

Storgata 4

Takst kr 3.100.000,-

- Enebolig i Sørbyen
- Gangavstand til skoler og sentrum
- Nyere kjøkken
- Bad i begge etasjer
- Lader for el-bil



SALGSOPPGAVE INNHOOLD

- Bilder
- Nøkkelinformasjon og betingelser
- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Målebrev/kart
- Regulering
- Informasjon om boligkjøperforsikring
- Informasjon om budgivning
- Budskjema





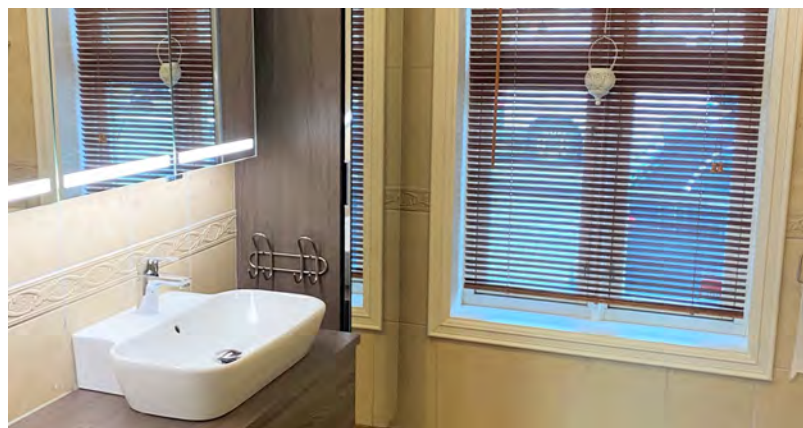
Storgata 4



Storgata 4



Storgata 4



Storgata 4



Storgata 4



Storgata 4



Nøkkelopplysninger Storgata 4

Takst kr 3.100.000,-

MATRIKKELNR.

Gnr 104 bnr 10 i Brønnøy kommune

EIER

Laila Knygh Brekk og Joar Bakken

EIENDOMMEN

Boligeiendom i Sørbyen, sentralt i Brønnøysund. Gangavstand til sentrum, barnehager, skoler, idrettsanlegg og turområder.

419 m2 selveiertomt, opparbeidet med støttemurer, terrasse og plen mot vest. Asfaltert parkering. Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

BYGNINGER

Tømmerhus med historikk fra ca 1890. Boligen er renoverert med varierte intervaller og tilpasset med moderne boligfunksjoner. Det er foretatt betydelige påkostninger i senere år, med drenering, terrasse, vinduer, kjøkken, bad, pipe, gulvvarme m.m. Fremstår idag med normal standard og variert teknisk stand.

Det medfølger integrerte hvitevarer i kjøkken og el-billader. Montert luft-luft varmepumpe som ifølge eier bør skiftes ut.

Bruksareal 119 m2, p-rom 119 m2 som inneholder 1. etasje med hall, stue, kjøkken, bad og vaskerom. 2. etasje med stue, 2 soverom, bad og omkleddingsrom.

Kjelleretasje som ett rom med ca 36 m2, ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde.

Uthus på 17 m2 som er gammelt og felleferdig. Søknad om riving er tidligere avslått med grunnlag i fredningsbestemmelser.

Nåværende eier har pågående dialog med kommunen om mulige videre tiltak for uthuset.

Eiendommen ligger innenfor spesialområde «Kystby 1900» med tilhørende bestemmelser om utforming av bygninger.

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:

Hoveddelen av boligen har antatt byggeår 1889, med tilbygg antatt fra 30-tallet. Boligen har normal standard og er tidvis modernisert. Teknisk tilstand på bygningsdeler som ikke er byttet og forskriftsmessige forhold må vurderes i forhold til byggeår. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver, og dagens planløsning stemmer ikke med opprinnelig godkjente tegninger.

TG 3 – Store eller alvorlige avvik:

Nedløp og beslag er utdatert og takrenner har skader.

Utvendige trapper mangler rekkverk og har påviste sprekker.

Vaskerom er teknisk utdatert.

TG 2 – Avvik som kan kreve tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på taktekking er passert.

Anmerket mangler ved veggkonstruksjon: Råteskade på hjørnebord, manglende smådyrsperre, skjevheter, mangler ved isolering, styrke og stabilitet relatert til alder på konstruksjon.

Takkonstruksjon har skjevheter og mangler ved isolering og lufting.

Diverse avvik ved innsettingsdetaljer rundt vinduer.

Skjevheter og svak dimensjonering av terrasse, manglende rekkverk.

Innvendige overflater har noen anmerkede avvik.

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Påvist indikasjoner på noe fukt i kjellergulv.

Manglende ventilering av krypkjeller og påvist fuktnivå.

Forskriftsmangler ved innvendige trapper.

Bad har påviste avvik vedrørende uegnede byggematerieler, manglende drenering fra innebygget sistene, skader på rør under badekar, manglende tilluftsventilering, påviste riss/sprekker i flisfuger og manglende fall til sluk.

I kjøkken er det anmerket noe trekk inn gjennom avtrekkssystemet.

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Flere rom har mangelfull ventilasjon.

Varmtvannstank er utdatert.

El-installasjon av variert opprinnelse.

Manglende rekkverk på forstøtningsmur.

Før øvrig er det angitt diverse avvik TG 2 som ifølge rapporten ikke krever umiddelbare tiltak.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.

ENERGIMERKING

G - GUL

TINGLYSTE FORHOLD

Pengeheftelser slettes ved overdragelse.

REGULERING

Eiendommen har betegnelsen bolig/forretning/kontor, jfr reguleringsplan Brønnøysund sentrum med bestemmelser, ref BFK 23, og ligger innenfor spesialområde «Kystby 1900» med tilhørende bestemmelser om utforming av bygninger.

KOMMUNALE AVGIFTER

kr 15.860,- pr. år for 2023.

RENOVASJONSAVGIFT

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

FORMUESVERDI

kr 775.000,- 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 3.100.000,-, vil omkostninger utgjøre kr 78.670,- og totalpris komme på kr 3.178.670,-.

SELGERS OMKOSTNINGER

Avtalt meglerhonorar 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.

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 Tore Walle-Jensen org.nr. 912 304 450



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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt 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.



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

☒ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr

Andel/aksje - alle type boliger, herunder også fritidsboliger

☐ Eierseksjon - alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter

Tomt

☐ Eierseksjon - to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.

Fritidsbolig

☐ Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
104	10				
Adresse STORGATA 4			Byggeår	1889	
			Når kjøpte du boligen		2008
Postnr.	8900		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☒ Ja	☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale

Er det dødsbo? Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	BAICKEN	Fornavn	JOAR
Ny adresse	ØVRE FLATÅSVEI 5	E-post	joaremiliobakken@gmail.com
		Tel. priv.	41569182
Postnr.	8900	Sted	BRUNNØYSUND
		Mobil	41569182

SELGER 2

Etternavn	BRECK	Fornavn	LAILA KNYGHT
Ny adresse	ØVRE FLATÅSVEI 5	E-post	laila@cafebred.no
		Tel. priv.	91848747
Postnr.	8900	Sted	BRUNNØYSUND
		Mobil	91848747

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: NOEN SREKKER I FLIS/FUGE UADSLUK PÅ BAD 1. ETG

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

Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn/beskriv:

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:



COMFORT / BRUNNØYSUND RØR

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

TAKRENNER PÅ "UTBYGG" I STORHATA ER BYTTET AV HUSEIER,
SAMT TAKRENNER UNDER VERANDA

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: DET ER LAGT STÅLRØR I OPPRINNELIG TEGLESTENNSPIPE I PØA
PÅLEGG FRA FETTERVESENET

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: SKJEVE GULV

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

KLEDNING MOT STORHATA ER BYTTET I 2008/2009, SAMT NOEN
VINDUER, TERASSE UT MOT HAGE ER SEVKONSTRUERT

KJELLER/UNDERETASJE:

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje?

Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: FUKT I KJELLER, ER FORSAKT UTBEDRET

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

Nei ☒ Ja, kun av faglært

☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

BENDIKSEN ENTREPRENØR AS
MURVEGGER I KJELLER / ~~ØTRE~~ VEGGER ER SLAMMET AV
HUSEIER.

