVASJONSAVGIFT**
kr 6 329,- pr. år for 2024
- **FORMUESVERDI**
kr 812 500,- for 2023 som primærbolig.
- **MEGLERS VEDERLAG**
Avtalt meglerhonorar er kr 33 333,-.
I tillegg må selger betale utgifter til annonsering m.m.

AREAL/INNHold

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

-	BRA-i:	299	Internt bruksareal
-	BRA-e:	-	Eksternt bruksareal
-	BRA-b	-	Innglasset balkong
-	TBA:	150	Terrasse- og balkongareal
-	ALH:	7	Ikke måleverdig areal

- 1. etasje: Gang og garasje
 2. etasje: Entre, hall m/trapp og 4 boder
 3. etasje: gang, bad, kjøkken, stue, wc, soverom og bod
 4. etasje: Kjøkken, stue, bad, gang, bibliotek og 2 soverom

INNBO/LØSØRE/INTERNETT

Hvitevarer følger med.
Boligen er tilknyttet fiber fra Telenor.

OPPVARMING

Vedfyring og elektrisitet med luft/luft varmpumpe.

ADGANG TIL UTLEIE

Lovlighet av faktisk planløsning betinger søknad om bruksendring fra betegnet bibliotek til soverom på loft.

TINGLYSTE FORHOLD*

Hefelser

2019/1336506-1/200

08/11-2019 21:00 Pantedokument

Beløp: NOK 2 000 000

Panthaver:Sparebank 1 Helgeland

Org.nr: 937 904 029

Kommentar: Slettes ved overdragelse til ny eier

Eiendommens rettigheter

Ingen tinglyste

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

BYGGEMÅTE/TILSTAND

Det foreligger tilstandsrapport med verditakst fra Drevland 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:

Boligen er bygget i 2001. Teknisk tilstand på bygningsdeler som ikke er byttet og forskriftsmessige forhold må vurderes i forhold til alder.

Det henvises til nevnte rapport for detaljer:

TG 3 – Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Enkelte taknedløp mangler, og noen nedløp er ikke tilkoblet rør i bakken.
- Innvendig > Overflater med skade: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. På soverom på hovedplan er det hull i veggplate. Skade i parkett etter tidligere fuktskade
- Innvendig > Innvendige trapper: To av trapper mangler håndløper på vegg. Vegg mellom hovedplan og loft mangler deler av trappen rekkverk. Trapp fra 1. etg til 2. etg er åpning mellom trinn større enn 10cm.
- Våtrom > Hovedplan > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Antatt smøremembran på over 20år.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Tilkoblinger i rør-i-rør skap er ikke festet. Avløp fra rør-i-rør ender inne i vegg siden rør ikke er festet.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Manglende dokumentasjon.

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

Dagens planløsning stemmer ikke fullt ut med tegninger i kommunens arkiv.

Ett soverom på loft, hall/entrè og kjellerrom avviker fra godkjente tegninger.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.

BETINGELSER

Boligen selges fra dødsbo. Representanten for boet har ikke førstehånds kunnskap om eiendommen. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig gjennomgang av tilstandsrapport og besiktigelse av bygningen, før beslutning om å inngi bud.

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.

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).

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOM

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

Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlightssamt utelys og hagebelysning medfølger. Vegg-lamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapport

📍 Kirkehaugen 6, 8900 BRØNNØYSUND

📖 BRØNNØY kommune

gnr. 104, bnr. 1049, snr. 3

Markedsverdi

3 250 000

Areal (BRA): Leilighet 3 etasje 299 m²



Befaringsdato: 23.11.2023

Rapportdato: 08.12.2023

Oppdragsnr.: 13960-1401

Referansenummer: WJ3773

Autorisert foretak: Drevland AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Ove Drevland



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

Norsk takst

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



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

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

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

Drevland AS

Drevland AS ble etablert i 2014 og har siden den gang foretatt flere hundre takseringsoppdrag på Helgeland. Drevland AS har også utført et stort antall våtromskontroller på nybygg over hele Helgeland.

Tom Ove har over 30 års erfaring i bygge-bransjen, og har utdanning som teknisk tegner, tekniker, eiendomsforvalter og innen prosjektledelse. Han har under Norges Takseringsforbund (NTF) utdannet seg hos Eiendomsakademiet til takstingeniør innenfor Boligsalgsrapport, tilstandsvurdering av bolig, verdivurdering av bolig samt skade/skjønn.

Videre har Tom Ove også tatt kurs i Våtromsnormen og termofotografering med trykktesting av boliger.



Rapportansvarlig

Tom Ove Drevland
Uavhengig Takstingeniør
post@drevland.as
916 35 269



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! 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 straktiltak 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.

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

! 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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Gjeldende leilighet går over 4 plan av bygget, men hoveddelen er i de to øverste etasjene.

I 1 etg er det garasje og gang med trapp til 2. etg der det er en hall med hovedinngang, en gang med trapp til hovedplan og 3 boder, det er også inngang til boligen via garasje på bakkeplan.

Hovedplan med 1 soverom, bad, toalettrom, stue og kjøkken. Loft inneholder 3 soverom, kjøkken, stue og bad.

Leiligheten har godt med terrasser og balkonger.

Leilighet 3 etasje - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

For hovedplan og loftsetasje er vegger utført som bindingsverkskonstruksjon. For 1 og 2 etasje er vegger i leca blokk utvendig pusset overflate.

Takkonstruksjon som a-takstoler med halv valm i endene.

Prefabrikerte taksperrer. Knevegger er isolerte og over hanebjelken er det kaldt uluftet loft.

Taktekke som sandstrødde metallplater fra byggeår. Noe mose på tak. Brettex undertak som er synlig fra krypeloft i møne. Ved knevegger er undertak ikke synlig.

Takrenner i plast fra byggeår. Takstige til pipe.

Vinduer som malte trevinduer med 2-lags glass. Enkelte vinduer med ubehandlet innside.

Hovedytterdør som tofløyet dør i tre, montert i 2020. Balkongdører som skyvedører i malt tre med 2-lags glass.

Balkongdør som malt dør i tre med 2-lags glass

På loft er det trebalkong mot sør og mot øst.

Begge med tak over. og rekkverk i tre.

På hovedplan er det balkong i sør og terrasse i vest. Denne er etablert i 2020.

I øst er det balkong med papptekking som er tak over leiligheten under. Denne pappen ble skiftet i 2023, og det er lagt nytt beslag og rekkverk i impregneret utførelse..

Over garasjen er det fellesareal som terrasse.

Papptekking på leca-dekke med påstøp oppå.

Ukjent utførelse forøvrig.

Adkomst til leiligheten via utvendig støpt trapp i terrenget. Etablert rekkverk i trappen med unntak av de nederste trinnene.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etg:

Gulv i garasje som støpte gulv, og laminatgulv i bod. Pussede vegger av betong der noe er malt. Himlinger som betong og hvite panelbord

2. etg:

Gulv med flis i gang og støpte gulv i bodene. Hall med laminatgulv. Malte pussede vegger og noen vegger med malte plater. Himling som hvite panelbord og underside leca dekke. På bod som ikke er ferdigstilt er det ubehandlet leca blokk på vegger.

Hovedplan:

Gulv som gulvbelegg og eikparkett. Vegger med malte og tapetserte plater. Himlinger med hvite himlingsplater. På bod er det kun sponplater på gulv.

Loft:

Gulv med eik parkett og gulvbelegg. Vegger som malte og tapetserte plater og som malt og ubehandlet trepanel. Himlinger som malt og ubehandlet trepanel.

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

Pipe som elementpipe fra hovedplan og opp. Feieluke plassert i stue og plassbygget peis.

Leiligheten har flere rom under terreng. Disse har leca-vegger. Noen av disse med pusset og malt overflate.

Hulltaking er da ikke mulig siden vegger under terreng ikke er utført.

Det er ved befaring ikke påvist fukt på innside av disse vegger. Det gjøres oppmerksom på at enkelte rom var i bruk med lagrede ting slik at ikke alle steder er undersøkt for fukt.

Trapp fra 1. til 2 etasje som åpen repo trapp i lakkert furu.

Trapp fra 2. etg til hovedplan som åpen svingtrapp i lakkert furu

Trapp fra hovedplan til loft som tett malt svingtrapp.

Innerdører som lakkerte heltre furudører. En dør som hvit malt dør og en dør som panelt plassbygget dør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad på hovedplan:

Bad med flislagt gulv og flislagte vegger. Hvite himlingsplater i himling. Det er montert badekar og dusjkabinett, stor badinnredning med heldekkende servant med to servanter, speil og speilskap over servanter samt høyskap. Gulvstående toalett, og vegghengt urinal. Varmekabler i gulv og mekanisk avtrekk i tak. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Bad på loft:

Bad med flislagt gulv og flislagte vegger. Malt trepanel i himling. Det er montert badekar og dusjkabinett stor badinnredning med heldekkende servant med to servanter, speil og speilskap over servanter. Gulvstående toalett. Kran og avløp for vaskemaskin. Varmekabler i gulv og mekanisk avtrekk i vegg. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Hulltaking er ikke foretatt siden det er en furu innerdør som ikke er tett plassert i våtsonen. Døren er ikke fuktskadet eller har merker etter fuktighet. Ved fuktsøk ga dette ingen indikasjon på fukt i bakenforliggende konstruksjoner på gulv eller vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken på hovedplan:

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og laminat benkeplate. Montert plater på vegg bak benkeplate. Integrert oppvaskmaskin, koketopp og komfyr. Frittstående oppvaskmaskin. Benk med nisje for tørketrommel og vaskemaskin. Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Kjøkken på loft:

Kjøkkeninnredning med laminat benkeplate og nedfelt oppvask kum i metall. Dører med hvit slett overflate. Nisje for frittstående kjøleskap og komfyr. Integrert oppvaskmaskin. Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvbelegg og malte vegger, Toalett, servant og liten varmeovn montert. Skap for rør-i-rør er montert her.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hovedplan og loft har vannrør i plast som rør-i-rør med samleskap plassert i vegg på toalett på hovedplan. Det er lagt plast rør til underkant gulv men går over i synlige kobber rør første og andre etasje.

Hovedinntak med stoppekran er montert i gang i 1. etasje.

