

Høgåsveien 2

Takst kr 5.250.000,-

- Boligeiendom med attraktiv beliggenhet
- Gangavstand til alle sentrumsfunksjoner
- Utsikt og gode solforhold
- Blindvei



SALGSOPPGAVE INNHold

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



Høgåsveien 2



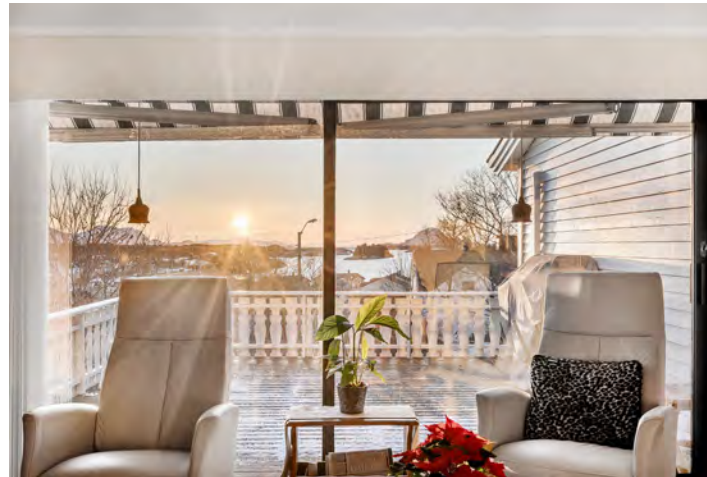
Høgåsveien 2



Høgåsveien 2



Høgåsveien 2



Høgåsveien 2



Høgåsveien 2



Høgåsveien 2





Nøkkelopplysninger Høgåsveien 2

Takst kr 5.250.000,-

MATRIKKELNR.

Gnr 104 bnr 1259 i Brønnøy kommune

EIER

Unni Antonsen

EIENDOMMEN

Boligeiendom med attraktiv beliggenhet på sørenden av Høgåsen. Åpent område med gode solforhold og vidstrakt utsikt mot Torghatten i sør og fjellene i øst. Gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg, turområder og sentrum. 956 m2 skrå selveiertomt, opparbeidet med hagearealer. Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

BYGNINGER

Enebolig på to plan, bygget i 1968 og tilbygget i 2003. Robust bygning som er løpende vedlikeholdt og oppgradert. Relatert til alder, fremstår boligen generelt i god teknisk stand, med god standard. Vesentlig modernisert siste 20 år, med bl.a. stort velutstyrt kjøkken i tilbygg og totalrenovert bad. Kjøkken er tilknyttet praktisk kjølerom med nytt aggregat. Deler av sokkeletasje har gjenstående behov for oppgradering. Boligen har luft-luft varmepumpe og vedovn i kjellerstue.

Bruksareal 194 m2, p-rom 183 m2 som inneholder hovedplan med vindfang, toalettrom, hall, stue, spisestue, kjøkken gang, bad/vaskerom, 2 soverom og kjølerom. Sokkeletasje med vindfang, gang, kjellerstue, vaskerom og 2 boder.

Boder i sokkeletasje er innredet som soverom, mangler dokumentasjon på bruksendring.

Boligen har inngang i begge etasjer.

Frittstående garasje bygget i 1990, bruksareal 30 m2.

BYGGEMÅTE/ TILSTAND

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

Følgende sammendrag av eiendommen tilstand anses som vesentlige opplysninger:

Boligen er bygget i 1968, med tilbygg fra 2003. Teknisk tilstand på bygningsdeler som ikke er byttet og forskriftsmessige forhold må vurderes i forhold til bygningens alder.

Dagens planløsning i sokkeletasje stemmer ikke med tegninger i kommunens arkiv.

TG 3 – Store eller alvorlige avvik:

- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk, og trapp ved hovedinngang har løse heller.
- Pipe og ildsted : Det er påvist for lite avstand mellom ildsted og brennbart materiale. Rust på sotluke. Brannvegg bak ildstedet mot vaskerommet er innebygget. Topphatt på pipebeslag er blåst bort.
- Vaskerom i sokkeletasje er teknisk utdatert og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Det er ikke påvist unormal fukt ved søk.
- Forstøtningsmurer : Det er påvist større sprekker og/eller skjelheter i muren.

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

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.

ENERGIMERKING

G - GUL

REGULERING

Byggeområde for boliger, (B), U=0.3, jf. Bebyggelsesplan Brønnøysund del 4

KOMMUNALE AVGIFTER

kr 20.096,- pr. år for 2023.

RENOVASJONSAVGIFT

kr 5.507,- pr. år beregnet ut fra standarddunk, 240 l for 2023.

FORMUESVERDI

kr 1.095.786,- som primærbolig for 2022.

KJØPERS OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen kommer 2,5 % dokumentavgift pluss tinglysingsgebyr skjøte kr 585,-. Dersom kjøpet lånefinansieres, må det også betales kr 585,- i tinglysingsgebyr pr. pantedokument. Ved kjøpesum kr 5.250.000,-, vil omkostninger utgjøre kr 132.420,- og totalpris komme på kr 5.382.420,-.

SELGERS OMKOSTNINGER

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

BETINGELSER

Selger forbeholder seg rett til å avvise alle inngitte bud. Det gis ingen garanti for medfølgende utstyr. Eiendommen er klar for overtakelse etter nærmere avtale.

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

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

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

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

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

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

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

Interessentene oppfordres til å gjennomgå eiendommen med tilstandsrapport og egenerklæring nøye før eventuell budinngivelse.

ANSVARLIG MEGLER

Advokat Linda Kristiansen org.nr. 920 044 700



www.advokatenehla.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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 selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5.

Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, ogtuneren/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 garderobebehyller 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Tilstandsrapport

📍 Høgåsveien 2, 8904 BRØNNØYSUND

📖 BRØNNØY kommune

gnr. 104, bnr. 1259

Markedsverdi

5 250 000

Areal (BRA): Enebolig 194 m², Garasje 30 m²



Befaringsdato: 06.11.2023

Rapportdato: 27.11.2023

Oppdragsnr.: 20320-1408

Referansenummer: KJ1374

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: Tilstandsrapport



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.

Goheim Takst og Byggconsult as

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

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

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

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

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



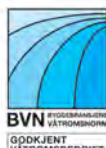
Rapportansvarlig

Gøran Heimen

Uavhengig Takstingeniør

gheimen@goheim.no

906 12 231



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! 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

Robust bygningsmasse fra 1968, variert renoverert, tilbygget og oppgradert.
Oppført med hovedetasje over sokkeletasje og krypkjeller. Boligen oppfattes som et godt objekt, også for kommende renoveringer/oppgraderinger.
Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Hensyntatt observasjoner nevnt i rapport og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering må påregnes avdekking av skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader. Normalt vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler må på generelt grunnlag påregnes.
Ved renovering, vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest. I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet.
Kostnader for renovering vil variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene.
Når det gjelder anbefaling av tiltak med kostnader, ligger dette inn under detaljprosjektering.
Det anbefales kontaktet seriøse aktører i markedet for detaljprosjektering og prising av forhold som ønskes utbedret/renoverert slik at man får plassert ansvar for at valgte metode er det mest hensiktsmessige, har referanser til forskrifter og at det foreligger en avtalt kostnad.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har plassbygget saltak for hovedbygget med kaldt loft. Skråtak i øst med isolerte taksider. W-takstoler i tre på tilbygget fra 2003 i nord.
Kaldt loft over boligen, adkomst fra takluke med stige.
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater, Decra. Taket er besikket fra taknivå. Hovedtaket har taktekke fra 1993, tilbygget har taktekke fra 2003. Undertak av bord og papptekking på hovedtaket, undertak av lette plater på tilbygget. Kasser, hengbord og vindskier i tre.
Takrenner og nedløp i plast i hovedsak fra 1993. Vannbordbeslag montert. Pipehatt fra 1993. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, 1968 og 2003. Fasade/kledning har liggende bordkledning av variert opprinnelse. Byggeår mot nordøst, 1993 i sørveggene, 2003 tilbygget, 2008, østveggen og 2009 i vestveggen. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. 1993, 2003 for tilbygget og 2010 for badevinduet. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i kjellerstuen fra 80-tallet og et gammelt vindu på stue i nordøst fra slutten av 50-tallet. Det er også noen trevinduer med koblet glass fra byggeår. Bygningen har malt hovedytterdør med sidefelt, 2-lags glass, dør fra 2003.
Altandør fra soverom med aluminiumskledning, dør fra 2021.
Altandør fra stue i aluminium, dør antatt fra 80-tallet, glass fra 1994 og 2004.
Bygningen har teak hovedytterdør og sidefelt, trelags glass.
Altan i sør fra soverom oppført i tre fra ca. 1993. Denne har også adkomst fra terreng og er på ca. 10 m².
Altan fra stue mot sørøst i betong, utvidet med trekonstruksjon i ca. 1993. Denne har adkomst fra stuen og er på ca. 18 m².
Hovedinngangstrapp er plass-støpt med pålimte skiferheller.
Trapp i tre til altan.
Plassbygget trapp på terreng mot kjellermur i sør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater av variert opprinnelse.