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: VARMEPUMPE BØR ANTAGELIGVIS BYTTES

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei ☒ Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

VARMEKABLER STUE/KJØKKEN AV BRØNNØYSUND ELEKTRISKE
NYE STRØK TIL STUE / KJØKKEN — 11 —

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

Nei ☒ Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: ELTILSYN UTFØRT AV LINEA

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

☒ Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse
(rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdien? _____

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

25. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

OPPUSING 2. ETG / 2009 ? MILKAEEL HUSBERG
OPPUSING BAD 2. ETG HUSBERG / KURT ERIK GAARD
KJØKKEN 1. ETG / GARDEROBE 2. ETG I DE HUS HELGELAND
GULV STUE 1. ETG - EGEN INNSATS

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: KYSTVEIEN 1900

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: VARMEPUMPE ER GAMMEL (FUNGERER IKKE OPTIMALT)

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

37. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

TILLEGGSKOMMENTARER

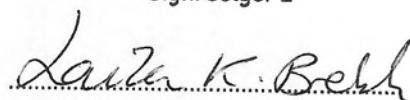
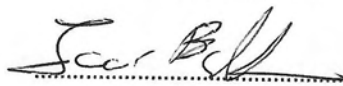
Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

10.04.23 Brund



Tilstandsrapport

📍 Storgata 4, 8900 BRØNNØYSUND

📖 BRØNNØY kommune

gnr. 104, bnr. 10

Markedsverdi

3 100 000

Areal (BRA): Enebolig 119 m², Garasje 17 m²



Befaringsdato: 12.04.2023

Rapportdato: 28.04.2023

Oppdragsnr.: 20320-1285

Referansenummer: SW1682

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: Tilstandsrapport



Gyldig rapport
28.04.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Sentralt beliggende bolig fra slutten av 1800-tallet. Renovert ved varierte intervaller.

Nåværende eiere har fra de kjøpe boligen i 2008 og frem til 2022 utført varierte oppussing og renoveringsarbeider. Nytt kjøkken, flere nye gulv med gulvvarme. Flere nye overflater. Ny veranda i vest. Det er kjøpt varer og tjenester for rundt 1 Mill fra 2018 frem til i dag.

Konstruksjonen har iboende skjevheter, styrke og stabilitet og isolering ref. eldre byggeforskrifter.

I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet. Ved renovering, vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest. Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

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

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

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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1889

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen antas å være fra 90-tallet på hovedbygget, eldre på tilbygget i øst.

Ikke etablert eget undertak, undersiden av takplater synlig gjennom bortro fra kaldt loft. Takrenner og nedløp i hovedtak av plast, antatt fra 90-tallet.

Takrenner og nedløp i metall på taket over bi-inngang i sørøst og altan i nord. Takstige og pipehatt montert etter 2008.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Mulig bindingsverk for tilbyggene. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Varierende kvalitet og opprinnelse på kledningen. Byggeår, 50-tallet, antatt tidlig 2000-tallet i sør og sist fra 2009 mot øst.

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

Saltakskonstruksjon, plassbygget.

Adkomst til kaldt loft over deler av bygget.

Isolerte skrå taksider på deler av loftet.

Flatt tak over vf.

Konstruksjonen har iboende skjevheter, styrke og stabilitet og isolering ref. eldre byggeforskrifter.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, et PVC-vindu i kjeller.

Vinduer fra ca. 2009 på utbygget i øst.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Hvite lakkerte inngangsdører i 1-et, antatt fra tidlig 2000-tallet. Kjellerdør montert i 2022.

Altandør fra ca. 2010.

Plassbygget terrasse i vest fra ca. 2022. Ca. 54 m², oppført i tre.

Plass-bygget konstruksjon med papptekking og tredekke. Ca. 4,6 m².

Steintrapp til kjeller. Plass-støpt trapp til

hovedinngang. Plass-støpt platt til bi-inngang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater av variert opprinnelse.
Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Konstruksjonen har iboende skjevheter, styrke og stabilitet og isolering ref. eldre byggeforskrifter.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Teglsteinspipe fra byggeår.
Røykrøret med feieluke ble renoveret i 2019. Ovn fra 2019.
Fra meglerpakken:
"Syltern Bygg og Rehabilitering AS
Tillatelse til piperehabilitering og montering av nytt ildsted. Eiendommen
Storgata 4 - gnr. 104/10. Tiltakshaver Joar Bakken.
BYGGETILLATELSE
Søknad om byggetillatelse imøtekommes."
Gulvet er av betong. Veggene er av steinmur.
Det er ingen utforinger eller oppforinger relevant for hulltaking.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst til krypkjeller i øst.
Ingen adkomst til eventuelt krypkjeller i nord.
Boligen har malt tretrapp. Plassbygget trapp fra byggeår.
Tredører og profilerte lettdører av variert opprinnelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rommet benyttes som vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Rommet er ikke et våtrom, ingen sluk i gulvet eller oppbrett på beleg. Panel på veggene.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.
Yttervegg og tømmervegg rundt rommet. Ingen visuelle observasjoner av fukt fra bruk ved kontroll fra kryperom under gulvet. Ved fuktsøk er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på vaskerommet.

Bad 1.et

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt. Taket over badekar er også våt sone.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig membran under klemring i sluket.
Rommet har baderomsinnredning, veggmontert toalett og badekar.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Ved fuktsøk er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på våtrommet.
Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av våtrommet. Det er ikke observert riss i flisfuger som kan indikere fukt i gulv og vegger.

Bad 2.et

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er montert innredning av god mengde, et toalett og dusjvegger.
Det er mekanisk avtrekk.
Det er tatt hull fra stuevegg mot dusj. Dette er en tømmervegg, det er ikke revet tømmer frem til plater bak flis på baderomsiden.
Tørt på tømmer ved befaring, dette gir dog ingen oversikt over tilstanden på andre siden av tømmerveggen mot dusjnisen.
Ingen visuelle observasjoner på fukt i gulvet fra kjeller mot bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har laminat på gulvet. Det er innredning fra Sigdal. Innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. En vask i benkeplaten. Dekorflis på vegg, 3 løse fliser. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og vinkjøler. 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. Avtrekk gjennom platetopp og ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Innvendig stoppekran i kjeller. Vannledninger av variert kvalitet og opprinnelse, Kobber og plastrør. Eier har utbedret deler av anlegget ved bruk av rørlegger. I kjeller og på kott under trapp er det synlige avløpsrør i plast av variert kvalitet og opprinnelse. Eier har utbedret deler av anlegget ved bruk av rørlegger. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og av eldre opprinnelse. El-installasjon av variert opprinnelse. Sikringsskap i 1. og 2. et. Det var kontroll av anlegget i 2017. El-tilsynet opplyser at det ble registrert feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registret virksomhet. Røykvaskere i alle plan, to brannslukningsapparater. Eier har varslingsystem via Verisure, kan sannsynligvis overtas.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser. Byggegrunn antatt bestående av fjell, stedlige og tilkjørte masser. Ingen visuelle observasjoner ved befaring på negative avvik av betydning i byggegrunn. Eier opplyser at det ble gravd opp, slammet mur og etablert drenering samt bortledning av takvann fra mur. Bendiksen entreprenør ble benyttet. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur for hovedbygget fra byggeår. Plass-støpt ringmur for utbygget i øst ukjent opprinnelse og plass-støpt mur for utbygget i nord fra 1956. Ingen visuelle observasjoner av nevneverdige sprekker eller setninger i synlige deler av grunnmurene. Forstøtningsmurer er av betongstein/forskalingsblokk. Det finnes ikke søkbar oversikt over ras, skred og flomutsatte områder i kommunedelplanen. Ifølge NVE atlas ligger ikke eiendommen i risikoutsatt område. Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Dette baserer seg på observasjoner i kjeller der det kommer inn vannrør i plast samt synlige oppstikk av nedstøpte avløpsrør i grunn. Antatt fra slutten av 90-tallet. Det presiseres at det ikke er gravd opp for kontroll frem til kommunalt nett.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	136 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	119 m ²
Totalpris	3 100 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	58	58	0
2 Etasje	61	61	0
Kjeller	0	0	0
Sum	119	119	0
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	17	0	17
Sum	17	0	17

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger i meglerpakken stemmer ikke med dagens planløsning og bruk.