Avløpsrør av plast, lite synlig i boligen.

Ventilasjon som mekanisk avtrekk fra våtrom, toalett og i kjøkkenhette. Ventilert i vinduer og vindu som kan åpnes.

Varmepumpe luft/luft plassert i stue

Bereder fra 1999 på ca 285ltr. 3kW og tilkoblet elnettet via stikkontakt.

Sikringsskap plassert i 2. etasje med underfordeling med sikringer plassert i bod på hovedplan.

Det er utført arbeider på det elektriske anlegget i 2020 men dokumentasjon er ikke tilgjengelig.

Det er påstartet installert strøm i garasje i 1. etasje men ikke slutført.

Brannslukker på 6kg i leiligheten. Brannvarslerer montert.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn av fjell

1. og 2. etasje som leca vegger med pusset overflate og grunnmursplast på utsiden.

Vann og avløpsrør fra boligen til kommunalt nett som plastrør fra byggeår. Kommunalt vann og avløp.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	299 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	299 m ²
Totalpris	3 250 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet 3 etasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	45	13	32
2. Etasje	65	31	34
Hovedplan	109	105	4
Loft	80	80	0
Sum	299	229	70

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet 3 etasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bibliotek på loft benyttes som soverom.

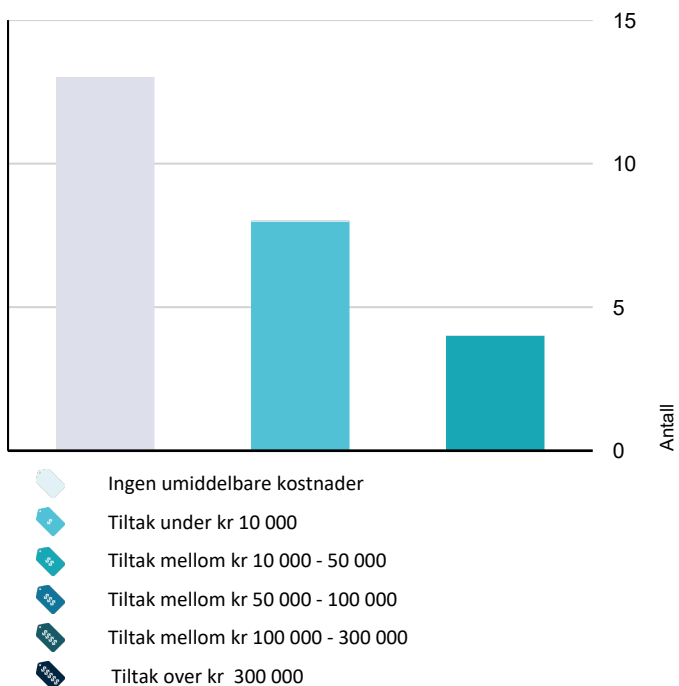
I andre etasje benyttes gym rom som hall/entre og rom benevnt som kjeller er delt i flere boder og hall.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaringen var det noe snø på bakken og ca 2°.

For Sameier er følgende presisert i avhendingsloven: Der en bygnings takkonstruksjon, taktekking eller skorstein er en del av flere boligers fellesareal skal ikke disse bygningsdelene vurderes.

Dette gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet 3 etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Hovedplan > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Innvendig > Gulv mot grunn ikke ferdig rom [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Utvendig > Vedlikeholdsplaner i sameiet	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Våtrom > Hovedplan > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Hovedplan > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET 3 ETASJE



Byggeår
2002

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Det vil si at standard er normal og typisk for byggeår

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Montert garasjeport og dør
2020	Modernisering	Balkong/platt i mot vest
2020	Modernisering	Nytt dusjkabinett på bad
2019	Modernisering	Montert varmepumpe luft/luft i stue

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Taktekke som sandstrødde metallplater fra byggeår. Noe mose på tak. Brettex undertak som er synlig fra krypeloft i møne. Ved knevegger er undertak ikke synlig.

Vurdering av avvik:

- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales at mose fjernes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Noe mose på tak



Takstige til pipe

! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner i plast fra byggeår. Takstige til pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Enkelte taknedløp mangler, og noen nedløp er ikke tilkoblet rør i bakken.

Konsekvens/tiltak

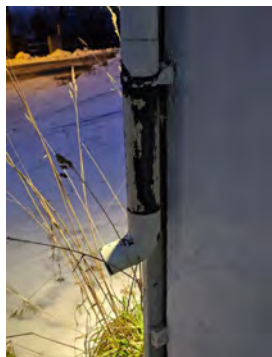
- Påviste skader må utbedres.

Nedløpsrør må monteres og tilkobles rør slik at vann blir ledet bort fra boligen.

Det bør monteres snøfangere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Taknedløp er ikke ført til rør i bakken



Taknedløp mangler



Manglende beslag på papptekking på balkong

Veggkonstruksjon

For hovedplan og loftsetasje er vegger utført som bindingsverkskonstruksjon. For 1 og 2 etasje er vegger i leca blokk utvendig pusset overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Ved legging av nytt papptekke på altan er lufting stedvis tettet. På balkong er det noe råteskader på noen bord.

Det er antatt lekkasje i vegg over karnapp i stue på hovedplan. På veggen her er det festet plast på utside og på innside er det merker etter tidligere vannlekkasje. Tørt på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

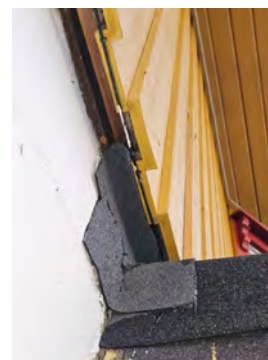
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det anbefales nærmere undersøkelser av vegg på balkong der det er festet plast på utside vegg.

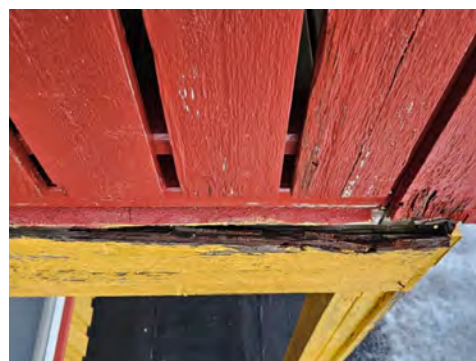
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utett overgang mellom vegg og tak over karnapp



Ny papptekking stenger stedvis for lufting



Råteskader ved balkong på loft

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon som a-takstoler med halv valm i endene. Prefabrikerte taksperrer. Knevegger er isolerte og over hanebjelken er det kaldt uluftet loft.

Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer som malte trevinduer med 2-lags glass. Enkelte vinduer med ubehandlet innside.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vindu mangler beslag over

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales alltid beslag over vinduer slik at det blir mindre utsatt for fukt/regn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vindu mangler beslag over

TG 2 Dører

Hovedytterdør som tofløyet dør i tre, montert i 2020. Balkongdører som skyvedører i malt tre med 2-lags glass.
Balkongdør som malt dør i tre med 2-lags glass

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Enkelte dører har ikke beslag under

Det anbefales å montere beslag under dør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ytterdør fra 2020

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

På loft er det trebalkong mot sør og mot øst. Begge med tak over og rekkverk i tre.

På hovedplan er det balkong i sør og terrasse i vest. Denne er etablert i 2020.

I øst er det balkong med papptekking som er tak over leiligheten under. Denne pappen ble skiftet i 2023, og det er lagt nytt beslag og rekkverk i impregnert utførelse..

Over garasjen er det fellesareal som terrasse. Papptekking på leca-dekke med påstøp oppå. Ukjent utførelse forøvrig.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Rekkverk fra byggeår har ikke tilstrekkelig høyde i hht dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rekkverkshøyde på ca 88cm



Søyle virker å være dårlig festet i bakken

Tilstandsrapport



Terrasse mot vest

TG 2 Utvendige trapper

Adkomst til leiligheten via utvendig støpt trapp i terrenget. Etablert rekkverk i trappen med unntak av de nederste trinnene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpning mellom rekkverk og terrasse er over 10cm

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at åpningen reduseres til under 10cm

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Adkomst via trapp



Åpning mellom rekkverk og terrasse er over 10cm

TG 2 Vedlikeholdsplaner i sameiet

Det er ikke fremlagt FDV-plan for sameiet som viser planlagt fremtidig vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

1. etg:

Gulv i garasje som støpte gulv, og laminatgulv i bod, pussede vegger av betong der noe er malt. Himlinger som betong og hvite panelbord

2. etg:

Gulv med flis i gang og støpte gulv i bodene. Hall med laminatgulv. Malte pussede vegger og noen vegger med malte plater. Himling som hvite panelbord og underside leca dekke.

Hovedplan:

Gulv som gulvbelegg og eikparkett. Vegger med malte og tapetserte plater. Himlinger med hvite himlingsplater.

Loft:

Gulv med eik parkett og gulvbelegg. Vegger som malte og tapetserte plater og som malt og ubehandlet trenale. Himlinger som malt og ubehandlet trepanel.

TG 3 Overflater med skade

Veggplater av spon og eik parkettgulv i stue og kjøkken.

På bod på hovedplan er det kun sponplater på gulv.

På bod som ikke er ferdigstilt er det ubehandlet leca blokk på vegger

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

På soverom på hovedplan er det hull i veggplate.

Skade i parkett etter tidligere fuktskade.

Konsekvens/tiltak

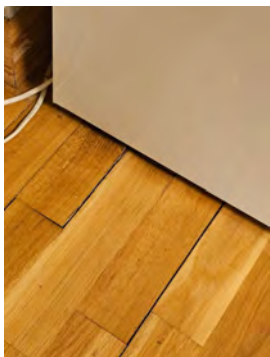
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Hull i vegg må utbedres.