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

Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Fuktmerker mot krypkjeller under hovedbygget, tørt ved befaring, antatt fra før badet ble renoveret.

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

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår. Sotluke i krypkjeller. Et ildsted tilkoblet pipen i kjellerstuen.

Gulvet har variert overflate som flis, plater og teppe. Veggene har plater, panel og betong/mur.

Det er tatt hull i utforet vegg under terreng i området foran trapp. Målt en fuktkvote på 15,6 %.

Dette er i utgangspunktet trygge verdier. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv fra byggeår og 2003 for tilbygget.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører, profileter male dører og malt tredør. Variert opprinnelse på dørene, flere nyere dører i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

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

Vaskerom fra byggeår. Har ingen restverdi som våtrom. Montert opplegg for vaskemaskin og et toalett.

En plastsluk i gulvet. Støpt gulv ingen tettesjikt. Tapet på veggene.

Det er synlig treverk i bunnsvill over det støpte gulvet. Det er målt for fukt i bunnsvill men ikke målt unormal fukt i svill ved befaring. Ved et fuktsøk på gulvet, ble det ikke registrert vesentlige forskjeller i ledeevne. Ved vannsøl vil fukt trenge inn i konstruksjonen.

Bad/vaskerom

"Totalrenovering av bad desember 2010.

Comfort Brønnøysund og Flislegger Ellingsen."

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket har smartpanel.

Gulvet er flislagt. En veggsluk i dusjnise, en sluk under badekaret. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og en plastsluk under badekaret. Det er smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er tatt hull fra vf mot dusjnise. Tørt inne i veggen ved befaring.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Innredning fra Biga. God mengde og bra design/planløsning. Egen kjøkkenøy. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Nedsenket base til kjøkkenmaskin.

Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS 2, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flis på gulvet og malte vegger. Et toalett og en vask.

Kjølerom fra 2003. Synlig luftespalte mot gulv og mot yttervegg. Nedforet himling over rommet.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.

Innvendige vannledninger er av kobber, kobber med plastkapper og plastrør. Installasjon av svært variert opprinnelse. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og fra ca. 2018.

Det er avløpsrør av plast med variert opprinnelse, sist fra ca. 2003 og 2010. Det er påregnelig at det kan finnes eldre avløpsrør i anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luft til luft varmepumpe fra 2021. En eldre luft til luft varmepumpe er pr. i dag koblet ut, status ukjent.

Sikringsskapet er plassert på gang i sokkel.

"Byttet sikringsskap av Elektrikerfirma Bernhard Martinsen."

Det er vippesikringer i skapet fra 2012.

Skrusikringer på hovedinntaket.

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

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

Det er 4 røykvarslere i boligen, ca. 3 år. Det er 2 i hver etasje, samt et brannslukningsapparat i hver etasje.

brannslukningsapparatene er kontrollert i år.

Alder oppgitt av selger.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser.

Byggegrunn antatt bestående av fjell og sprengsteinsfylling.

Støpt plate på mark foran inngang i sokkel, sprekker og riss i denne.

Om dette skyldes dårlig grunnarbeider eller andre forhold, er ukjent.

Ingen visuelle observasjoner ved befarings på større negative avvik i byggegrunn.

Dreneringen om denne finnes er fra 1968. Ingen moderne fuktsikring på opprinnelige kjellermurer.

Observerte asfaltmasser på mur fra byggeår og noen bølgeblikkplater på mur mot nord.

Bygningen har støpt dekke på grunn og betonggrunnmur og ringmur fra byggeår.

Ringmur under tilbygget er av leca.

Forstøtningsmur ved sokkel er av stein og betong.

Eiendommen ligger på kanten av en sør-sørvestvendt helning.

Utvendige avløpsrør er i dag av plast. Utvendige avløpsledninger er opplyst fra 2009, da betongrør ble byttet til plastrør frem til sluk på vaskerom.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger kan være av plast.

Utvendige vannledninger til kum i krypkjeller antas å være fra 2009. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige avløpsrør fra byggeår om dette finnes, er av betong. Utvendige vannledninger fra 1968 er av jernrør, gjelder sannsynlig vis frem til innvendig stoppekran på vaskerommet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	224 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	194 m ²
Totalpris	5 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Sokkeletasje	61	53	8
Hovedetasje	133	130	3
Sum	194	183	11
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	30	0	30
Sum	30	0	30

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger er levert i meglerpakke fra kommunen. I sokkelen er det ominnredet noe, boder i nord er tatt i bruk til soverom, ikke søkt bruksendret.

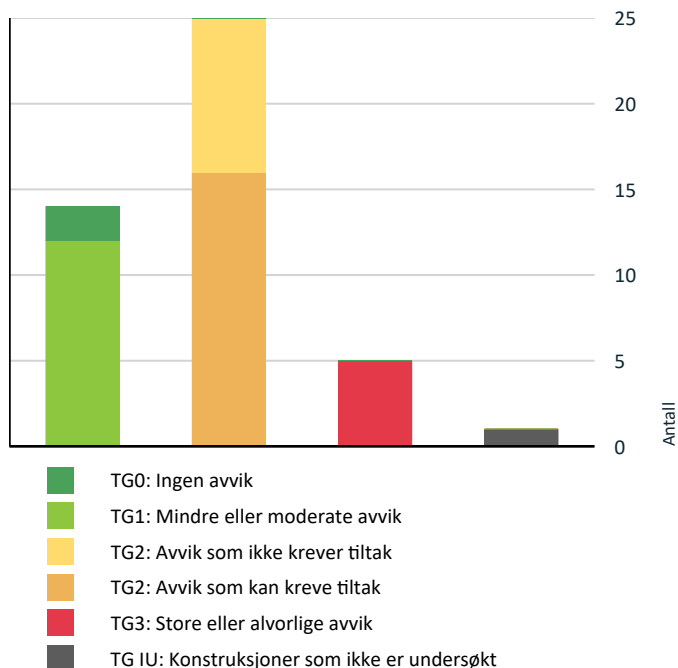
For hovedetasjen er denne noe endret etter utbygging i 2003, det er ikke sendt inn oppdaterte plantegninger for eksisterende del av bygget.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

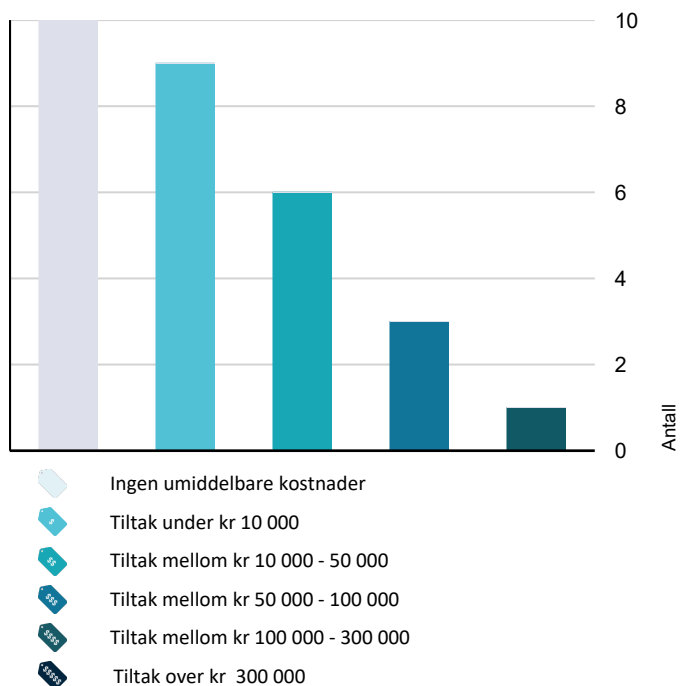
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
!	Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon - 2	Gå til side
!	Utvendig > Dør sokkel	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Krypjkjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

16 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Utv. vann- og avløp byggeår [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Byggevedtak 1967, tatt i bruk 6/11-1968

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal til god.

Vedlikehold
Variert til godt.

Tilbygg / modernisering

1993	Renovering	Renovert deler av fasade med kledning og vinduer.
1993	Renovering	Nytt taktekke og takrenner.
2003	Renovering/utbygging	Bygget ut i nord, nytt vf, kjøkken og kjølerom.
2008	Renovering	2008 og 2009, skiftet noe kledning på fasader, 2008 østveggen, 2009 vestveggen.
2009	Renovering	Nytt avløp til kommunalt nett.
2010	Renovering	Nytt bad/vaskerom i hovedetasjen
2012	Renovering	Opplyst renovert sikringsskapet.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater, Decra. Taket er besikket fra taknivå. Hovedtaket har taktekke fra 1993, tilbygget har taktekke fra 2003. Undertak av bord og papptekking på hovedtaket, undertak av lette plater på tilbygget. Kasser, hengbord og vindskier i tre.