Fra kommune i meglerpakken:

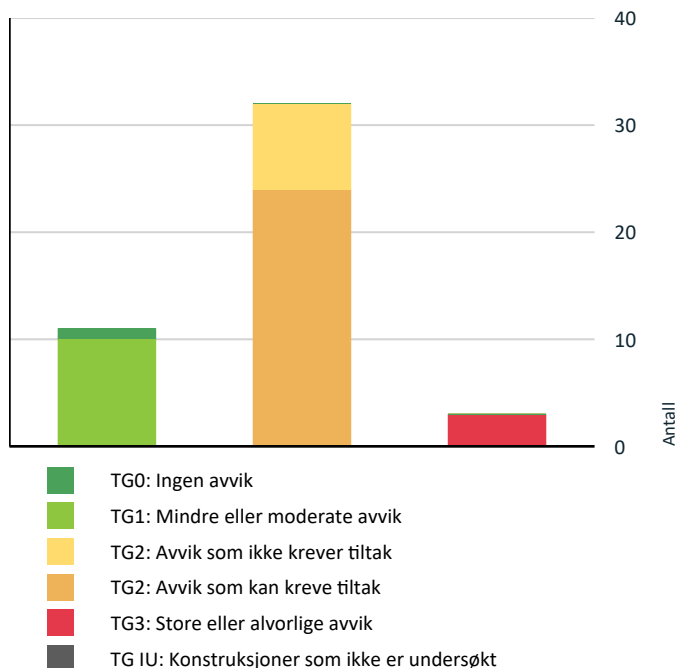
"2023-03-29T13:17:09.350Det foreligger ikke ferdigattest eller midl. brukstillatelse."

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

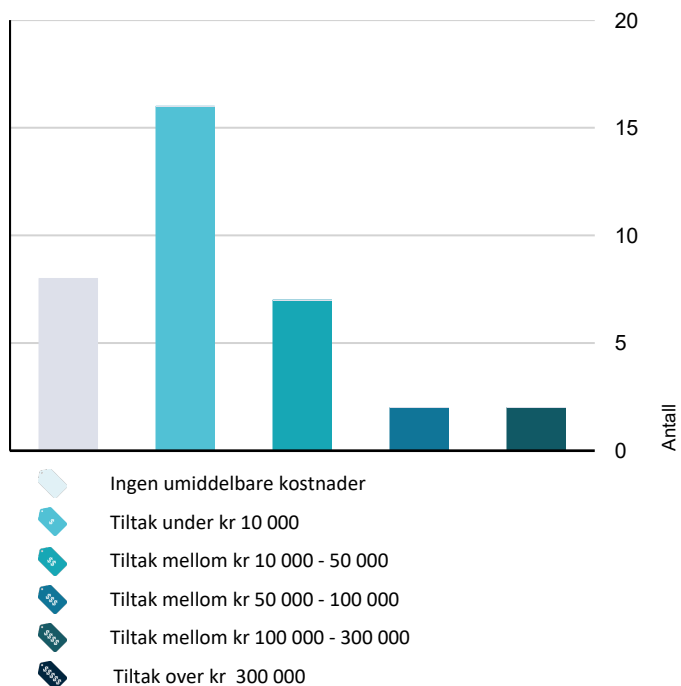
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Skader på flere takrenner i plast fra ising og snørøs.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk.

Sprekk i trapp ved hovedinngang.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Råte på hjørnebord i sørøst. Åpning i vegg ved hjørnet i sørvest samt ved strøminntaket i vest, det kan gi adkomst for småfugler.

Stedvis liten avstand fra terreng til kledning. Ikke smådyrsperre i øst.

Noen spunser/treplugger i kledningen kan indikere bruk av blåseull.

Eiere opplyser at det tidvis kan oppleves noe trekk i boligen.

Konstruksjonen har iboende skjevheter, styrke og stabilitet og isolering ref. eldre byggeforskrifter.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Synlig svank i taksidene.
Konstruksjonen har iboende skjevheter, styrke og stabilitet og isolering ref. eldre byggeforskrifter.
Ising på taket om vinteren indikere liten isolering og manglende lufting.
Ukjent oppbygning på skrå og flate taksider med tanke på dampsperre, isolering og luting.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Vinduer med koblede glass

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Rust på flere beslag, manglende beslag på flere vannbord. Det kan stedlig være noe trekk ved vinduer.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke beslag under kjellervinduer. Det er for liten avstand fra kjellervinduer til veranda.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Noen skjevheter og svak dimensjonering. Ikke etablert adkomst til under konstruksjonen eller rekkverk.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Altan i nord

[Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Variert opprinnelse på en del overflater som ikke er pusset opp etter 2008. Noe kanting på laminat på stuen.

Noe små lister mangler.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Krypjkjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Svakheter på første trinnet i trapp samt variabel trinnhøyde.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

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

Det forutsettes at det er benyttet malingsystem i himling tilpasser våtrom. Noen sprekker mellom plater i mønet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Skader på rørstuss under boblebadekaret.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Gjelder på vegg i dusjnische. Noe avflasket maling på himlingsplatene.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det kommer inn noe trekk gjennom avtrekksystemet.

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

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

El-installasjon av variert opprinnelse. Sikringsskap i 1. og 2. et. Det var kontroll av anlegget i 2017. El-tilsynet opplyser at det ble registrert feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registret virksomhet.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk på mur.
2. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

TILG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevhet gjelder loftstue.
Observert plast under gulvet mot kjeller, området som mangler isolering/ stubbfull og åpning i gulvet til kjeller under trapp.

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er begrenset fall til sluk. Det er godt med oppkant ved dør.

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

Det er avvik:

Ingen synlige mansjetter på rørgjennomføringer i gulvet under innredning.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Det er avvik:

Gitt observasjoner av riss i flisfuger og manglende adkomst til plater bak flis, kan det ikke garanteres at måling av tørt treverk ved hulltaking er representativ for hele veggen.

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

Det er avvik:

Eier opplyser at det ved mye nedbør kommer inn vann fra fjellet i under mur mot nordøst. Dette renner ned i utsparring i grunn. Gitt alder vil det ikke finnes dampspærre under bygget mot grunn.

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

Det er avvik:

Store deler av murene er under terreng, disse delene er da ikke tilgjengelig for besiktigelse. Stedvis noen mindre sprekker og riss, oppfattes som normalt med tanke på konstruksjon og alder. Noe utvasking av maser under ringmur i krypkjeller mot øst.

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

Det er avvik:

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

Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår
1889

Kommentar
Antatt

Standard
Variert

Vedlikehold
Variert

Tilbygg / modernisering

2009	Renovering	Variert fra 2009 til 2013.
2018	Renovering	Variert fra 2018 til 2022. Nytt kjøkken, flere nye gulv med gulvvarme. Flere nye overflater. Ny veranda i vest. Det er kjøpt varer og tjenester for rundt 1 Mill fra 2018 frem til i dag.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå. Taktekkingen antas å være fra 90-tallet på hovedbygget, eldre på tilbygget i øst.
Ikke etablert eget undertak, undersiden av takplater synlig gjennom bortro fra kaldt loft.



Vurdering av avvik:

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

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: 50 000 - 100 000

Takrenner, nedløp og beslag av metall

TG 1

Takrenner og nedløp i metall på taket over bi-inngang i sørøst og altan i nord. Takstige og pipehatt montert etter 2008.