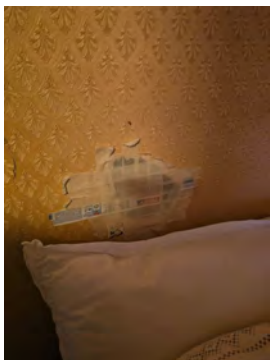
Parkettgulv fungerer med noe sliatsje/skade.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



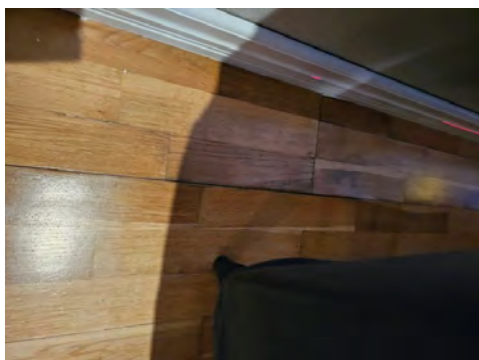
Skade i gulv på kjøkken



Hull i veggplate på soverom



Glippe i parkett mot list



Skade i parkett i stue

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv i 1. etasje som gulv på grunnen, gulv i 2. etasje som leca-dekke med påstøp. For hovedplan er også etasjeskillet som leca-dekke med påstøp. Opplyst utført med isopor og sponplater før parkettgulv/belegg. Gulv på loft som trebjelkelag som del av takstol. Det ble ikke målt store avvik i høyden på gulv i stue/kjøkken for hovedplan. Det er gulvvarme i flere gulv i boligen.

! TG 2 Gulv mot grunn ikke ferdig rom

Det er et rom som ikke er ferdigstilt men benyttes som lager/bod. Her er ikke gulv ferdig med dampsperre, isolering eller overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

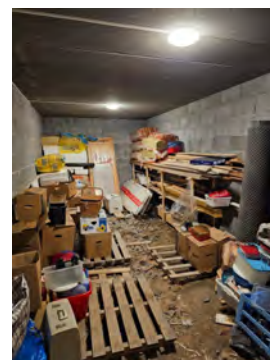
Gulv er ikke ferdig med dampsperre og isolering. Det er isopor som ikke er tildekket

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at gulv isoleres og monteres dampsperre i grunnen. Isopor må tildekkes, i hht gjeldende krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kun steinfylling på gulv



Synlig isopor på vegg

! TG 2 Radon

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe som elementpipe fra hovedplan og opp.
Feieluke plassert i stue og plassbygget peis.

Vurdering av avvik:

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

Det gjenstår noen mindre tettinger ved tak.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende tettinger ved tak er av estetisk karakter, men anbefales ferdigstilt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Manglende ildfast plate under feieluke



Innebygget peis i stue



Noe gjenstående arbeid

TG 1 Rom Under Terreng

Leiligheten har flere rom under terreng. Disse har leca-vegger. Noen av disse med pusset og malt overflate.

Hulltaking er da ikke mulig siden vegger under terreng ikke er utført. Det er ved befaring ikke påvist fukt på innsiden av disse veggene. Det gjøres oppmerksom på at enkelte rom var i bruk med lagrede ting slik at ikke alle steder er undersøkt for fukt.



Uinnredet rom under terreng

TG 3 Innvendige trapper

Trapp fra 1. til 2. etasje som åpen repo trapp i lakkert furu.
Trapp fra 2. etg til hovedplan som åpen svingtrapp i lakkert furu.
Trapp fra hovedplan til loft som tett malt svingtrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

To av trapper mangler håndløper på vegg.
Vegg mellom hovedplan og loft mangler deler av trappen rekkverk.
Trapp fra 1. etg til 2. etg er åpning mellom trinn større enn 10cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Håndløper bør monteres.

Åpninger mellom trinn er ikke ansett som en sikkerhets messig avvik siden åpningen ble målt til 10,5cm.

Kostnadsestimat: Under 10 000



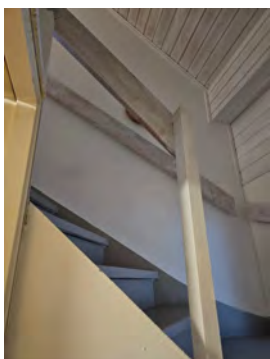
Trapp fra parkering til hovedinngang



Trapp fra hovedplan til loft



Trapp fra hovedinngang til hovedplan



Manglende rekkverk

! TG 1

Innvendige dører

Innerdører som lakkerte heltre furudører. En dør som hvit malt dør og en dør som panelt plassbygget dør.



Innerdører

VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD

Generell

Bad med flislagt gulv og flislagte vegger. Hvite himlingsplater i himling. Det er montert badekar og dusjkabinett, stor badinnredning med heldekkende servant med to servanter, speil og speilskap over servanter samt høyskap. Gulvstående toalett, og vegghengt urinal. Varmekabler i gulv og mekanisk avtrekk i tak. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.



Tilstandsrapport



HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og hvite himlingsplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

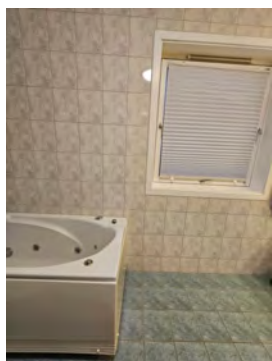
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke observert løse fliser.

Det anbefales at vindu ved badekar fuktbeskyttes mot vannsprut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vindu plassert i våtsone ved badekar

HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Bad med flislagt gulv med varmekabler. Målt ca 10mm fall på gulv ved dusjkabinett til gulv ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Da badet ble bygget var tilstrekkelig fall 1:50 i 80cm avstand fra sluk. Det er målt 10mm høydeforskjell på gulv fra en sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet fungerer med dagens fall siden det er fall mot sluk og ingen dusjing direkte på gulv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HOVEDPLAN > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk under dusjkabinett og under badekar. Virker som underliggende membran som er brettet opp på terskel i døråpning. Utførelse er for øvrig ukjent siden ingen dokumentasjon er fremlagt, og sluker ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

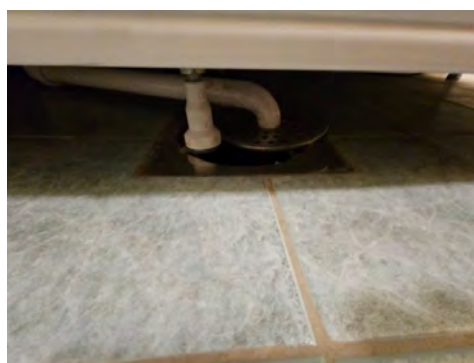
Antatt smøremembran på over 20år

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved renovering av våtrom anbefales alltid at membran fornyes. Flytting av sluker er vanskelig men utstyr kan byttes til utstyr med enklere adkomst til sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sluk under badekar

Tilstandsrapport



Sluk under dusjkabinett

HOVEDPLAN > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert badekar og dusjkabinett, stor badinnredning med heldekkende servant med to servanter, speil og speilskap over servanter samt høyskap. Gulvstående toalett, og vegghengt urinal.

HOVEDPLAN > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon som mekanisk avtrekk.

HOVEDPLAN > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble foretatt på toalett som er vegg bak dusj. Dette viste en vektprosent på under 8% noe som er tørt.



Hulltaking til vegg bak dusj.

LOFT > BAD

Generell

Bad med flislagt gulv og flislagte vegger. Malt trepanel i himling. Det er montert badekar og dusjkabinett, stor badinnredning med heldekkende servant med to servanter, speil og speilskap over servanter. Gulvstående toalett.

Kran og avløp for vaskemaskin. Varmekabler i gulv og mekanisk avtrekk i vegg.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

LOFT > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Malt trepanel i himling og fliser på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Det er satt inn dusjkabinett foran dør til bad og foran vindu, disse er ikke fuktbeskyttet mot vannsprut fra dusjing.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.

Det anbefales at dusjkabinett flyttes, eller at det etableres membran bak dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vindu og dør i våtsonen bak dusjkabinett

LOFT > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Bad med flislagt gulv med varmekabler. Målt ca 15mm fall på gulv fra slukrist til gulv ved terskel.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Da badet ble bygget var tilstrekkelig fall 1:50 i 80cm avstand fra sluk. Det er målt 15mm høydeforskjell på gulv fra en sluk og 10mm fra den andre sluken.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet fungerer med dagens fall siden det er fall mot sluk og ingen dusjing direkte på gulv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFT > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk der membran er klemt i klemring. Virker som underliggende membran som er brettet opp på terskler i døråpning. Utførelse er for øvrig ukjent siden ingen dokumentasjon er fremlagt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Antatt smøremembran på over 20år

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved renovering av våtrom anbefales alltid at membran fornyes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk ved dusjkabinett og vaskemaskin



Sluk under badekar

LOFT > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert badekar og dusjkabinett stor badinnredning med heldekkende servant med to servanter, speil og speilskap over servanter. Gulvstående toalett. Kran og avløp for vaskemaskin.

LOFT > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon som mekanisk avtrekk.

LOFT > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt siden det er en furu innerdør som ikke er tett plassert i våtsonen. Døren er ikke fukskadet eller har merker etter fuktighet.

Ved fuksøk ga dette ingen indikasjon på fukt i bakenforliggende konstruksjoner på gulv eller vegg.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at dusjkabinett flyttes, eller at det etableres membran bak dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

Tilstandsrapport

HOVEDPLAN > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og laminat benkeplate. Montert plater på vegg bak benkeplate. Integrert oppvaskmaskin, koketopp og komfyr. Frittstående oppvaskmaskin. Benk med nisje for tørketrommel og vaskemaskin.



HOVEDPLAN > KJØKKEN

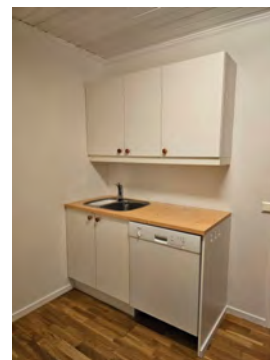
! TG 1 Avtrekk

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

LOFT > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med lamiant benkeplate og nedfelt oppvask kum i metall. Dører med hvit slett overflate. Nisje for frittstående kjøleskap og komfyr. Integrert oppvaskmaskin



LOFT > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

HOVEDPLAN > TOALETROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvbelegg og malte vegger, Toalett, servant og liten varmeovn montert. Skap for rør-i-rør er montert her.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Hovedplan og loft har vannrør i plast som rør-i-rør med samleskap plassert i vegg på toalett på hovedplan. Det er lagt plast rør til underkant gulv men går over i synlige kobber rør første og andre etasje. Hovedinntak med stoppekran er montert i gang i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tilkoblinger i rør-i-rør skap er ikke festet.