Årstall: 1993 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Stedvis noe mose/alger på taktekke. En del slitasje/bulker i taktekke.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast i hovedsak fra 1993. Vannbordbeslag montert. Pipehatt fra 1993.

Årstall: 1993 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er en viss avstand fra takstige til pipebeslag, nedtråkket mønekam ved pipe.
Pipebeslaget er slitt, ukjent tetting mellom beslag og kilrenne, topphatt er blåst bort.
Fuktmerker under pipebeslaget, tørt ved befaring, antatt av eldre opprinnelse.

Konsekvens/tiltak

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

Vurder nytt pipebelag etter hvert. Regelmessig rensing av takrenner må utføres. For ytterligere kontroll/risikovurdering takstige, kontakt ditt stedlige brann og feietilsyn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggens oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, 1968 og 2003. Fasade/kledning har liggende bordkledning av variert opprinnelse. Byggeår mot nordøst, 1993 i sørveggene, 2003 tilbygget, 2008, østveggen og 2009 i vestveggen.

Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Deler av liggende bordkledning med variert opprinnelse.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun deler av kledningen som ved hovedinngang på hovedbygget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har plassbygget saltak for hovedbygget med kaldt loft. Skråtak i øst med isolerte taksider.

W-takstoler i tre på tilbygget fra 2003 i nord.

Kaldt loft over boligen, adkomst fra takluke med stige.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fuktskjolder ved pipe og på undertaket ved hovedinngang mot garasjen. Tørt ved befarings, må holdes under oppsikt.

Takkonstruksjonen over stue i øst er innbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende et. Ingen visuelle indikasjoner på aktive avvik.

Konsekvens/tiltak

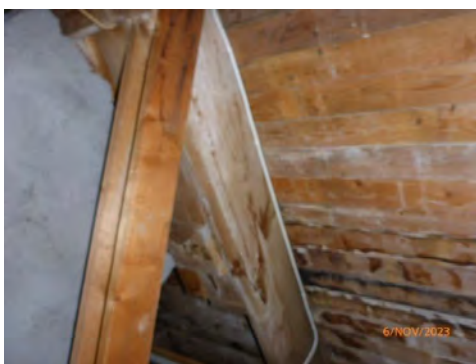
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Området ved pipe og over kjølerommet holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. 1993, 2003 for tilbygget og 2010 for badevinduet.

Årstall: 1993

Kilde: Eier



! TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i kjellerstuen fra 80-tallet og et gammelt vindu på stue i nordøst fra slutten av 50-tallet. Det er også noen trevinduer med koblet glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Alder er høy og isolasjonsverdien er lav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør skiftes ved fremtidig renovering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

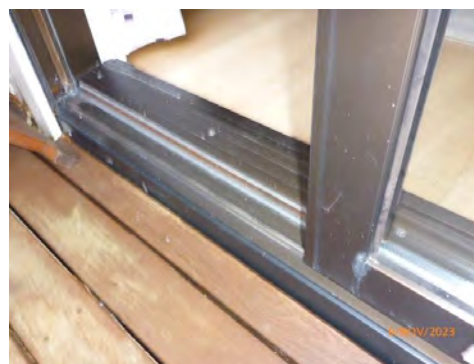
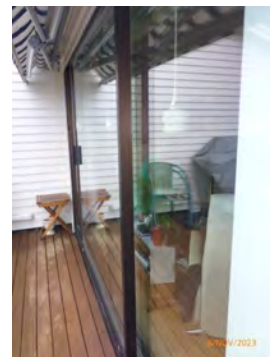
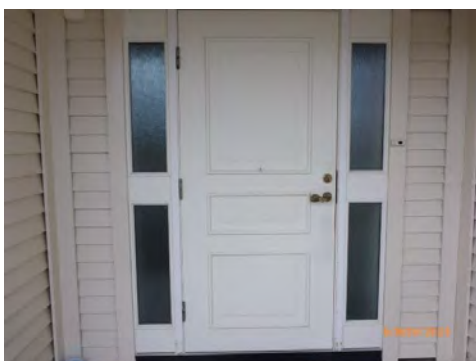


! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med sidefelt, 2-lags glass, dør fra 2003.

Altandør fra soverom med aluminiumskledning, dør fra 2021.

Altandør fra stue i aluminium, dør antatt fra 80-tallet, glass fra 1994 og 2004



! TG 2 Dør sokkel

Bygningen har teak hovedytterdør og sidefelt, trelags glass.

Årstall: 1991

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Ikke beslag under dør. Noe slitt overflate.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Montere beslag under dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan i sør fra soverom oppført i tre fra ca. 1993. Denne har også adkomst fra terreng og er på ca. 10 m².
Altan fra stue mot sørøst i betong, utvidet med trekonstruksjon i ca. 1993. Denne har adkomst fra stuen og er på ca. 18 m².

Vurdering av avvik:

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

Altan fra soverom har skjevheter i konstruksjonen.
For altan fra stuen har deler av denne er støpt dekke over inngang i sokkel Noe skjevheter, fuktgjennomtrenging og rust på armering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rette opp skjevheter og montere høyere rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Utvendige trapper

Hovedinngangstrapp er plass-støpt med pålimte skiferheller.
Trapp i tre til altan.
Plassbygget trapp på terreng mot kjellermur i sør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Flere løse skiferheller på trapp ved hovedinngang og skade på tapp på terreng.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Feste skiferheller. Vurder ny trapp på terreng ved mur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Innvendige overflater av variert opprinnelse.
Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere flisgulv har fliser med bom, lite feste til underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Fuktmerker mot krypkjeller under hovedbygget, tørt ved befarings, antatt fra før badet ble renoveret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bæring under kjøkkenet i tilbygget del har skjøt på bjelke utenfor opplegg på søyle.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etabler ekstra føyke eller egen lask over skjøt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Radon

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 3 Pipe og ildsted

Boligen har teglstainspipe fra byggeår. Sotluke i krypkjeller. Et ildsted tilkoblet pipen i kjellerstuen.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Rust på sotluke. Brannvegg bak ildstedet mot vaskerommet er innebygget. Tophatt på pipebeslag er blåst bort.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes tiltak på pipe og ildsted før videre bruk. For ytterligere kontroll og kommentar av pipe, ildsted og adkomst til sotluke, kontakt ditt stedlige brann og feietilsyn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Rom Under Terreng

Gulvet har variert overflate som flis, plater og teppe. Veggene har plater, panel og betong/mur. Det er tatt hull i utforet vegg under terreng i området foran trapp. Målt en fuktkvot på 15,6 %. Dette er i utgangspunktet trygge verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

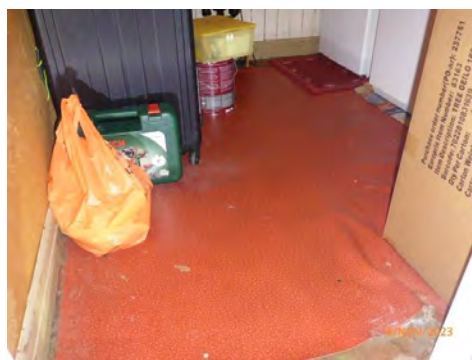
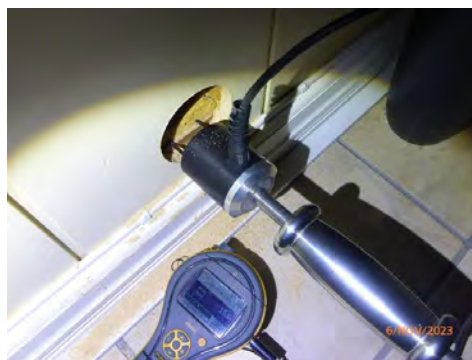
En fuktkvot på 15,6 %. I utgangspunktet trygge verdier. Gitt alder, konstruksjon og manglende utvendig moderne fuktsikring, kan det finnes områder i gulv og vegg med høyere fuktinnhold. Det er observert småkryp på gulvet på vaskerommet. På bod er det isopor og plater, svikt i isopor og skader på plate/belegg. Dette kan da ikke utelukkes grunnet dagens erfaringer med slike konstruksjoner som ofte omtales som risikokonstruksjoner hva skade angår.