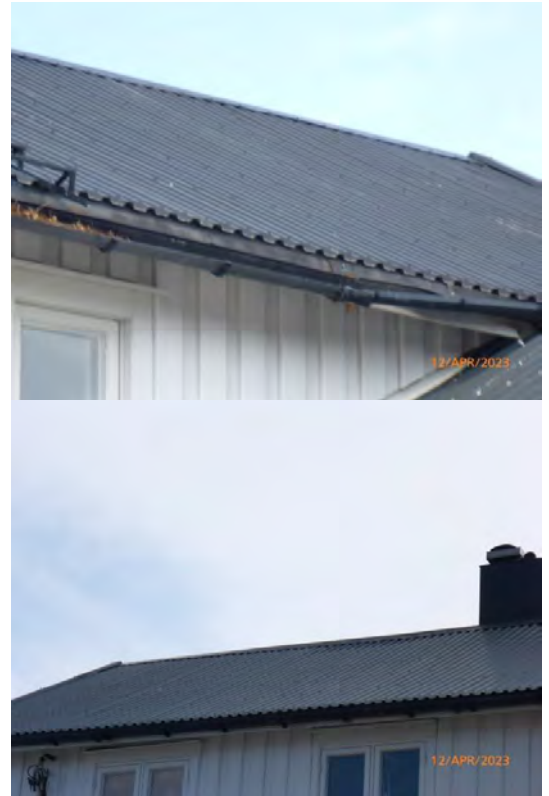
Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

TG 3

Takrenner og nedløp i hovedtak av plast, antatt fra 90-tallet.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Skader på flere takrenner i plast fra ising og snøras.

Tiltak

- Andre tiltak:

Skift takrenner med skader. Det anbefales montert snøfangere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har tømmerkonstruksjon. Mulig bindingsverk for tilbyggene. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Varierende kvalitet og opprinnelse på kledningen. Byggeår, 50-tallet, antatt tidlig 2000-tallet i sør og sist fra 2009 mot øst.

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

Tilstandsrapport



Råte på hjørnebord i sørøst. Åpning i vegg ved hjørnet i sørvest samt ved strøminntaket i vest, det kan gi adkomst for småfugler. Stedvis liten avstand fra terreng til kledning. Ikke smådyrsperre i øst. Noen spunser/treplugger i kledningen kan indikere bruk av blåseull. Eiere opplyser at det tidvis kan oppleves noe trekk i boligen. Konstruksjonen har iboende skjevheter, styrke og stabilitet og isolering ref. eldre byggeforskrifter.

Tiltak

- Tiltak:

Montere musebørste og skiftet råteskadet hjørnebord.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft

 TG 2

Saltakskonstruksjon, plassbygget.

Adkomst til kaldt loft over deler av bygget. Isolerte skrå taksider på deler av loftet.

Flatt tak over vf.

Konstruksjonen har iboende skjevheter, styrke og stabilitet og isolering ref. eldre byggeforskrifter.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig svank i taksidene.

Konstruksjonen har iboende skjevheter, styrke og stabilitet og isolering ref. eldre byggeforskrifter.

Ising på taket om vinteren indikere liten isolering og manglende lufting.

Ukjent oppbygning på skrå og flate taksider med tanke på dampsperre, isolering og luting.

Tiltak

- Tiltak:

Ved renovering av taktekke, bør skjevheter rettes opp, det etterisoleres og etableres dampåpnet undertak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Vinduer med koblede glass

! TG 2

Bygningen har trevinduer med koblet glass.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Rust på flere beslag, manglende beslag på flere vannbord. Det kan stedlig være noe trekk ved vinduer.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Pusse, rustbehandle og male beslag. Regelmessig maling av vannbord uten beslag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

! TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, et PVC-vindu i kjeller. Vinduer fra ca. 2009 på utbygget i øst.

Tilstandsrapport



Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke beslag under kjellervinduer. Det er for liten avstand fra kjellervinduer til veranda.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

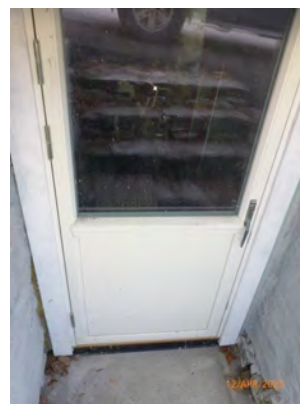
Lage utsparinger i veranda under vinduer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Dører

TG 1

Hvite lakkerte inngangsdører i 1-et, antatt fra tidlig 2000-tallet. Kjellerdør montert i 2022. Altandør fra ca. 2010.



kjellerdør



Hovedinngangsdør



Bi-inngangsdør

Tilstandsrapport



Altandør

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tiltak

- Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Plassbygget terrasse i vest fra ca. 2022. Ca. 54 m², oppført i tre.



Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen skjevheter og svak dimensjonering. Ikke etablert adkomst til under konstruksjonen eller rekkverk.

Tiltak

- Tiltak:

Monter rekkverk. Vurder adkomst til under konstruksjonen og forsterkninger.

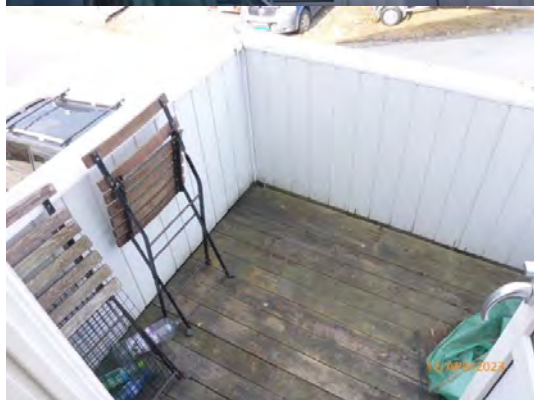
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Altan i nord

TG 2

Plass-bygget konstruksjon med papptekking og tredekke. Ca. 4,6 m².

Tilstandsrapport



Årstall: 1956

Kilde: Andre opplysninger: Antatt fra 1956, ref byggesk i meglerpakken.

Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

! TG 3

Steintrapp til kjeller. Plass-støpt trapp til hovedinngang. Plass-støpt platt til bi-inngang.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.

Sprekk i trapp ved hovedinngang.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

Overflater

! TG 2

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Variert opprinnelse på en del overflater som ikke er pusset opp etter 2008. Noe kanting på laminat på stuen.

Noe små lister mangler.

Tiltak

- Tiltak:

Normale oppussings og noe renoveringsarbeider må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Konstruksjonen har iboende skjevheter, styrke og stabilitet og isolering ref. eldre byggeforskrifter.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevhet gjelder loftstue.

Observert plast under gulvet mot kjeller, området som mangler isolering/ stubbfull og åpning i gulvet til kjeller under trapp.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

! TG 2

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.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

! TG 1

Teglsteinspipe fra byggeår.

Røykrøret med feieluke ble renoveret i 2019. Ovn fra 2019.

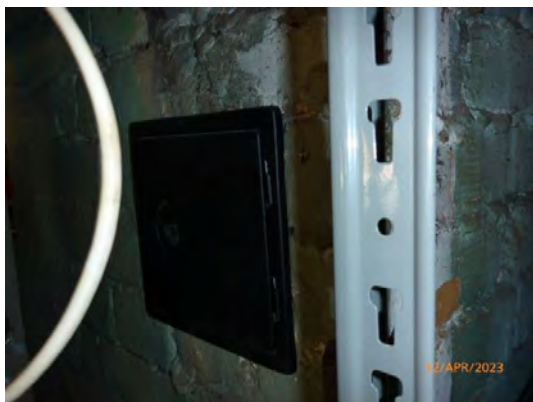
Fra meglerpakken:

"Syltern Bygg og Rehabilitering AS

Tillatelse til piperehabilitering og montering av nytt ildsted.

Eiendommen

Storgata 4 - gnr. 104/10. Tiltakshaver Joar Bakken. BYGGETILLATELSE
Søknad om byggetillatelse imøtekommes."



Årstall: 2019

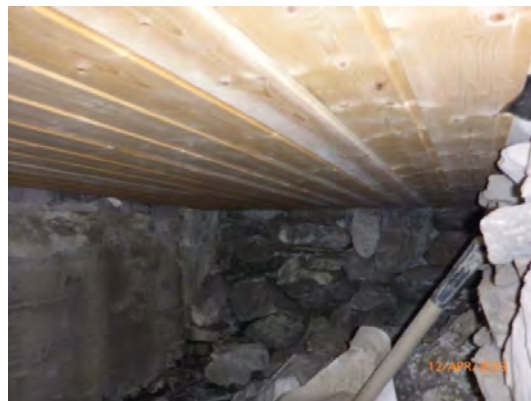
Kilde: Eier

Krypkjeller

! TG 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst til krypkjeller i øst.