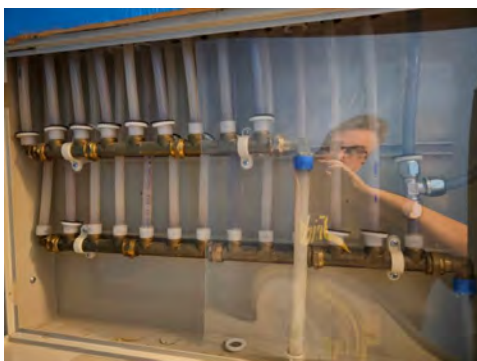
Avløp fra rør-i-rør ender inne i vegg siden rør ikke er festet.

Konsekvens/tiltak

- Det må lages avløp fra rørskapet til rom med sluk, eller andre kompenserende tiltak.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Skap for rør-i-rør må utbedres slik at vannskade ikke oppstår.

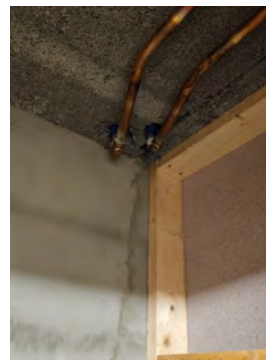
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Samleskap for rør-i-rør



Rørmuffer er ikke festet i skap



Avslutning av rør-i-rør i underetasjen

Avløpsrør

Avløpsrør av plast, lite synlig i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I garasje er det montert en plast sluk. Usikkert om denne er tilkoblet avløpssystemet eller ikke, men sluken er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser og eventuelt skifte eller plombering av sluk i garasjen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sluk i gulv i garasje

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon som mekanisk avtrekk fra våtrom, toalett og i kjøkkenhette.
Ventiler i vinduer og vindu som kan åpnes.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe luft/luft plassert i stue

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 2 Varmtvannstank

Bereder fra 1999 på ca 285litr. 3kW og tilkoblet elnettet via stikkontakt.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er ikke tett gulv under berederen og det er heller ikke avløp fra sikkerhetsventil på bereder.
Tilkoblet elnettet via stikkontakt.

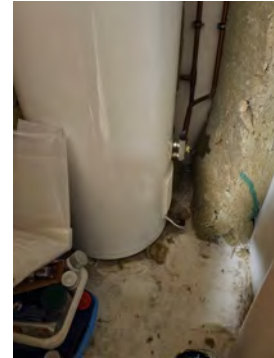
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilkoblet strøm med stikkontakt



Bereder i eget rom sammen med vannmåler

! TG 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap plassert i 2. etasje med underfordeling med sikringer plassert i bod på hovedplan.

Det er utført arbeider på det elektriske anlegget i 2020 men dokumentasjon er ikke tilgjengelig.

Det er påstartet installert strøm i garasje i 1. etasje men ikke slutført.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **2020 dette i hht dokumenter i boligmappa**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja Usikker på om det foreligger samsvarserklæring på alle arbeidene.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Ledninger ikke festet og ikke tilkoblet til kontakt.

Satt kostnadsestimat gjelder kostnad for utvidet elkontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap



Sikringsskap/underfordeling for hovedplan og loft

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukker på 6kg i leiligheten. Brannvarslere montert.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

1. og 2. etasje som leca vegger med pusset overflate og grunnmursplast på utsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe gjenstående pussing av leca gjenstår.
Noe løs grunnmursplast i sør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Muren bør pusses.
Grunnmursplasten bør festes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Noe løs grunnmursplast mot sør.



Noe upusset lecamur

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør fra boligen til kommunalt nett som plastrør fra byggeår. Kommunalt vann og avløp.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

299 m²/229 m²

Leilighet 3 etasje: Garasje, 4 Bod, Verksted, Hall, 3 Hall m/trapp, 2 Bad, 2 Kjøkken, 2 Stuer, Toalettrom, 4 Soverom, Garderobe

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 250 000

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 6 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 250 000

Konklusjon markedsverdi

3 250 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Wergelands gate 2 ,8906 BRØNNØYSUND 174 m² 1986 4 sov	28-09-2023	4 000 000	4 000 000	0	4 000 000	22 989
2 Sivert Nielsens gate 12 ,8904 BRØNNØYSUND 214 m² 1966 5 sov	25-04-2023	4 390 000	4 805 000	0	4 805 000	22 453
3 Masterberggata 31 ,8904 BRØNNØYSUND 156 m² 1966 7 sov	11-03-2021	3 250 000	2 900 000	0	2 900 000	18 590
4 Lensmannsveien 2 ,8904 BRØNNØYSUND 110 m² 1954 3 sov	10-04-2022	2 000 000	1 950 000	0	1 950 000	17 727
5 Kirkealleen 33 ,8904 BRØNNØYSUND 182 m² 1968 4 sov	12-07-2022	2 950 000	3 200 000	0	3 200 000	17 582
6 Innerveien 46 ,8906 BRØNNØYSUND 202 m² 1977 5 sov	15-03-2022	3 100 000	3 025 000	0	3 025 000	14 975
7 Kirkealleen 26 ,8904 BRØNNØYSUND 164 m² 1962 5 sov	14-05-2020	1 960 000	2 000 000	0	2 000 000	12 195
8 Masterberggata 36 ,8904 BRØNNØYSUND 110 m² 1897 3 sov	05-04-2022	1 490 000	1 140 000	0	1 140 000	10 364

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet 3 etasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 200 000
Sum teknisk verdi - Leilighet 3 etasje	Kr.	5 700 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 700 000

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.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 100 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. 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?](#)

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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

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.

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Leilighet 3 etasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	45	13	32	Gang	Garasje
2. Etasje	65	31	34	Entre, Hall m/trapp	Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4
Hovedplan	109	105	4	Gang m/trapp , Bad , Kjøkken , Stue , Toalettrom , Soverom	Bod
Loft	80	80	0	Kjøkken , Stue , Bad , Soverom , Soverom 2, Gang m/trapp , Soverom 3	
Sum	299	229	70		

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²					Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1. Etasje	45			45			
2. Etasje	65			65			
Hovedplan	109			109		129	
Loft	80			80		21	7
SUM	299					150	7
SUM BRA	299						

Kommentar

Hovedplan har to balkonger/terrasser. En i øst på ca 32m² og en i sør og vest på ca 97m²
På loft er det balkong i øst på ca 8m² og i sør på ca 13m², begge disse er overbygget med tak.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Bibliotek på loft benyttes som soverom.

I andre etasje benyttes gym rom som hall/entre og rom benevnt som kjeller er delt i flere boder og hall.

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Mindre arbeider/vedlikehold er utført siste årene.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.11.2023	Tom Ove Drevland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	1049		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Kirkehaugen 6

Hjemmelshaver

Kibsgaard Aleksander

Eierandel

2 / 4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Kirkehaugen i Brønnøysund. Kort vei til Brønnøysund sentrum. Korte avstander til flyplass, skole, barnehage og matbutikker.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Brønnøysund del 3 (Flatåsen - Lendingsåsen - Skolegata)Frittliggende småhusbebyggelse, %-BYA=30%

Om tomten

Tomt med gruset innkjørsel og parkering. For det meste naturtomt.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
3 841 000	2023	Beløp tatt fra Brønnøy Kommunes skattemåte for 2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke levert egenerklæring siden det er dødsbo	Finnes ikke	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WJ3773>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

KIBSGAARD ALEKSANDER
c/o Dødsbo v/ Advokat Tore Walle-Jensen
Postboks 153
8901 BRØNNØYSUND

Forespørsel om elektrisk anlegg i Kirkehaugen 6, 8900 BRØNNØYSUND.

Navn nettkunde: KIBSGAARD ALEKSANDER
Målnummer: 6970631405291803
Anlegget ble sist kontrollert: 23.01.2007
Kontrollresultat: Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler utover det som eventuelt er beskrevet i kontrollrapporten.

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Ivar Benjaminsen
Senioringeniør



Vår dato: 25.01.2002 Vår referanse: Ark.s.nr.: 00/00379 Vår arkivkode: L42 &79
Løpenr.: 001145/02
Deres dato: Deres referanse:

Vår saksbehandler:
Stephen Albert Høgeli, 75 01 25 10

Overhalla Hus AS
Skogmo

7863 OVERHALLA

Ferdigattest, etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14.juni 1985 § 99 nr.3

Rammetillatelse / igangsettingstillatelse og midlertidig brukstillatelse er gitt

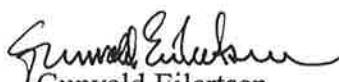
<i>Gjelder:</i>	<i>Bolighus</i>
<i>Byggested:</i>	<i>Kirkhaugen 6</i>
<i>Tiltakshaver:</i>	<i>Kyrre Wiik</i>

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den Overhalla Hus AS bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Merknader:

Med vennlig hilsen
for Brønnøy kommune


Gunvald Eilertsen
Teknisk sjef

Kopi til:

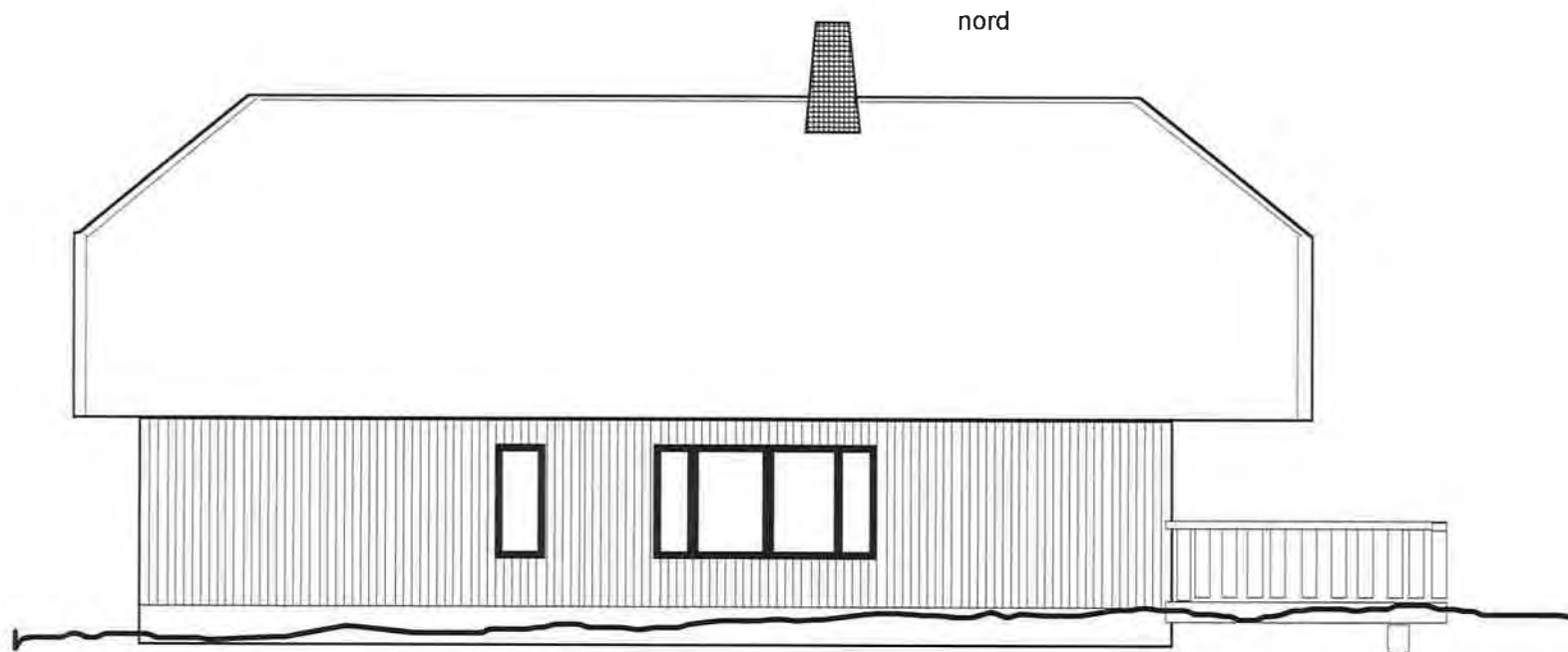
- Brønnøysund Rør AS, 8900 BRØNNØYSUND

Post- og besøksadresse Rådhuset 8905 BRØNNØYSUND	E-postadresse: postkasse@bronnøy.kommune.no	Telefon 75 01 20 00 Telefaks 75 01 25 01	Bank-/postgirokonto 4534 05 00117 8921 07 00227 78780650477	Organisasjonsnr.: 964 983 291 MVA
---	---	---	---	---