Konsekvens/tiltak

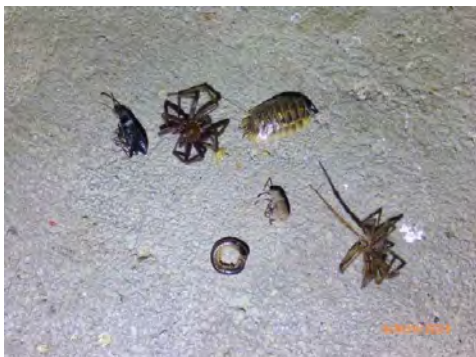
- Tiltak:

Ved renovering kan det ikke utelukkes avdekking av skader ikke i oppforet og og utforet vegg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv fra byggeår og 2003 for tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Ikke tilstrekkelig ventilert for opprinnelig del.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

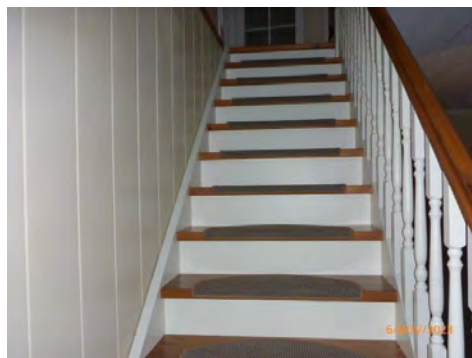
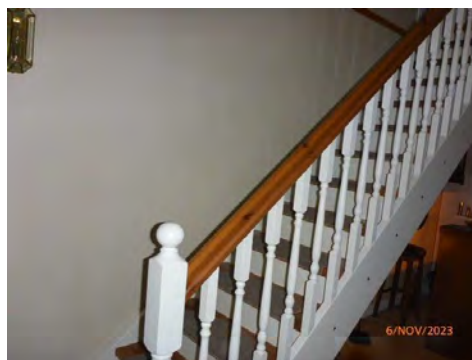
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

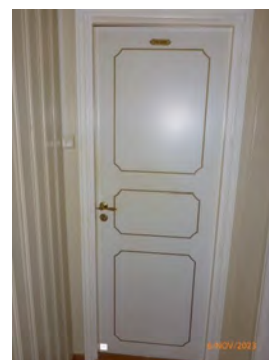
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

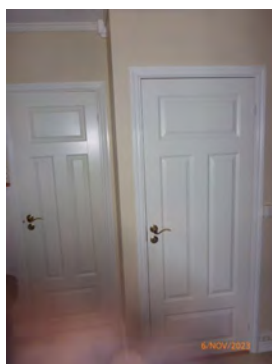
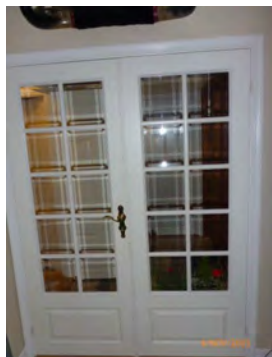


! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører, profileter male dører og malt tredør. Variert opprinnelse på dørene, flere nyere dører i boligen.



Tilstandsrapport



VÅTROM

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom fra byggeår. Har ingen restverdi som våtrom. Montert opplegg for vaskemaskin og et toalett.
En plastsluk i gulvet. Støpt gulv ingen tettesjikt. Tapet på veggene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er synlig treverk i bunnsvill over det støpte gulvet. Det er målt for fukt i bunnsvill, men ikke målt unormal fukt i svill ved befarings. Ved et fuksøk på gulvet, ble det ikke registrert vesentlige forskjeller i ledeevne. Ved vannsøl vil fukt trenge inn i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

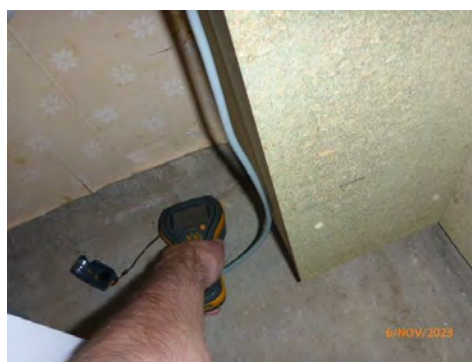
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved renovering av vaskerommet kontrolleres tilstøtende konstruksjoner. Det kan ikke utelukkes avdekning av eldre fuktskader. Kostand ligger under vaskerommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

"Totalrenovering av bad desember 2010.
Comfort Brønnøysund og Flislegger Ellingsen."

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket har smartpanel.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

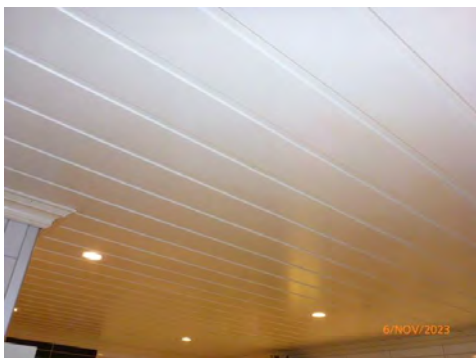
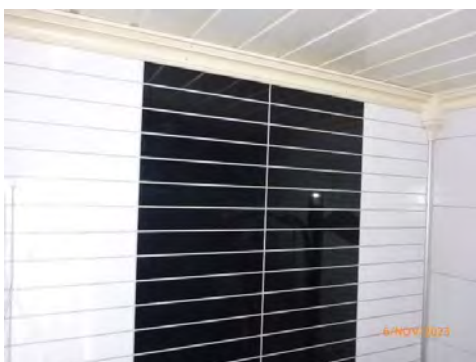
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Unngå vannsprut i vinduet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. En veggsluk i dusjnisse, en sluk under badekaret. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

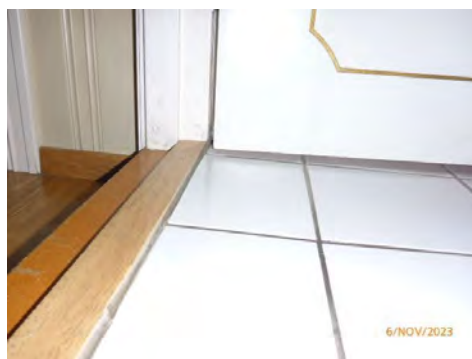
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

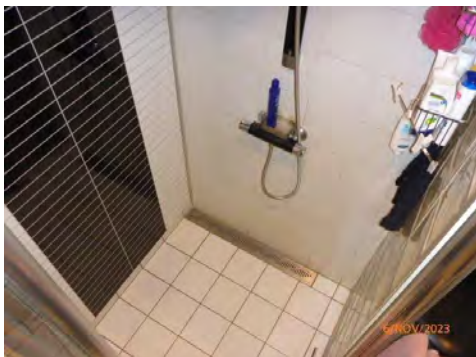
Det er ikke oppbrett ved dør, det er ikke fall på gulvet mot sluk under badekar. Det er begrenset fall til sluk i dusjnisse.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og en plastsluk under badekaret.
Det er smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

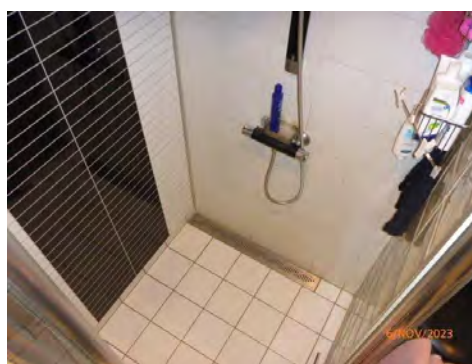
Det finnes ingen dokumentasjon på membran eller utførelsen av denne.
"Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2" Membran er 13 år, denne nærmere seg TG 2 ut fra levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

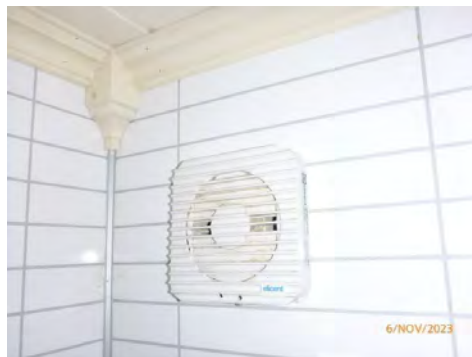


HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er tatt hull fra vlf mot dusjnise. Tørt inne i vegg ved befarng.