Ingen adkomst til eventuelt krypkjeller i nord.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Kontroller om det er kryperom eller støpt dekke på innfylde masser i nord.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng

! TG 2

Gulvet er av betong. Veggene er av steinmurer. Det er ingen utforinger eller oppforinger relevant for hulltaking.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales montert mekanisk avfukter i kjeller.

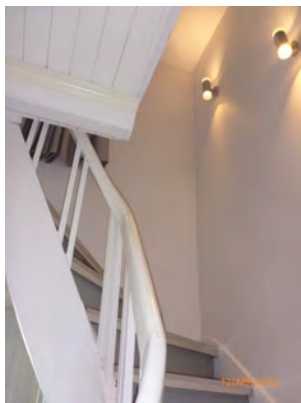
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har malt tretrapp. Plassbygget trapp fra byggeår.



Vurdering av avvik:

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

Svakheter på første trinnet i trapp samt variabel trinnhøyde.

Tiltak

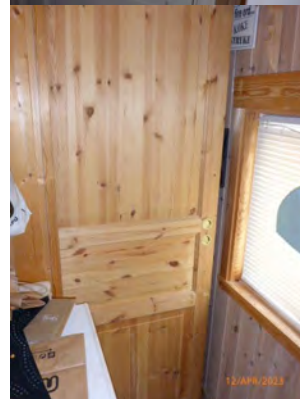
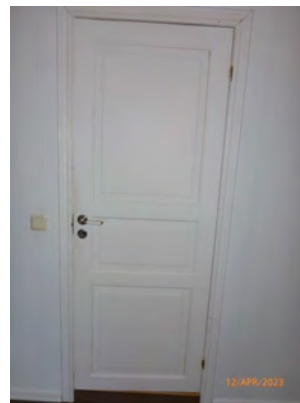
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 1

Tredører og profilerte lettdører av variert opprinnelse.



Tilstandsrapport

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har fliser. Taket er malt. Taket over badekar er også våt sone.



Årstall: 2013 **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
- Det forutsettes at det er benyttet malingsystem i himling tilpasser våtrom. Noen sprekker mellom plater i mønet.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Unngå vannsøl i vinduet. Fuge opp spekker og male himling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.



Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er begrenset fall til sluk. Det er godt med oppkant ved dør.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig membran under klemring i sluket.



Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen synlige mansjetter på rørgjennomføringer i gulvet under innredning.

Tiltak

- Tiltak:

Holdes under oppsikt.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har baderomsinnredning, veggmontert toalett og badekar.



Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistern.

Skader på rørstuss under boblebadekaret.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Innhent dokumentasjon på sistern om mulig. Utfør service på badekar.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Ventilasjon

TG 2

Det er mekanisk avtrekk.



Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Ved fuktsøk er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på våtrommet. Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av våtrommet. Det er ikke observert riss i flisfuger som kan indikere fukt i gulv og vegger.

Årstall: 2013

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Gjelder på vegg i dusjnise. Noe avflasset maling på himlingsplatene.

Tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det anbefales montert tett kabinett ved videre bruk. Skiftet himlingsplater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales montert tett kabinett ved videre bruk frem til rommet renoveres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Det er montert innredning av god mengde, et toalett og dusjvegger.



Ventilasjon

TG 2

Det er mekanisk avtrekk.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Det er tatt hull fra stuevegg mot dusj. Dette er en tømmervegg, det er ikke revet tømmer frem til plater bak flis på baderomsiden. Tørt på tømmer ved befaring, dette gir dog ingen oversikt over tilstanden på andre siden av tømmerveggen mot dusjnisen. Ingen visuelle observasjoner på fukt i gulvet fra kjeller mot bad.



Måling i tømmervegg



Måling i utforing på tømmervegg

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gitt observasjoner av riss i flisfuger og manglende adkomst til plater bak flis, kan det ikke garanteres at måling av tørt treverk ved hulltaking er representativ for hele veggen.

Tiltak

- Tiltak:

Holdes under oppsikt.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

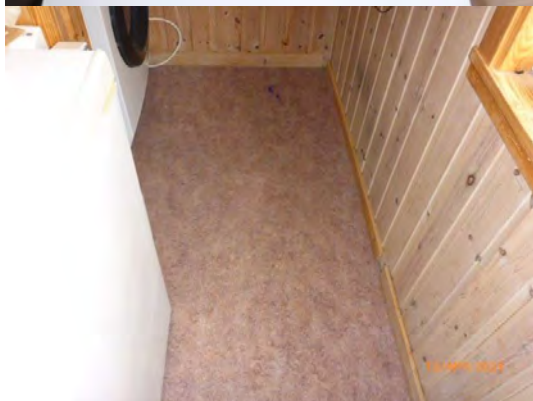
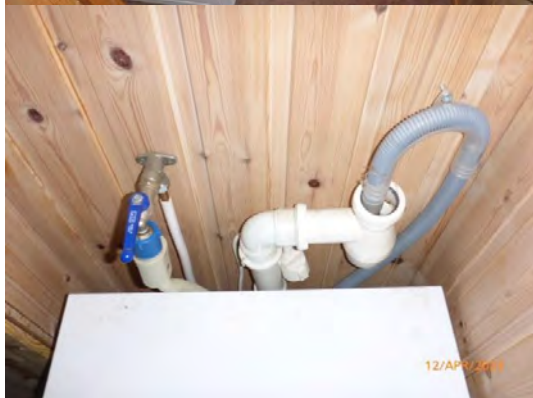
TG 3

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

Rommet benyttes som vaskerom med opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ikke et våtrom, ingen sluk i gulvet eller oppbrett på belegget.

Panel på veggene.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

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

Yttervegg og tømmervegg rundt rommet. Ingen visuelle observasjoner av fukt fra bruk ved kontroll fra kryperom under gulvet. Ved fuktsøk er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på vaskerommet.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har laminat på gulvet. Det er innredning fra Sigdal.

Innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. En vask i benkeplaten. Dekorflis på vegg, 3 løse fliser.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og vinkjøler.

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



Årstill: 2020

Kilde: Eier

Avtrekk

TG 2

Avtrekk gjennom platetopp og ut i vegg.



Årstill: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kommer inn noe trekk gjennom avtrekksystemet.

Tiltak

- Tiltak:

Montert lamellventil og stormkappe.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.
Innvendig stoppekran i kjeller. Vannledninger av variert kvalitet og opprinnelse. Kobber og plastrør.
Eier har utbedret deler av anlegget ved bruk av rørlegger.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør

TG 1

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.
I kjeller og på kott under trapp er det synlige avløpsrør i plast av variert kvalitet og opprinnelse.
Eier har utbedret deler av anlegget ved bruk av rørlegger.
Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.
Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.



Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

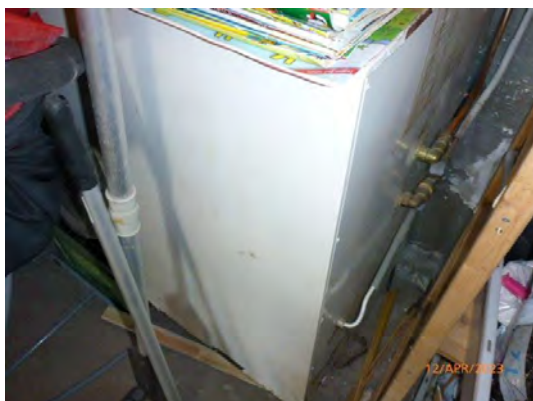
Om mulig må balansert ventilasjon vurderes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og av eldre opprinnelse.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg

TG 2

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.

El-installasjon av variert opprinnelse. Sikringsskap i 1. og 2. et. Det var kontroll av anlegget i 2017. El-tilsynet opplyser at det ble registrert feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registret virksomhet.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2020 Ved renovering av kjøkken samt varme i hall, stue og kjøkkengulvet.