SørØst 1 : 100
K. Wiik

GODKJENT SAK 27/98 jfr. vedtak
Teknisk sjef i Brønnøy



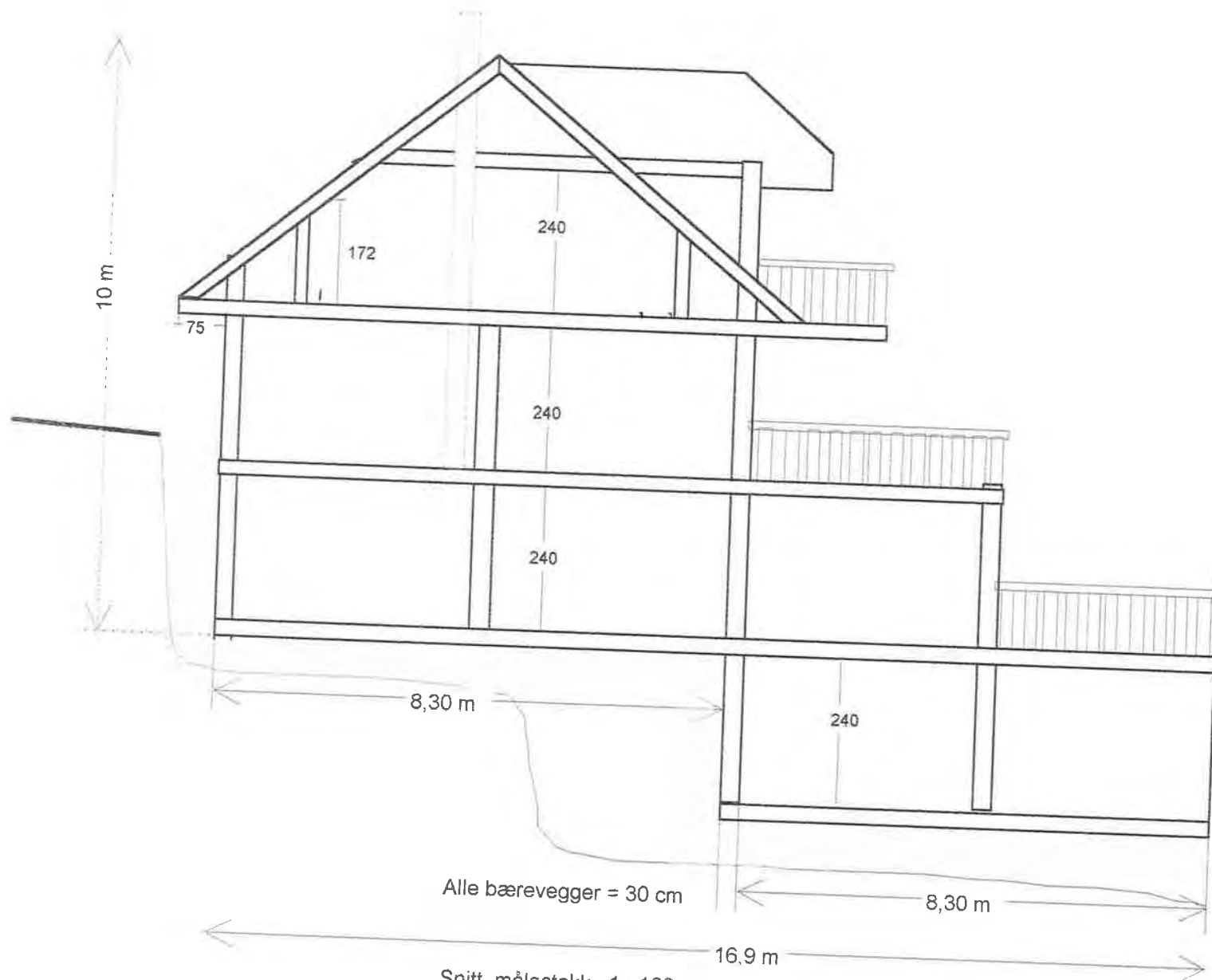
NordVest 1 : 100
K. Wiik

GODKJENT SAK 27/98 jfr. vedtak
Teknisk sjef i Brønnøysund



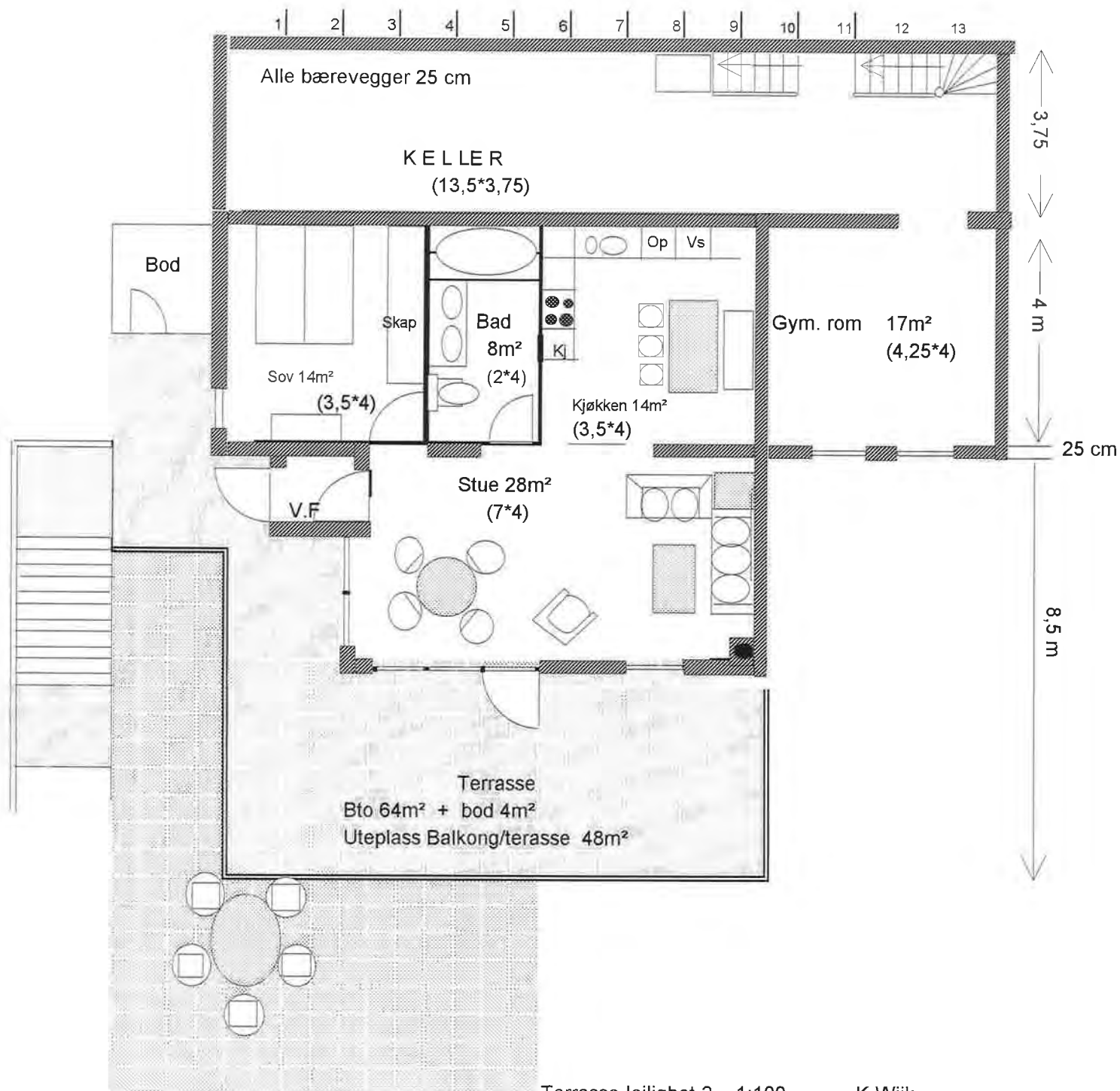
SørVest Målestokk 1 : 100
K. Wiik

27/98, fr. vedtale



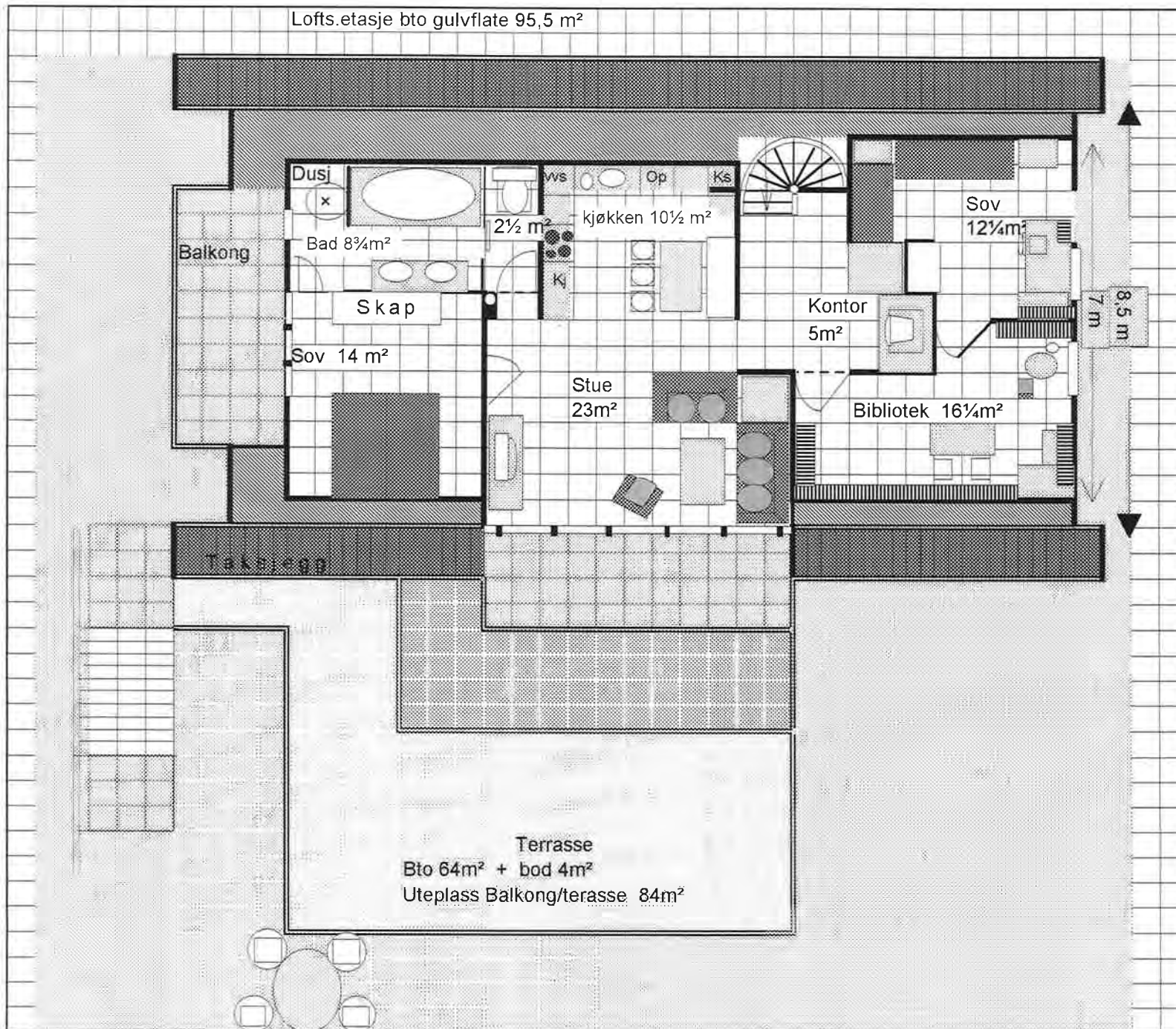
Snitt målestokk 1 : 100
K. Wiik

GODKJENT SAM 27/98 jfr. vedtale
Teknisk sjak B...



K.Wiik

GODKJENT BAK 27/98 jfr. uttalel.
Tilnærmet sjef i Planov



GODKJENT SAK 27/98 jfr. vedtaks
Teknisk sjef i Brønnøysund

1. etage 103 m²

Lecamur 14 m

3,5 m

Balkong
10m²

Kjøkken 16 m²
(4*4)

Bad 10m²
(2,5*4)

Stue 42m²
7,5

Garderobe
6¼m²

Sov 18m²
(4,5*4)

Lecamur 8,5 m

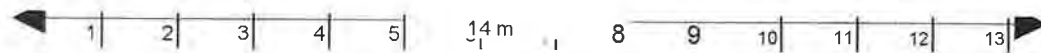
Terrasse 28 m²

Skyvdør inn til kjøkken.
Foldedør til garderobe.
Anretnings-luke fra kjøkken
inn til spisebord i stue?

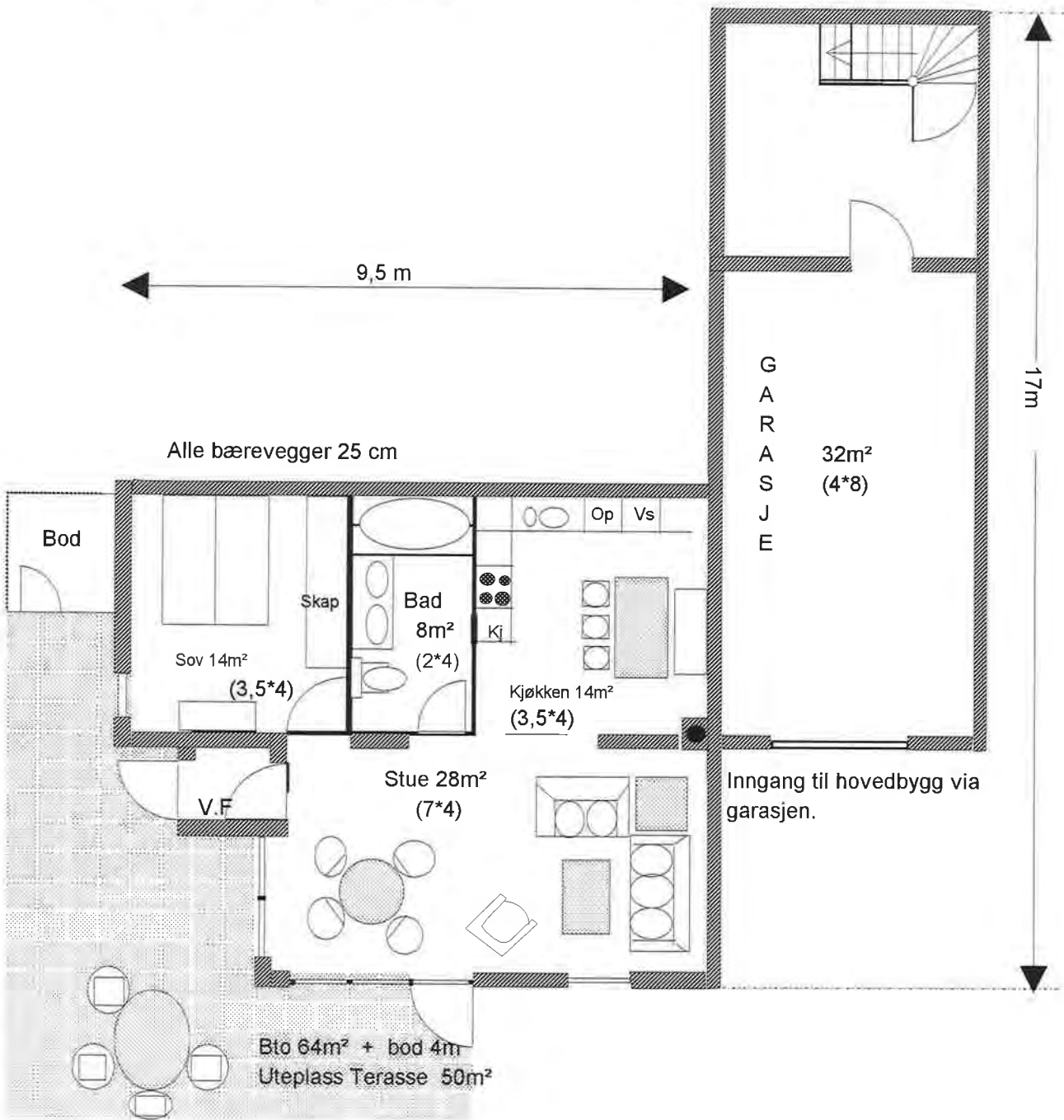
Terrasse
Bto 64m² + bod 4m²
Uteplass Balkong/terasse 84m²