Årstall: 2010



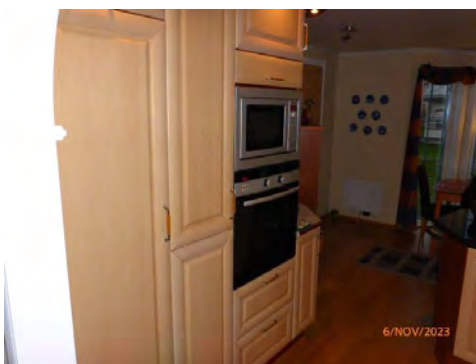
KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning fra Biga. God mengde og bra design/planløsning. Egen kjøkkenøy. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Nedsenket base til kjøkkenmaskin. Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS 2, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2003 Kilde: Eier



SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flis på gulvet og malte vegger. Et toalett og en vask.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

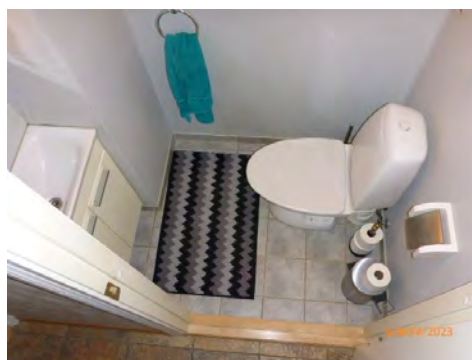
Det er ikke tilluft eller avtrekk. Noen fliser med bom, lite feste til underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etabler tilluft og avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

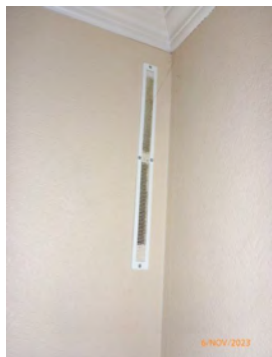


HOVEDETASJE > KJØLEROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom fra 2003. Synlig luftespalte mot gulv og mot yttervegg. Nedforet himling over rommet.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

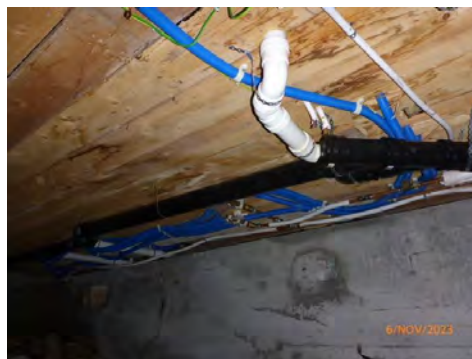
Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av kobber, kobber med plastkapper og plastrør. Installasjon av svært variert opprinnelse. Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.



Innv. stoppekran



Plastrør og kobberør.



! TG 2 Avløpsrør

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Det er avløpsrør av plast med variert opprinnelse, sist fra ca. 2003 og 2010. Det er påregnelig at det kan finnes eldre avløpsrør i anlegget.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

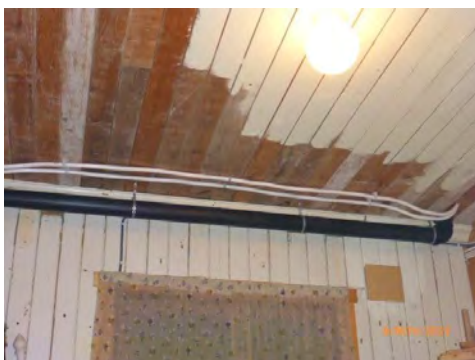
Det er påregnelig at det kan finnes eldre avløpsrør i anlegget.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og fra ca. 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tanken er innebygget i kasse, ikke adkomst for kontroll.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe fra 2021. En eldre pumpe er pr. i dag koblet ut, status ukjent.



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.

Sikringsskapet er plassert på gang i sokkel.

"Byttet sikringsskap av Elektrikerfirma Bernhard Martinsen."

Det er vippesikringer i skapet fra 2012. Skrusikringer på hovedinntaket. Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Ønskes det en kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert El-fagmann.

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2012 Byttet sikringer i skapet.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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?

Nei

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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

Ingen dokumentasjon på installasjoner etter byggeår som på gulvvarme, tilbygg eller bad/vaskerom.

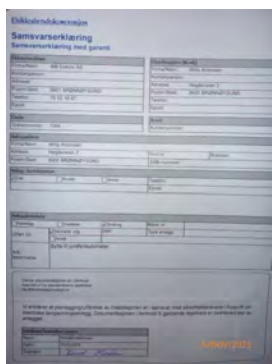
Rust i skapet til hovedinntaket, årsak ukjent.

Det anbefales en kontroll og kommentar av anlegget, kontakt autorisert El-fagmann.

Kostnad er for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



! 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.

Det er 4 røykvarslere i boligen, ca. 3 år. Det er 2 i hver etasje, samt et brannslukkingsapparat i hver etasje. brannslukkingsapparatene er kontrollert i år. Alder oppgitt av selger.

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

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser. Byggegrunn antatt bestående av fjell og sprengsteinsfylling. Støpt plate på mark foran inngang i sokkel, sprekker og riss i denne. Om dette skyldes dårlig grunnarbeider eller andre forhold, er ukjent. Ingen visuelle observasjoner ved befaring på større negative avvik i byggegrunn.

! TG 2 Drenering

Dreneringen om denne finnes er fra 1968. Ingen moderne fuktsikring på opprinnelige kjellermurer. Observert asfaltmasser på mur fra byggeår og noen bølgeblikkplater på mur mot nord.

Vurdering av avvik:

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

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

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har støpt dekke på grunn og betonggrunnmur og ringmur fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Store deler av murene er under terreng og stedvis innvendig kledd, disse delene er da ikke tilgjengelig for besiktigelse.

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

Det ble ved befaring opplyst at dette oppsto etter sprengningsarbeider i nabolaget.

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Vurder utbedringer av sprekker/riss i murene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Ringmur tilbygg

Ringmur under tilbygget er av leca.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



! TG 3 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur ved sokkel er av stein og betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Terrenghforhold

Eiendommen ligger på kanten av en sør-sørvestvendt helning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Fra nord faller den kommunale veien ned mot eiendommens gårdsplass og garasje.

Det er ikke opparbeidet tilfredsstillende fall på terreng fra murene. Dette kan føre til unødig fuktbelastning av byggegrøp ved manglende bortledning av overflatevann fra nedbør og snø.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er i dag av plast. Utvendige avløpsledninger er opplyst fra 2009, da betongrør ble byttet til plastrør frem til sluk på vaskerom. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger kan være av plast. Utvendige vannledninger til kum i krypkjeller antas å være fra 2009, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2009

Kilde: Eier



! TG 2 Utv. vann- og avløp byggeår

Utvendige avløpsrør fra byggeår om dette finnes, er av betong. Utvendige vannledninger fra 1968 er av jernrør, gjelder sannsynlig vis frem til innvendig stoppekran på vaskerommet.

Årstall: 1968

Vurdering av avvik:

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

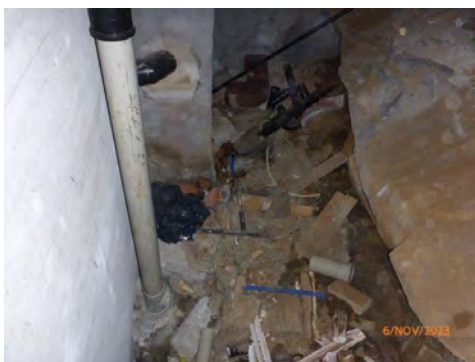
Det er observert galvanisert jernrør på vanninntaket ved varmtvannsbereder. Det er ikke kjent om avløpsrør under bygget som fra krypkjeller og forbi sluk på vaskerommet er skiftet til plastrør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1990

Standard

Lav

Vedlikehold

Variert

Kommentar

Opplyst av eier

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

194 m²/183 m²

Enebolig: 2 Vindfang, 2 Gang, Kjellerstue, Vaskerom, 2 Bod, Toalettrom, Hall, Stue, Spisestue, Kjøkken, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Kjølerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 30 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 250 000

Konklusjon markedsverdi

5 250 000

Markedsvurdering

Det er pr. i dag liten tilgang på boliger i dette område, det er også få objekter med denne beliggenheten. Markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi.

Sammenlignbare salg i den grad dette finnes, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning.

Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi. Grunnlagt for analysen bak verdifastsettelsen ble gjennomgått ved slutten av befaringen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Høgåsveien 8 ,8904 BRØNNØYSUND 145 m ² 1966 5 sov	18-08-2022	4 600 000	4 600 000	0	4 600 000	31 724
2 Alkeveien 1 ,8904 BRØNNØYSUND 198 m ² 1980 3 sov	08-06-2022	4 500 000	5 900 000	0	5 900 000	29 798
3 Høgåsveien 23 ,8904 BRØNNØYSUND 136 m ² 1985 3 sov	14-09-2022	3 500 000	4 000 000	0	4 000 000	29 412
4 Høgåsveien 15 ,8904 BRØNNØYSUND 175 m ² 1984 6 sov	22-03-2022	3 550 000	4 600 000	0	4 600 000	26 286
5 Wergelands gate 2 ,8906 BRØNNØYSUND 174 m ² 1986 4 sov	28-09-2023	4 000 000	4 000 000	0	4 000 000	22 989
6 Sivert Nielsens gate 12 ,8904 BRØNNØYSUND 214 m ² 1966 5 sov	25-04-2023	4 390 000	4 805 000	0	4 805 000	22 453

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2023 totalt kr. 20.096,- p.r. år inkl. MVA. I dette inngår avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing.	Kr.	20 096
240 l dunk kr 5 507,87. I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.	5 508
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	25 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 100 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 950 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 150 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	360 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	160 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 310 000