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

Ja Eier har kun benyttet autorisert El-fagmann.

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

Ja Eier har en fra 2013. Eier har ikke dette for senere arbeider etter 2017.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

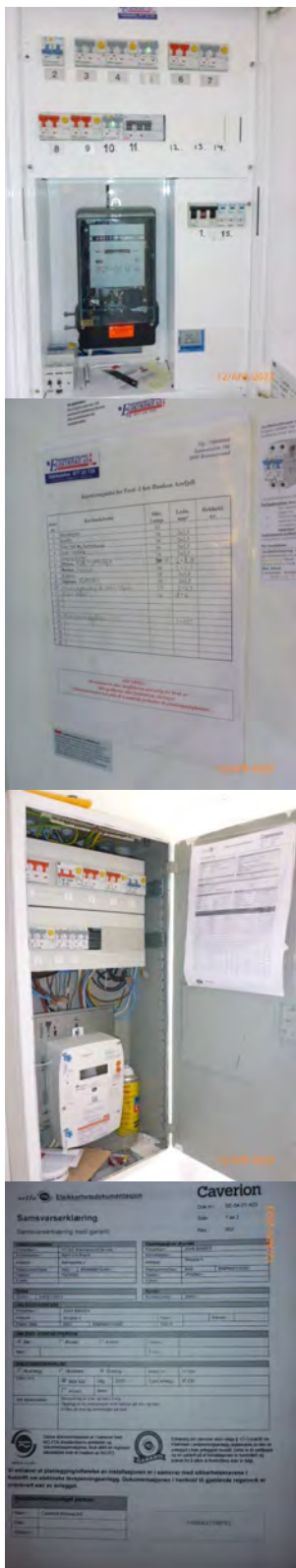
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

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. Kostnad er for kontroll.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

TG 0

Røykvaskere i alle plan, to brannslukningsapparater. Eier har varslingssystem via Verisure, kan sannsynligvis overtas.

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



Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser. Byggegrunn antatt bestående av fjell, stedlige og tilkjørte masser. Ingen visuelle observasjoner ved befaring på negative avvik av betydning i byggegrunn.

Drenering

TG 2

Eier opplyser at det ble gravd opp, slammet mur og etablert drenering samt bortledning av takvann fra mur. Bendiksen entreprenør ble benyttet.



Her kan det komme inn vann.



Takvann



Drenskum mot vest.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at det ved mye nedbør kommer inn vann fra fjellet i under mur mot nordøst. Dette renner ned i utsparing i grunn. Gitt alder vil det ikke finnes dampsperre under bygget mot grunn.

Tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak, forholdet holdes under oppsikt.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur for hovedbygget fra byggeår.

Plass-støpt ringmur for utbygget i øst ukjent opprinnelse og plass-støpt mur for utbygget i nord fra 1956.

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



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store deler av murene er under terreng, disse delene er da ikke tilgjengelig for besiktigelse.
Stedvis noen mindre sprekker og riss, oppfattes som normalt med tanke på konstruksjon og alder.
Noe utvasking av maser under ringmur i krypkjeller mot øst.

Tiltak

- Tiltak:

Holdes under oppsikt. Mulig dette var fra før det ble lagt ny drenering.

Forstøtningsmurer

TG 2

Forstøtningsmurer er av betongstein/forskalingsblokk.



Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk på mur.
2. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.

Tiltak

- Tiltak:

Selv om det ikke er hardt underlag pr. i dag, anbefales det montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrengforhold

TG 2

Det finnes ikke søkbar oversikt over ras, skred og flomutsatte områder i kommunedelplanen.
Ifølge NVE atlas ligger ikke eiendommen i risikoutsatt område.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Tiltak

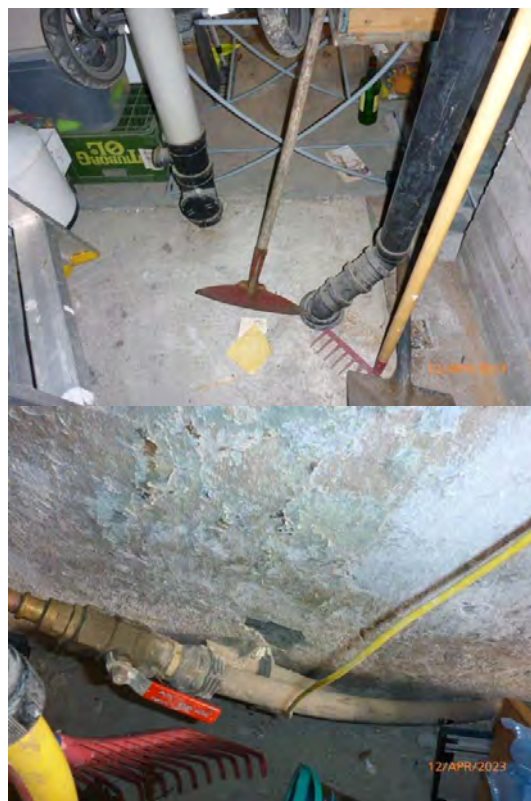
- Tiltak:

Det burde opparbeides fall på terreng i 1:50 i tre meters bredde fra murene. Gitt vei og terreng rundt bygget oppfatte dette ikke som regningssvarende pr. i dag.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Dette baserer seg på observasjoner i kjeller der det kommer inn vannrør i plast samt synlige oppstikk av nedstøpte avløpsrør i grunn.
Antatt fra slutten av 90-tallet. Det presiseres at det ikke er gravd opp for kontroll frem til kommunalt nett.



Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Uthus

Byggeår

1890

Standard

Lav

Vedlikehold

Mangelfult

Kommentar

Ukjent byggeår.

Beskrivelse

Bygget står til forfall, ingen restverdi. Det finnes asbestholdige plater på tak og terreng ved bygget. Uthuset er ikke registrert i SEFRAK (Sekretariatet for registrering av faste kulturminne i Norge)

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

119 m²/119 m²

Enebolig: Hall m/trapp, 2 Stuer, Kjøkken, 2 Bad, Vaskerom, 2 Soverom, Omklæringsrom, Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 17 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 100 000

Konklusjon markedsverdi

3 100 000

Markedsvurdering

På generelt grunnlag har markedet for boligeiendommer i disse områdene vært noe variabelt i en lengre periode. Det er forholdsvis liten tilgang på større leiligheter, andel av tomannsboliger og eneboliger i dette prissiktet i sentrum, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi.

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Strandveien 11 ,8904 BRØNNØYSUND 93 m ² 1870 2 sov	10-06-2021	2 800 000	3 225 000	0	3 225 000	34 677
2 Gilleskålveien 24 ,8904 BRØNNØYSUND 94 m ² 1978 3 sov	06-04-2022	3 050 000	3 200 000	0	3 200 000	34 043
3 Sira Erlends vei 39 ,8906 BRØNNØYSUND 116 m ² 1974 4 sov	23-08-2022	3 250 000	2 950 000	0	2 950 000	25 431
4 Gilleskålveien 4 ,8904 BRØNNØYSUND 103 m ² 1978 3 sov	27-04-2022	2 550 000	2 550 000	0	2 550 000	24 757
5 Sivert Nielsens gate 1 ,8904 BRØNNØYSUND 90 m ² 1961 3 sov	15-04-2018	1 800 000	2 050 000	40 917	2 090 917	23 232
6 Masterberggata 31 ,8904 BRØNNØYSUND 156 m ² 1966 7 sov	11-03-2021	3 250 000	2 900 000	0	2 900 000	18 590
7 Bjørkveien 10 ,8906 BRØNNØYSUND 191 m ² 1977 5 sov	23-05-2022	3 300 000	3 300 000	0	3 300 000	17 277

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. 15.860,- p.r. år inkl. MVA. I dette inngår avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing. Beløpet er fordelt på to terminer.	Kr.	15 860
Renovasjon, 240 l dunk, kr 5507,87	Kr.	5 508
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	21 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 050 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	230 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	230 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 280 000

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.	550 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	550 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 850 000
--	------------	------------------

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 Etasje	58	58	0	Hall m/trapp , Stue , Kjøkken , Bad , Vaskerom	
2 Etasje	61	61	0	Stue , Soverom , Soverom 2, Bad , Omklingsrom	
Kjeller	0	0	0		Bod
Sum	119	119	0		

Kommentar

Boligen har kjeller, ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde. Det er ca. 36 m2 i kjeller, benyttes som lager.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger i meglerpakken stemmer ikke med dagens planløsning og bruk.