27/98 jfr. vedtatte

LOKALITET SAN
Tilnærket stier i Breda



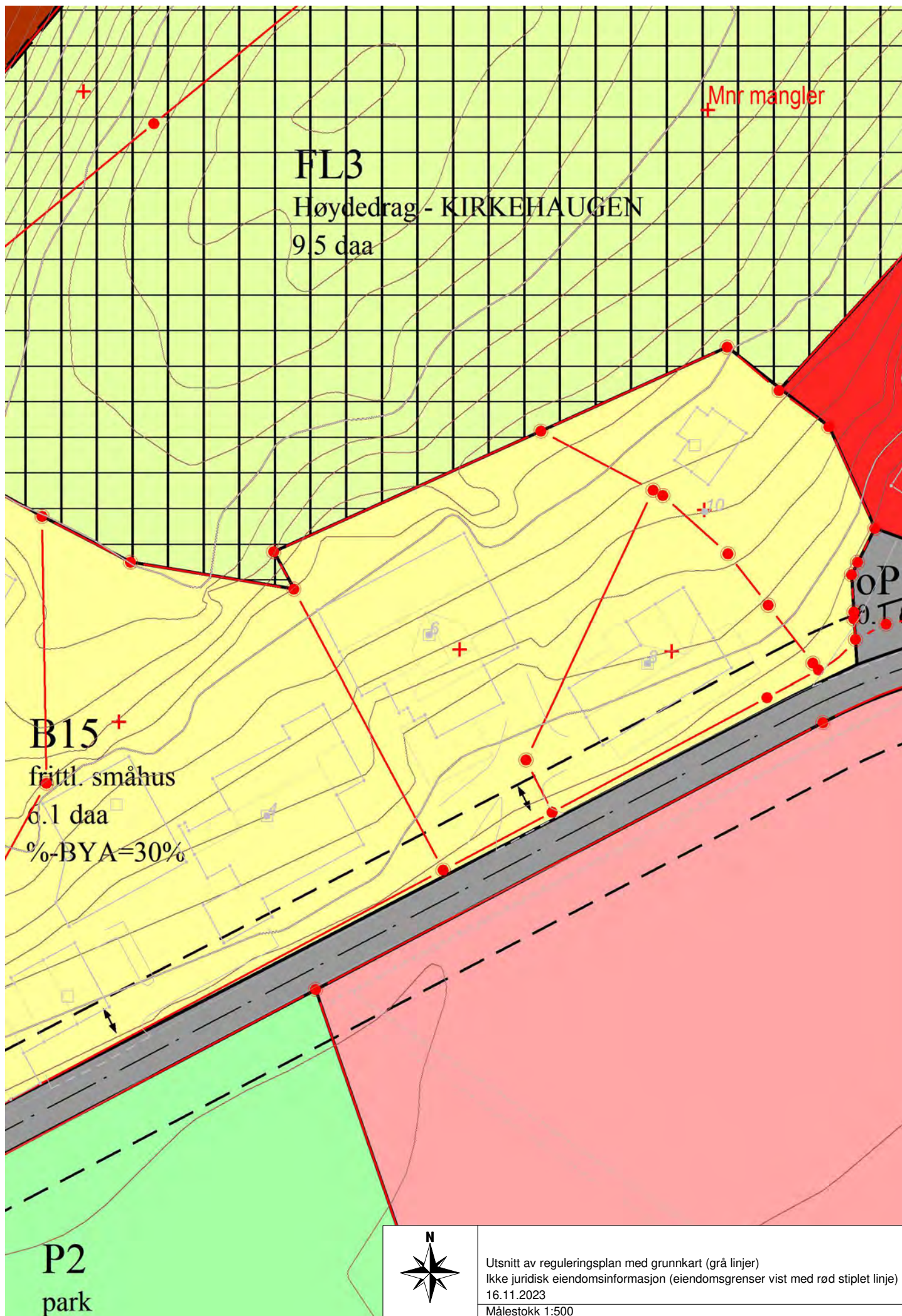
- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19



YIP KIENT SAK 22/98 H. Orskole



Kartutsnitt
Ikke juridisk eiendomsinformasjon
Situasjon ikke kontrollert i marken
13.11.2023
Målestokk 1:1000
BRØNNØY KOMMUNE



Utsnitt av reguleringsplan med grunnkart (grå linjer)
Ikke juridisk eiendomsinformasjon (eiendomsgrenser vist med rød stiple linje)
16.11.2023
Målestokk 1:500

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, transformatoriosk (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 vegg lengden.

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° – 40°. Kommunen kan kreve at bygninger langs samme vegstrekning skal ha enhetlig preg eller bestemte fellestrekk; slik som takform, takvinkel, møneretning, plassering eller andre fellestrekk i detaljer og arkitektonisk uttrykk.

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

§ 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 terrenstopografi 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 trafiksikkerhetsmessige forhold tillater det. Det tillates ikke etablert andre avkjørsler og vegtilknytninger til ny atkomstveg til Trælvikodden 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 transformatoriosk 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 kjørebanelens 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.

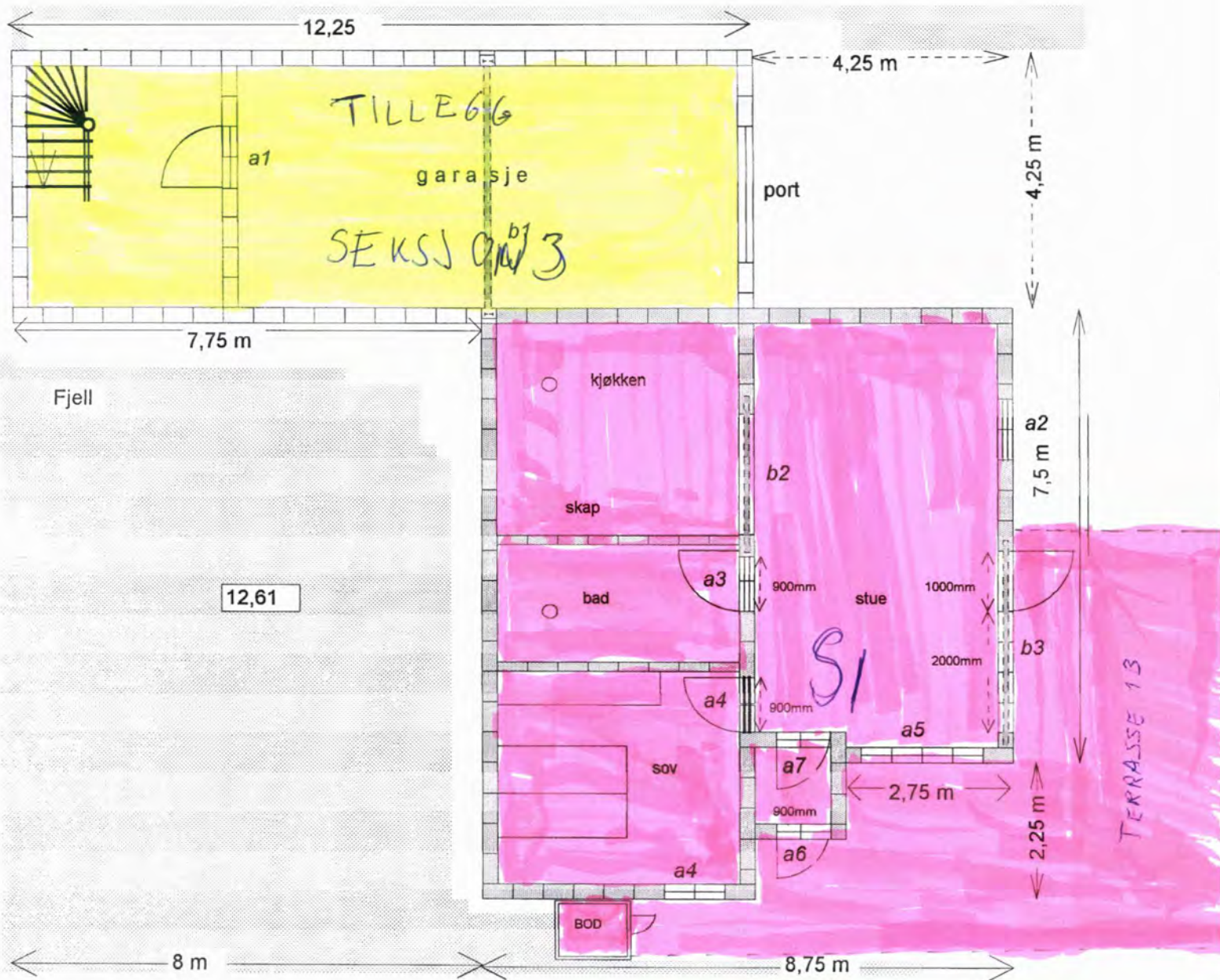
Maks møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal henholdsvis være 12,0 m og 9,0 m. Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 – 35 grader.

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.

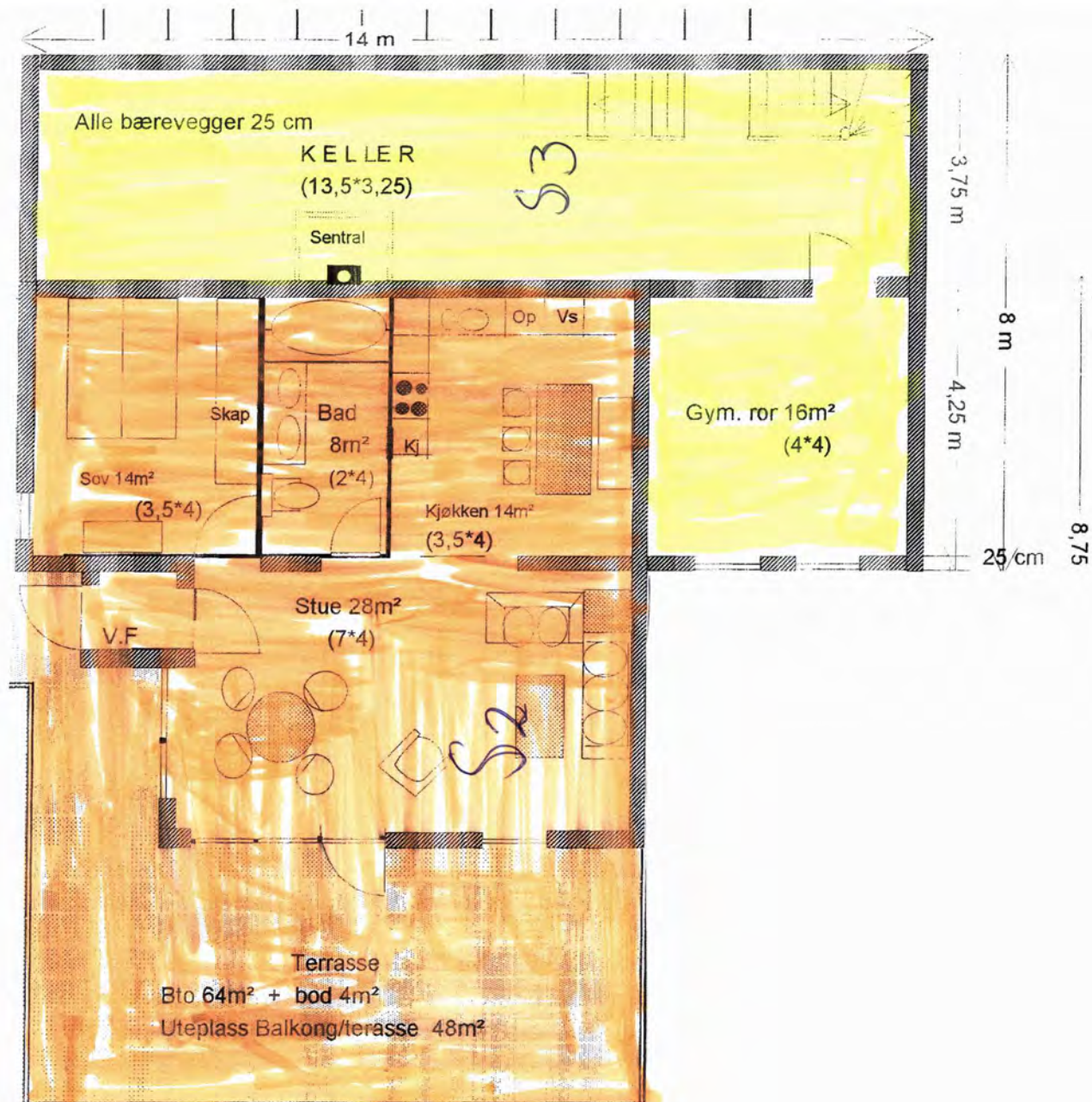
Ovenstående planbestemmelser for reguleringsplan Brønnøysund del 3 er godkjent av kommunestyret den 21.06.2011.