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.	1 500 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 800 000
--	------------	------------------

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 byggeteknisk 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Sokkeletasje	61	53	8	Vindfang , Gang , Kjellerstue , Vaskerom	Bod , Bod 2
Hovedetasje	133	130	3	Vindfang , Toalettrom , Hall , Stue , Spisestue , Kjøkken , Gang , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2	Kjølerom
Sum	194	183	11		

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²					
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
Sokkeletasje	61			61		
Hovedetasje	133			133	28	
SUM	194				28	
SUM BRA	194					

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegninger er levert i meglerpakke fra kommunen. I sokkelen er det ominnredet noe, boder i nord er tatt i bruk til soverom, ikke søkt bruksendret.
For hovedetasjen er denne noe endret etter utbygging i 2003, det er ikke sendt inn oppdaterte plantegninger for eksisterende del av bygget.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	30	0	30		Garasje
Sum	30	0	30		

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²					
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
Etasje		30		30		
SUM		30				
SUM BRA	30					

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2023	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Unni Antonsen	Selger
	Willy Helge Antonsen	Selger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	1259		0	956.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Høgåsveien 2

Hjemmelshaver

Antonsen Unni

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt plassert i et etablert område bestående av boligbebyggelse. Vidstrakt utsikt mot øst, sør og sør-vest, Område oppfattes som barnevennlig og er sentrumsnært med gangavstand til sentrum, ca. 1,3 km.

Adkomstvei

Kommunal vei. Høgåsveien er en blindvei pr. i dag, det er kun gangsti fra Høgåsveien ned til Masterberggata.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan. Bebyggelsesplan Brønnøysund del 4 (1993005)

Formål: Byggeområde for boliger, (B), U=0.3

Vedtaksdato: 14.10.1993

Kommentar: Byplan Brønnøysund er under arbeid. For nærmere informasjon om planarbeidet, se kommunens nettsider. <https://www.bronnoy.kommune.no/tjenester/planer-og-horinger/byplan-bronnoysund>.

Se meglerpakke for kart og bestemmelser.

Om tomten

Opparbeidet boligtomt med plen, hekk, bedd, busker og trær, noe naturtomt i øst. Gruset parkering ved hovedinngang og ved sokkel, 3-4 biler. Garasje ser ut ifra kart til å være oppført på grensen i nord.

Tinglyste/andre forhold

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 769 000	2023	Skattetakst: kr 2.769.000,- Grunnlag: kr 1.838.300,- Skatt: kr 7.353,-

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
86 148	2004	Utkjøp av festet grunn.

Forsikring

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

Kommentar

Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.11.2023		Gjennomgått	4	Nei
Verdivurdering	08.09.2022		Gjennomgått	3	Nei
Meglerpakke		Variert dokumentdato	Gjennomgått	28	Nei
Situasjonskart, eiendomsopplysninger, verdirapport, omsetningsoversikt.	06.11.2023		Gjennomgått	11	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/KJ1374>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1951		
Adresse	Høgåsveien 2		
Postnummer	8904	Poststed	BRØNNØYSUND
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	1985	Hvor lenge har du bodd i boligen?	38år11mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr.	17238043
Selger1fornavn	Unni	Selger1etternavn	Antonsen
Selger2fornavn	Willy Helge	Selger2etternavn	Antonsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Comfort Brønnøysund og Flislegger Ellingsen.

Redegjør for hva som er gjort og når

Totalrenoivering av bad desember 2010.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Fornyhet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Brønnøy Kommune.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Byggmester Geir Ove Olsen.

Redegjør for hva som er gjort og når

Ny bordkledning i sør samt nye vinduer i stue og soverom.

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

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

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

Byttet sikringsskap av Elektrikerfirma Bernhard Martinsen.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Totalrenovering av kjøkken og gang.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Brønnøy Kommune.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

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

Antonsen, Willy Helge

Signert av

Antonsen, Unni

Signert av



Høgåsveien 2

2. Etg.



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

Høgåsveien 2

1. Etg.



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



MÅLEBREV		X	uten grensejustering med grensejustering
J. nr.	02/04458		
Målebre nr.	03/137		
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.			

Målebre over

Eiendom	Gnr.	104	Bnr.	1259	Festenr.
	Bruksnavn/adresse				
Areal (m ²)	957.2				

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebre, midlertidig forretning og registreringsbre, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebre som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	10.12.03
Rekvirent	Statskog Nordland
Bestyrer	Jon E Meland
Forretning	Kart- og delingsforretning over parsell av Gnr. 104, Bnr. 1. Parsellen er opprinnelig del av Gnr. 104, Bnr. 1, Fnr. 284 som i sin helhet går tilbake til Bnr.1. Parsellen er ihht. bebyggelsesplan for Brønnøysund. Parsellens hjørner er koordinatbestemt i NGO med RT- GPS.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Brønnøysund	11.12.2003	 Jon E Meland	 Anita Samuelsen

GAB

Registreringsstempel	REGISTRERT I G.A.B. 25 FEB. 2004 BRØNNØY KOMMUNE OPPMÅLINGS-AVDELINGEN
----------------------	---

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel	TINGLYST 26 FEB. 2004 BRØNNØY TINGRETT DAGBOKNR.: 440
---------------	--

Påtegninger (rettelser o.l.)

--

Gnr 104	Bnr 1259	Festnr
Representasjonspunkt X 831947 Y -47218 Z		
Kartblad DF174-1-45	X	Landsnett
Målestokk 1:500	Areal 957.2	m ²