Fra kommune i meglerpakken:

"2023-03-29T13:17:09.350Det foreligger ikke ferdigattest eller midl. brukstillatelse."

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Variert fra 2018 til 2022. Nytt kjøkken, flere nye gulv med gulvvarme. Flere nye overflater. Ny veranda i vest.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Boligen har kjeller, ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde. Det er ca. 36 m2 i kjeller, benyttes som lager. Noe redusert høyde under skråtak på bad i 2.et, ikke trukket for dette her.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	17	0	17		Bod
Sum	17	0	17		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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
12.4.2023	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Joar Bakken	Kunde
	Laila Brekk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	10		0	419.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Storgata 4

Hjemmelshaver

Bakken Joar, Brekk Laila Knygh

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende sør i byen. Området med bolig, næring og offentlig bebyggelse. Gangavstand til alle bynære fasiliteter.

Adkomstvei

Kommunal vei forbi eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

Regulering

Planidentifikasjon 2002005

Plannavn Reguleringsplan Brønnøysund sentrum

Ikrafttredelsesdato 18.12.2002

Lovreferanse PBL 1985 eller før

Formål Bolig/Forretning/Kontor

Feltbetegnelse BFK 23

Byggverk- bestemmelse Fastsatt høyde

Bevaringsområde: Formål Bevaring av bygninger

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

Om tomten

Asfalterte flater i øst, plen/naturtomt i vest.

Gjerde mot næringseiendommen i sør, eier opplyser at dette vedlikeholdes av naboen. Grenser i kart og terreng har noen små avvik, bør undersøkes nærmere, kontakt kommunen.

Parkering for en bil inne på eiendommen i sør.

Private stikkledninger i grunn fra under bygningsmassen og frem til kommunalt nett, hvor i grunnen disse ligger og tilstand på nedgravde bunnledninger er ikke funksjonstestet eller kontrollert.

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

Tinglyste/andre forhold

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

Fakta: Bygninger før 1900 (Sefrak)

Navn Bolighus, sørbyen, brønnøy

Bygningstype Enebolig Tidsangivelse 1800 tallet, fjerde kvartal

SEFRAK-ID 1813-0017-020 Bygningsnummer 187591481

Opprinnelig sosialt miljø undefined

<http://www.riksantikvaren.no/sefrak/>

«SEFRAK (Sekretariatet for Registrering Av faste Kulturminne i Norge) er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminne.

Registreringa vart gjennomført som feltarbeid i åra 1975-1995. I Finnmark vart bygninger bygde før 1945 registrerte, mens det for resten av landet vart registrert bygninger bygde før 1900. Bygningene ble også kartfesta, oppmålt og fotografert. I alt er det registrert ca. 515.000 einingar i SEFRAK-registeret.

Dersom du eig ein bygning som er SEFRAK-registrert, kan du kontakte kulturetaten i kommunen og be om kopi av originalskjemaet med alle opplysningene om bygningen.

Bygninger som er SEFRAK-registrerte er ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringa fungerer mer som et varsko om at det bør gjerast ei lokal vurdering av verneverdien før ein eventuelt gir løyve til å rive, flytte eller endre bygningen.»

Uthuset er ikke registrert i SEFRAK (Sekretariatet for registrering av faste kulturminne i Norge)

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

1 110 000

År

2008

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	12.04.2023	Lever fra Selgere	Gjennomgått	8	Nei
Meglerpakke	29.03.2023	Lever fra selges Megler	Gjennomgått	25	Nei
El-tilsynet	12.04.2023	Lever av Selger	Gjennomgått	1	Nei
Tidligere verdivurdering, situasjonskart, eiendomsopplysninger, og verdirapport.	12.04.2023	Innhentet av Takstmann	Gjennomgått	28	Nei
Boligmappa		Eiendommen har 7 filer opplastet av profesjonelle 0 filer opplastet av eier	Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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/SW1682>

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

Sömnaveien 4. Gnr. 104. Bnr. 10.

Onsdag den 30. mars 1949 ble det holdt en kart- og oppmålingsforretting over eiendommen Sønna. nr. 4, gnr. 104. bnr. 10 i Brønnøysund. Eiendommen har tilhørt andede ektefeller Ole og Kaja Andersen Brønner. Oppmålingen er ruktert ved Brønnøy Skifterett. Forrettingen ble bestyrt av oppmålings-sjefen i anner av retut Olav Mikalsen. Ved forrettingen mtht kjøperen Trygve Strömmer. Nabr. en Nils Fagerland mtht.

Grensebeskrivelsen: Fra gjerdetjørn, pkt. A i eiendommen nordlige tjørn går grensen i sydøstlig retning 15.09 m. langs gjerdet til pkt. B, som er gjerdetjørn, videre 12.85 m. i omtrent samme retning til pkt. C, hvor det er mdsatt jernbølt, videre 14.26 m. i sydøstlig retning langs Sønnaen til pkt. D, som er i nærheten med jernbølt, videre i nordøstlig retning delvis langs gjerdet 25.78 m. til gjerdetjørn, pkt. E. Derfra følger grensen gjerdet i nordøstlig retning 14.90 m. langs Sønnaen tilbake til pkt. A.

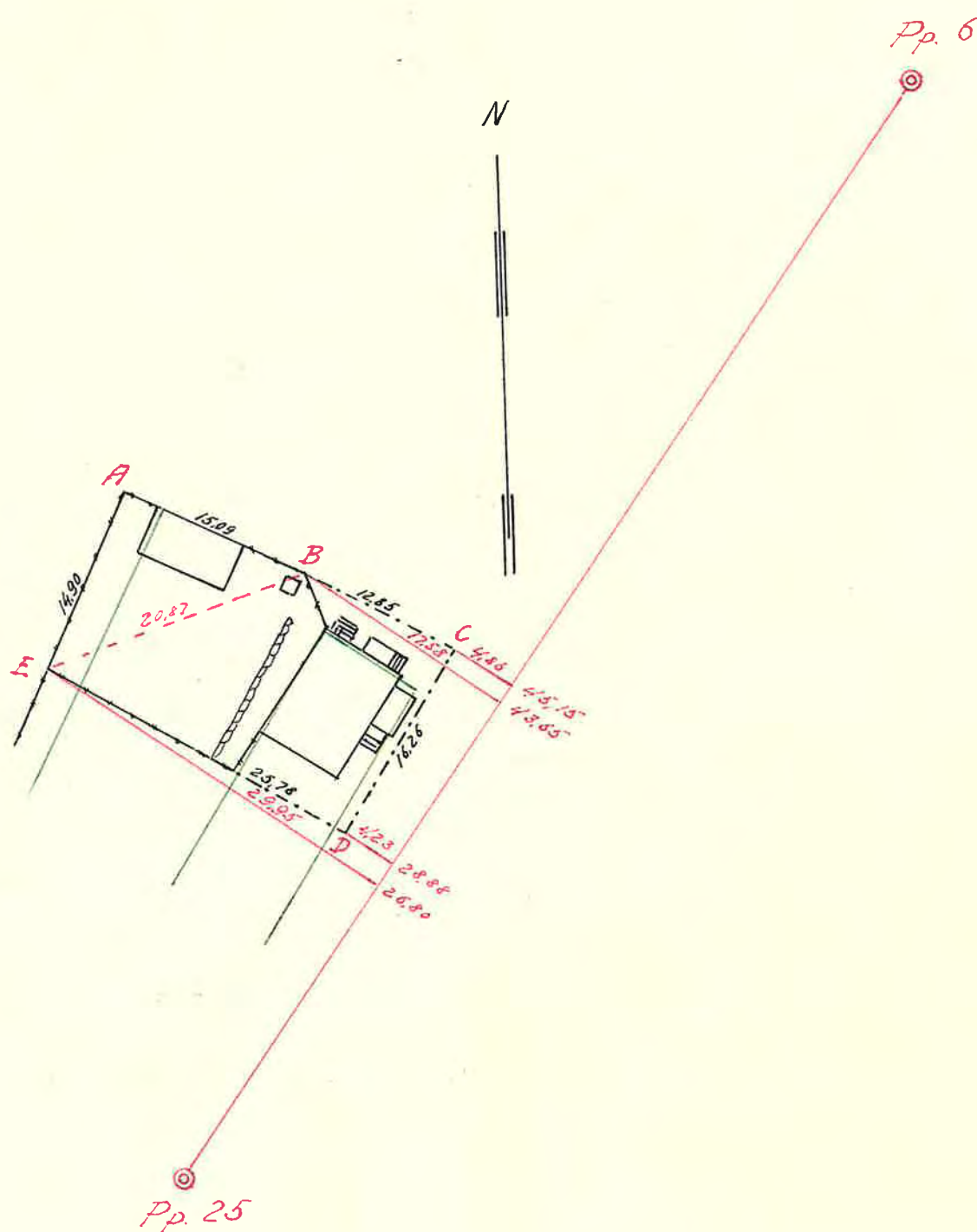
Eiendommen er bebygget. Eiendommen areal er.