Kjell H. Trælnes
Ordfører

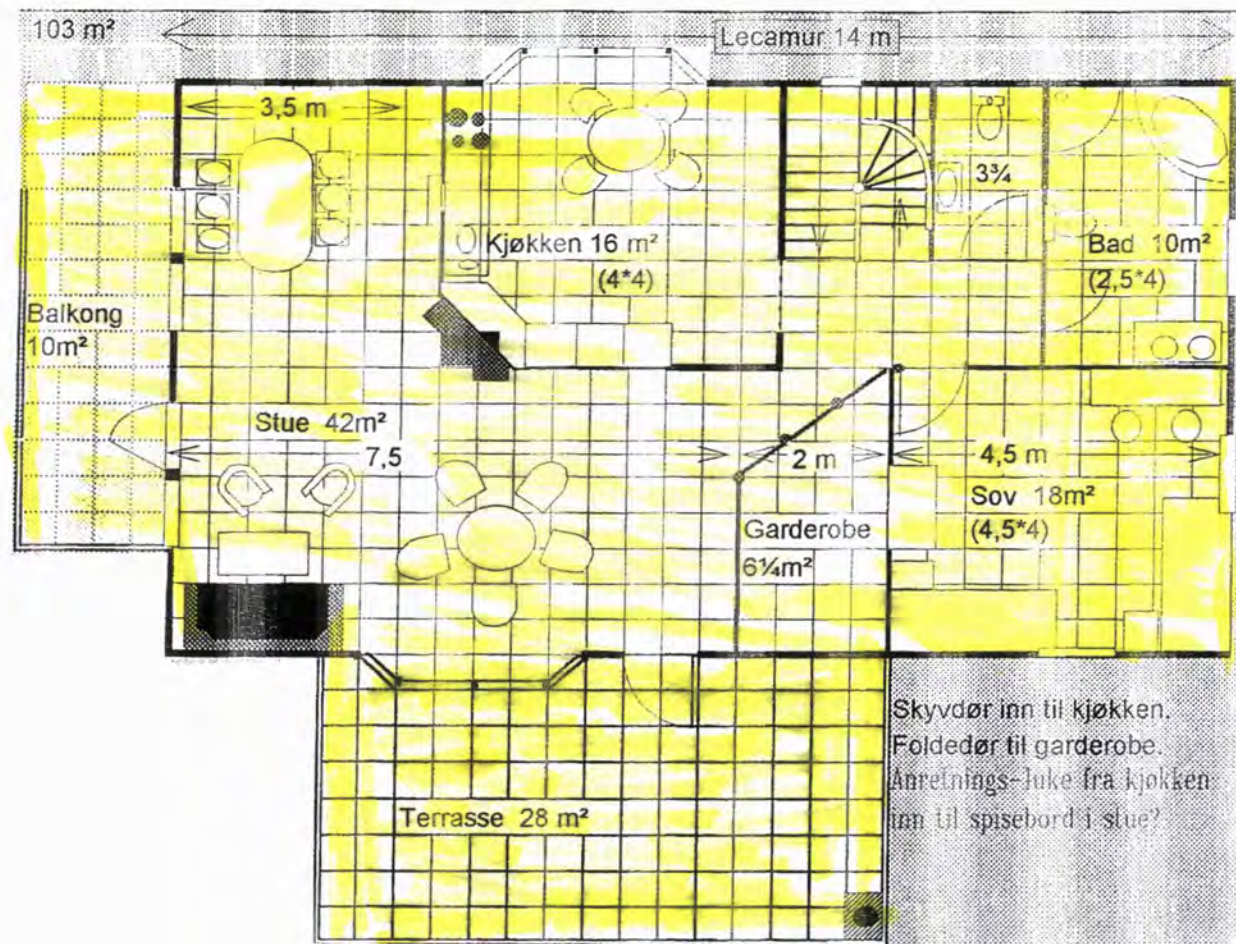
Alf Harald Aune
Saksbehandler



- 1 Ståldrager ipe 160 4500 mm lang
- b2 Ståldrager ipe 160 3500 mm lang
- b3 Ståldrager ipe 160 2300 mm lang
- a1 Ublokkarmering
- a2 Ublokkarmering dobbel
- a3 Ublokkarmering dobbel
- a4 Ublokkarmering dobbel
- a5 Ublokkarmering
- a6 Ublokkarmering
- a7 Ublokkarmering



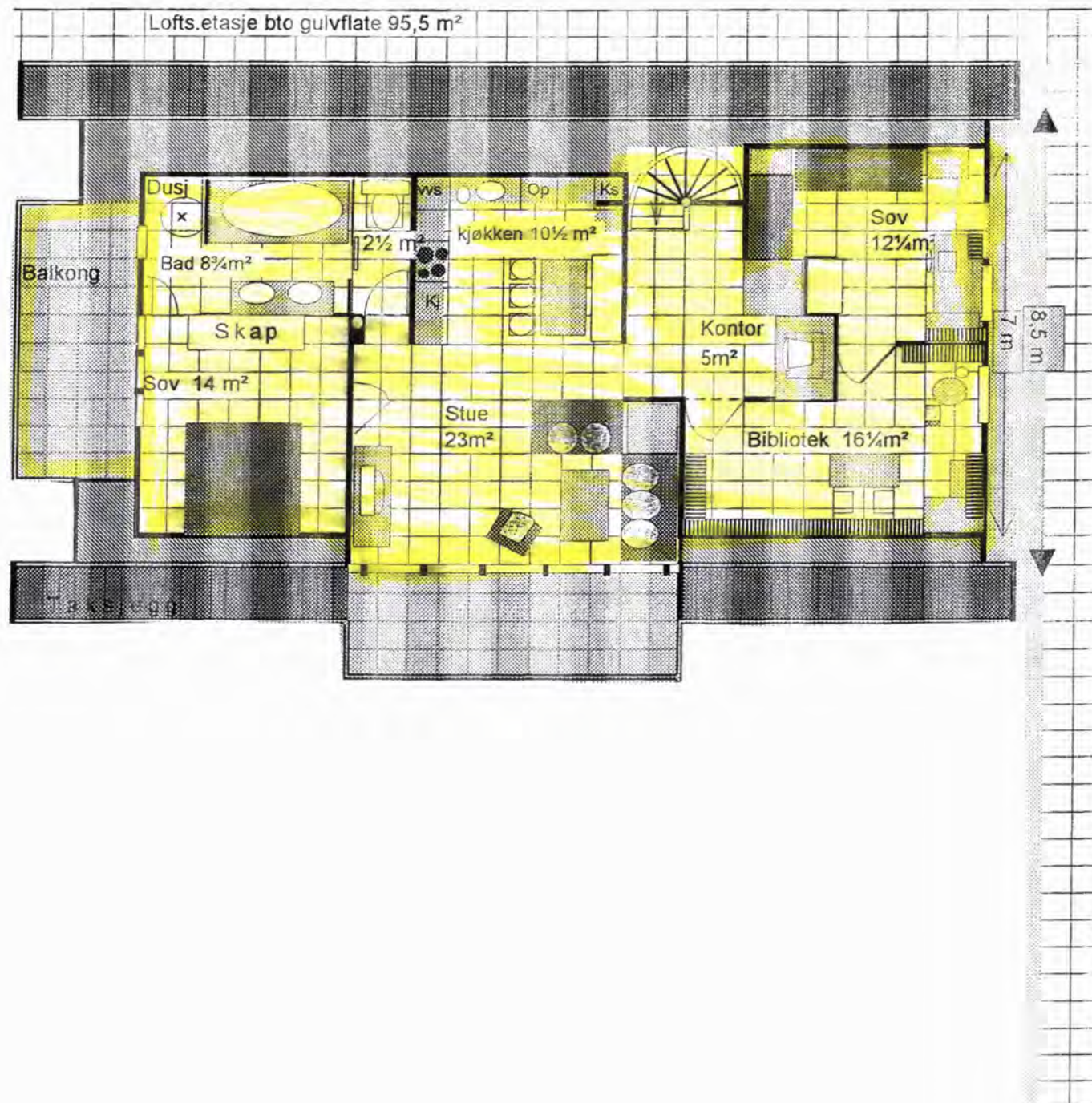
Bolig 3 (D)



Skyvdør inn til kjøkken.
Foldedør til garderobe.
Anretnings-luke fra kjøkken
inn til spisebord i stue?

27/98 H. vedtak

Bolig 3 (2)



27/48 jfr. vedtekte



Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler:

Du trenger ikke betale saksomkostninger

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 5 100

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 7 700

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 11 600

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

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

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

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

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

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

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

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

Garantifond for skadeforsikring

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

Klage

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

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

VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

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

SKADE/KRAV

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

BUDSKJEMA

Eiendommen 1813/104/1049/0/3 – KIRKEHAUGEN 6

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

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

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

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

Annen akseptfrist

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

.....
underskrift

.....
navn med blokkbokstaver

.....
adresse

.....
telefon

.....
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

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