MÅLEBREVKART

Jnr 02/04458
Målebrev nr 03/137

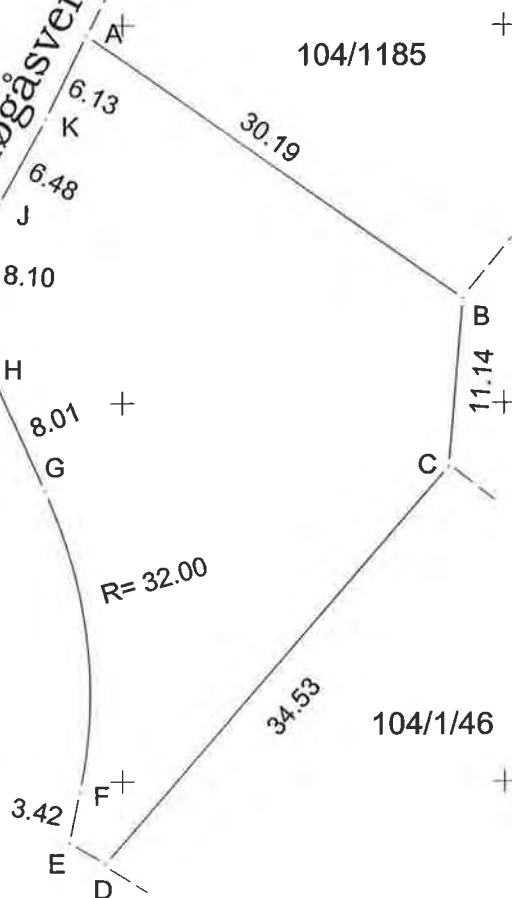
N

+ X=831975
Y=-47250

+

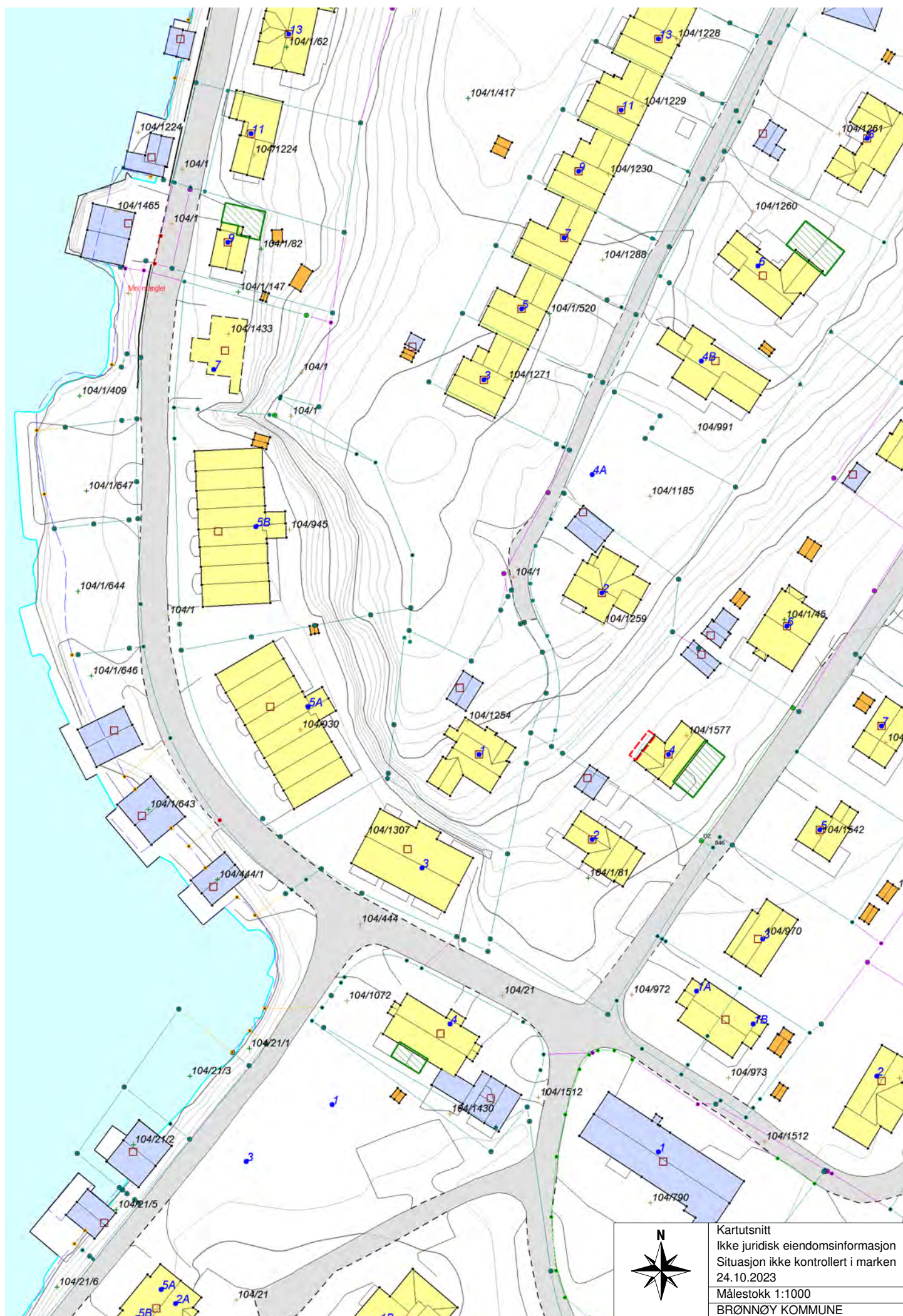
+

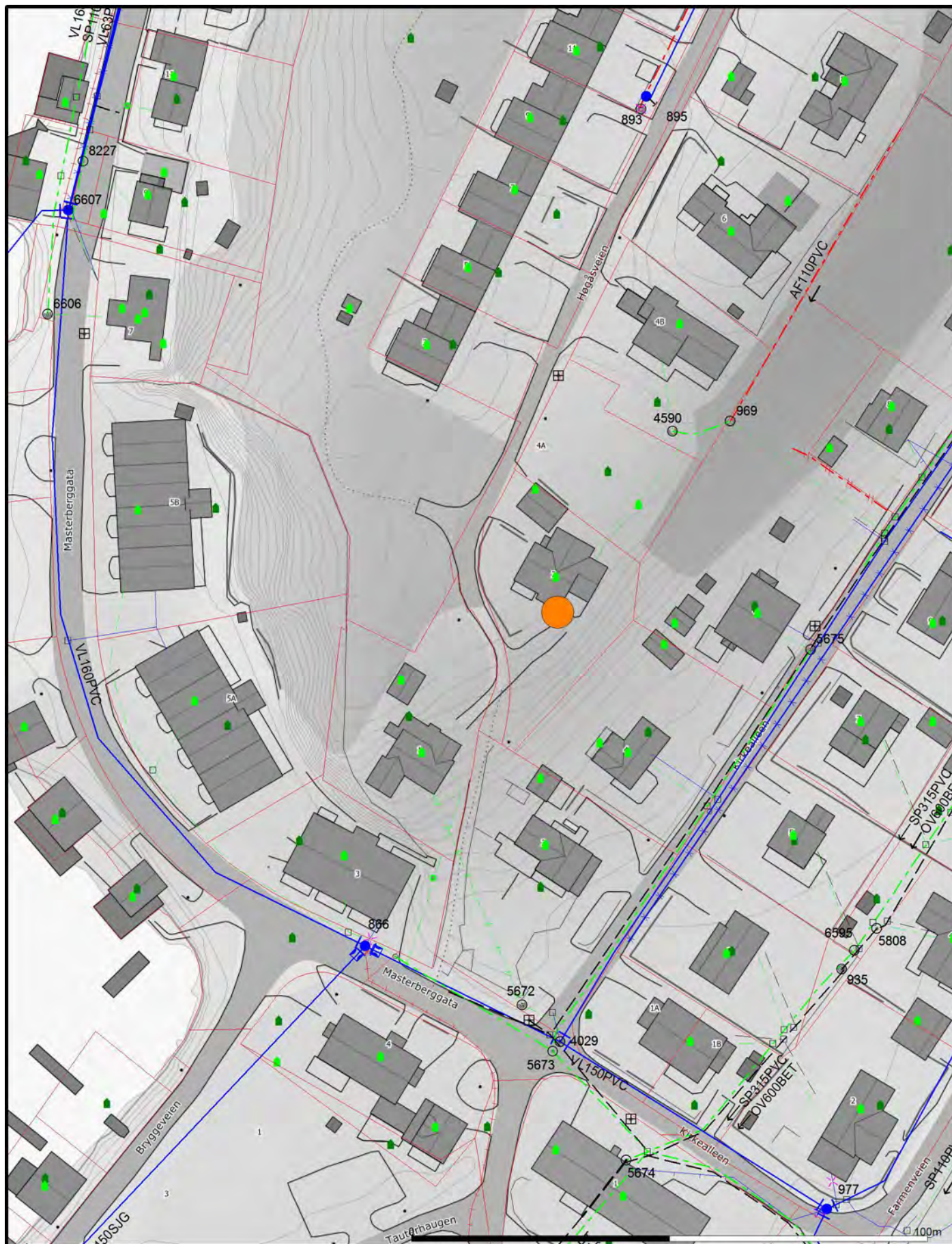
Høgåsveien



104/1/81

Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
A		831974.34	-47227.34	30.19	
B	Off.gkj. grensemerke	831956.90	-47202.70	11.14	
C	Off.gkj. grensemerke	831945.80	-47203.63	34.53	
D	Off.gkj. grensemerke	831919.58	-47226.10	2.70	
E	Gkj.grmrk. i fjell	831920.95	-47228.43	3.42	
F	Grensepkt. i vegkant	831924.31	-47227.76	20.34	-32.00
G	Grensepkt. i vegkant	831944.19	-47230.03	8.01	
H	Grensepkt. i vegkant	831951.50	-47233.31	3.64	8.00
I	Grensepkt. i vegkant	831955.06	-47233.89	8.10	
J	Grensepkt. i vegkant	831963.13	-47233.07	6.48	
K		831968.81	-47229.97	6.13	





- Overvann
- Spillvann
- Vannledning
- Kum
- Sluk
- ▣ Sluk med sandfang
- Grenpunkt