Den er målt inn til hys fastsette Pp. 6 og Pp. 25.

Gebyr:	Oppmåling	15,-
	Karttegning	10,-
	Ekstra utskrift	5,-
	Kartvitne, 4 t. à $\frac{2}{50}$	10,-
	Tilsammen	<u>kr. 40,-</u>

Olav Mikalsen
Kartvitne

Brønnøysund den 16. april 1949.
Edv. Sygdar.





- 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)

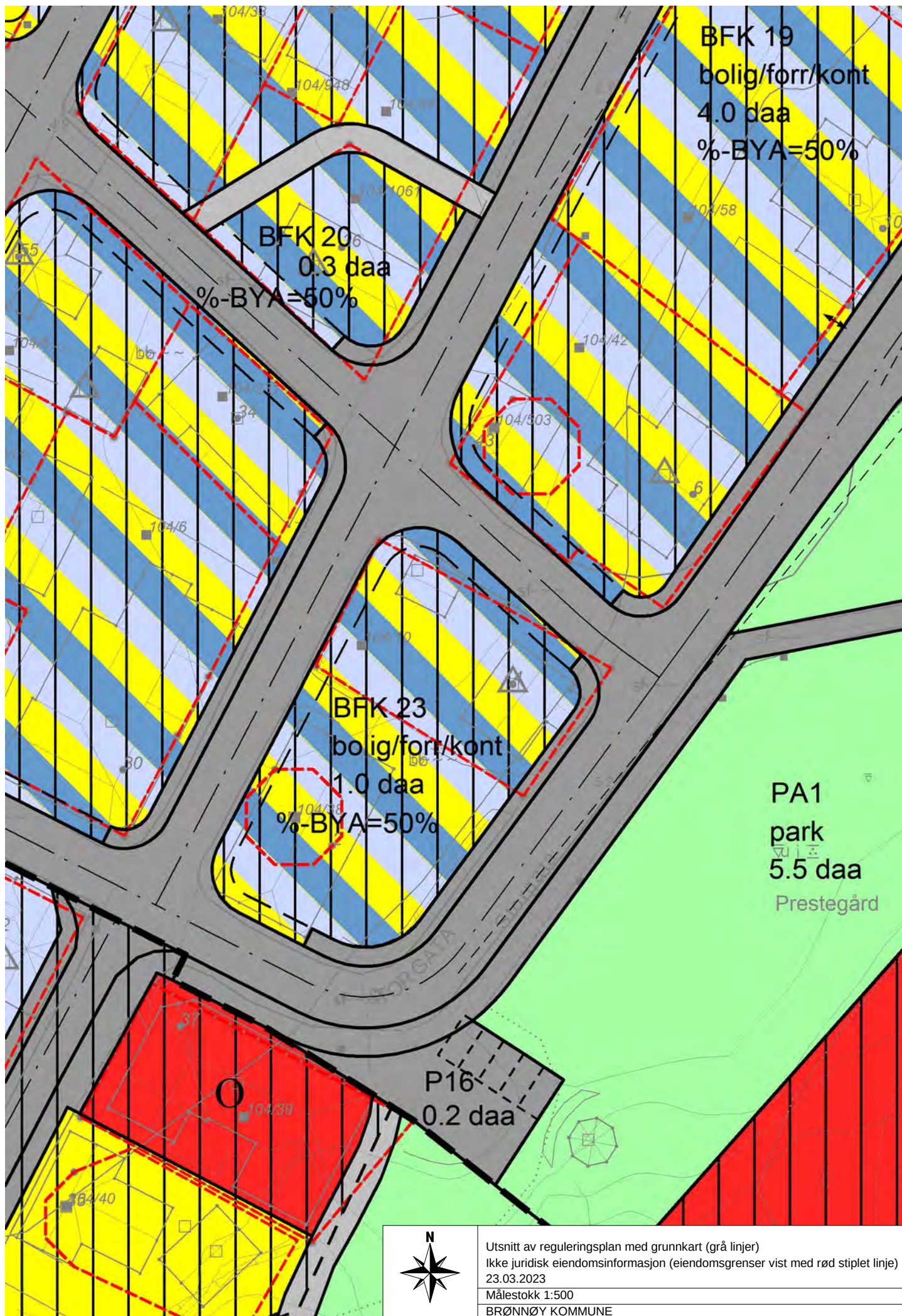


Brønnøy kommune
 8905 BRØNNØYSUND



Dato: 2023.03.24
 Sign: RMH

Målestokk
 1:1000



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BRØNNØYSUND SENTRUM

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

1 FORMÅL

Formålet med reguleringsplan og bestemmelser er:

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

2 GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

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

2.1 Bygeområder

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

2.2 Offentlig trafikkområder

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

2.3 Friområder

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

2.4 Fareområder

- Høyspenningsanlegg

2.5 Spesialområder

- Frisiktsone ved veg
- Bevaringsområde

2.6 Fellesområde

- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass

2.7 Kombinerte formål

Område for boliger, forretning og kontor (BFK)

Område for forretning og kontor (FK)

Område for forretning og offentlig (FO)

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

Område for forretning, kontor eller torg (FKT)

3 FELLES BESTEMMELSER

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

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

Områder for boliger med tilhørende anlegg (B)

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

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

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

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

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

Område for naus (N)

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

Område for forretning (F)

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

Områder for offentlige formål (O)

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

Områder for allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)

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

Hotell med tilhørende anlegg (H)

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

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

4.23 Maks. takvinkel skal være 40°.

Beverting (BE)

4.24 Området kan anvendes til bevertning- og restaurantformål.

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

4.26 Takvinkel skal være 22° - 40°.

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

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

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

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

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

Torg (T)

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

Havneområde (HL)

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

Havneområde (sjø) (HS)

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

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

6 FRIOMRÅDER (PBL § 25,1. ledd nr. 4)

Friområder (OF)

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

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

Friområde sjø (FS)

6.3 Motorisert ferdsel er ikke tillatt.

Parkområder (PA)

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

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

Høyspenningsanlegg

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

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

Frisiktzone ved veg

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

Bevaringsområde for bygninger

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

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

9 KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25,2)

Boliger, forretning og kontor (BFK)

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

til og med BFK24.

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

Forretning og kontor (FK)

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

Forretning og offentlig (FO)

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

Boliger, forretning, kontor eller torg (BFKT)

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

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

Forretning, kontor eller torg (FKT)

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



Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler:

Du trenger ikke betale saksomkostninger

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 5 100

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 7 700

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 11 600

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

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

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

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

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

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

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

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

Garantifond for skadeforsikring

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

Klage

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

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

VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

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

SKADE/KRAV

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

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 1813/104/10 – STORGATA 4

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...../.....2023

.....
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**