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

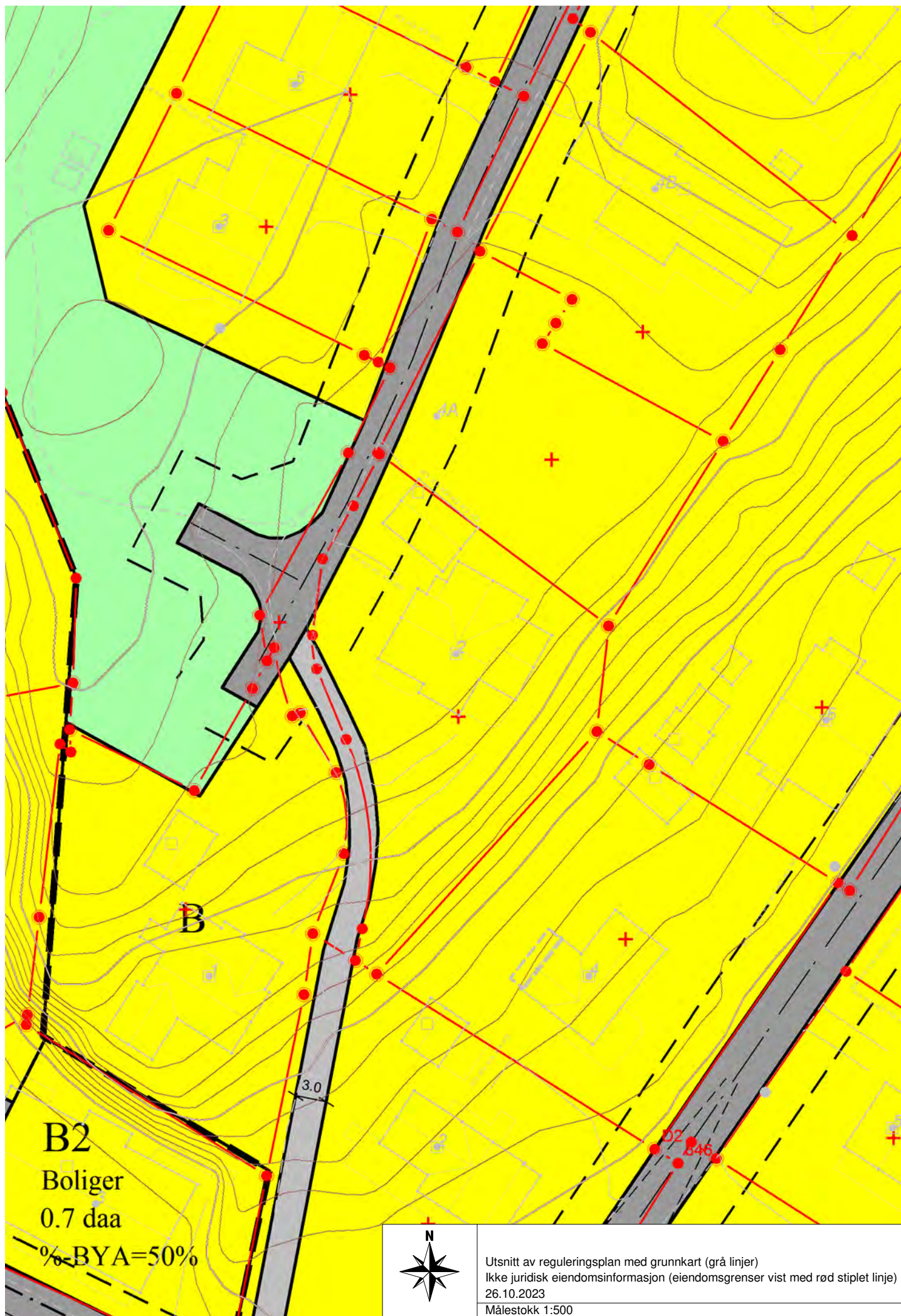


Brønnøy kommune
 8905 BRØNNØYSUND

Dato: 2023.10.25
 Sign: RMH



Målestokk
 1:1000



BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN.

§ 1. PLAN- GRENSER/FORMÅL

Området for bebyggelsesplanen er vist med plangrense. Innenfor denne begrensingslinje skal byggene plasseres slik planen angir.

På reguleringskartet er de enkelte reguleringsformål angitt med forskjellige farger, jfr. tegnforklaring med fargedigram.

§ 2. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER (B)

Området skal anvendes til boligformål.

Maksimum byggehøyde er 1-2 etg. pluss evt. loftsetasje og kjeller. Etasjetallet skal vurderes i forhold til tomtas beliggenhet og strøkets karakter.

Der terrenget ligger til rette for det kan det oppføres hus med sokkeletg. Sokkeletasje regnes i etasjetallet.

Gesimshøyde for 1 etg. hus skal ikke overstige 4 m og 7 m for 2 etg.

Utnyttelsesgraden (U) skal ikke overstige 0.3. Utnyttelsesgraden er definert som forholdet mellom bygningers grunnflate (inkl. garasje) og netto tomteareal.

Garasje skal ikke ha større grunnflate enn 40 m².

I typiske boligkater, der forholdene ligger til rette for det, kan minimumsavstand fra regulert vegkant til portside være 5 m, til langside 2 m. Byggeavstand angitt på plankartet kan derfor overskrides innenfor ovennevnte krav.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen.

Påbygging, ombygginger og øking av utnyttelsesgrad kan skje under hensyn til områdets helhetlige preg.

§ 3. BYGGEOMRÅDER FOR SENTRUMSFUNKSJONER (S)

Områdene skal bestå av funksjoner som naturlig forbindes med bysentrum, forretningsbebyggelse, herunder nødvendig nærlager, kontorer, hotell- og restaurantformål med tilhørende parkeringsareal, boliger samt lokaler til sosiale og kulturelle formål.

Maksimum byggehøyde er 2 etasjer pluss overetasje. Med overetasje menes en naturlig avslutning av bygget i høyden.

Største utnyttelsesgrad er 0.5.

§ 4. BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET BOLIGER OG SENTRUMSFUNKSJONER (SB)

Områdene skal bestå av boliger, mindre håndverksbedrifter og lett serviceindustri.

Forretninger og servicefunksjoner med stort publikumsbesøk bør, hvor dette er mulig, flyttes til områder med rene sentrumsfunksjoner. Dette for å unngå en uttøyning av sentrum.

Største byggehøyde er 2 etasjer. Maks. utnyttelsesgrad 0.4.

§ 5. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE FORMÅL (O)

Områdene kan anvendes til offentlige bygninger og anlegg, herunder boliger for spesielle formål.

I området kan det, ved siden av hovedformålet, innredes nødvendig servicevirksomhet, mindre forretninger etc. etter bygningsrådets skjønn.

I området langs Skolegata på begge sider av veien i en bredde av ca. 45 meter målt fra senter vei, kan større nybygg ikke oppføres.

Området skal fremstå som en mest mulig sammenhengende grønn plen med store, solide trær, gjennomskåret av veier og omkranset av store, offentlige enkeltbygg.

§ 6. BYGGEOMRÅDE FOR LETTERE INDUSTRI (I)

Områdene kan anvendes til industrivirksomhet som ikke gjennom utslipp eller støy er til alvorlig sjenanse for de omkringliggende områder. $U=0.4$.

§ 7. BYGGEOMRÅDE FOR CAMPING/TURISTANLEGG (C)

Området kan benyttes til studentboliger, turistformål og liknende. Anlegget skal gis en tiltalende utforming som på en attraktiv måte presenterer Brønnøysund overfor tilreisende.

§ 8. BYGGEOMRÅDE FOR NAUST/SJØHUS (NS)

I områdene kan det oppføres naust/sjøhus. Flytebrygger og mindre kaier kan hvor det ligger til rette for det tillates etablert.

Det skal sikres allmen ferdsel langs sjøen.

Før bygging tillates skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan som forelegges bygningsrådet til behandling.

§ 9. HAVNEOMRÅDE (H)

Området kan benyttes til bygg og anlegg i forbindelse med drift av småbåthavn herunder båtøpptrekk.

§ 10. TRAFIKKOMRÅDER (T)

Områdene kan benyttes til transport og parkering samt til opphølsarealer i for av plassdannelser.

§ 11. FRIOMRÅDER (FR)

Områdene skal ha parkmessig behandling.

Bygg og anlegg som er nødvendige for områdets hovedfunksjon kan oppføres. Utover disse kan områdene ikke bebygges.

§ 12. HØYDEDRAK MED VEGETASJON VIKTIG FOR BYENS TOPOGRAFI (HØ)

Områdene er friområder. Bygg og anlegg som er nødvendige for områdets hovedfunksjon tillates oppført.

Høydedragets karakter med trær i siluett skal være høydenes preg.

Fjernede trær skal erstattes med nye trær slik at områdenes karakter ikke endres nevneverdig.

§ 13. FAREOMRÅDER (PU,TR)

Områdene benyttes til EL-kraft innstallasjoner og kloakkpumpestasjoner.

§ 14. SPESIALOMRÅDE "KYSTBY 1900"

Innenfor avgrensingen av spesialområdet gjelder vanlig formålsregulering, men det stilles særskilte krav til bygningenes utseende ved nybygg, ombygging og restaurering, relatert til tidsperioden rundt år 1900.

Følgende krav gjelder for spesialområder:

Nye bygg skal plasseres så de understreker gatebildet.
Bygninger kan plasseres i tomtegrenser.
Største byggehøyde er 2 etasjer.
Ny bebyggelse skal tilpasses nabobygg.
Bygg skal ha saltak. Takvinkel min. 30°, maks. 60°.
Adkomst må være henvendt mot gaten.
Utvendig kledning i tre.
Husenes fasader skal være malt (evt. dekkbeis) og fargene skal være godkjent av bygningsrådet.
Det skal være vannbrett/gesims over vinduer og dører samt omramming rundt vinduer og dører.
Oppsprossing av vinduer og glassfelt i dører.
Bygninger i gatekryss skal ha brutt hjørne.

§ 15. HAVNEOMRÅDE I SJØ (HS)

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

§ 16. SMÅBÅTHAVN/MARINA (M)

Området kan benyttes til utlegging flytekonstruksjoner i forbindelse med drift av småbåthavn/marina.

§ 17. FELLESBESTEMMELSER

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme kvartal får en enhetlig og harmonisk utforming.

For de områder hvor utnyttelsesgraden (U) ikke er oppgitt, vil tillatt U bli vurdert i hvert enkelt tilfelle.

Fylling i sjø skal avsluttes som maskinmur eller kaifront.



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

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 budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID.

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

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

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

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

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

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

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

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



BUDSKJEMA

Eiendommen 1813/104/1259 – HØGÅSVEIEN 2

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

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

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

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

Annen akseptfrist

.....den...../.....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**