

Valveien 16

Takst kr 4.500.000,-

- Stor enebolig i sentrum
- Nyere kjøkken
- 4 soverom
- Bad i begge etasjer
- Gode solforhold



Ansvarlig megler:
Advokat Linda Kristiansen

Kontaktperson:
Svenn Gunnar Halsen
41 41 07 07

halsen@advokatenehla.no

www.advokatenehla.no

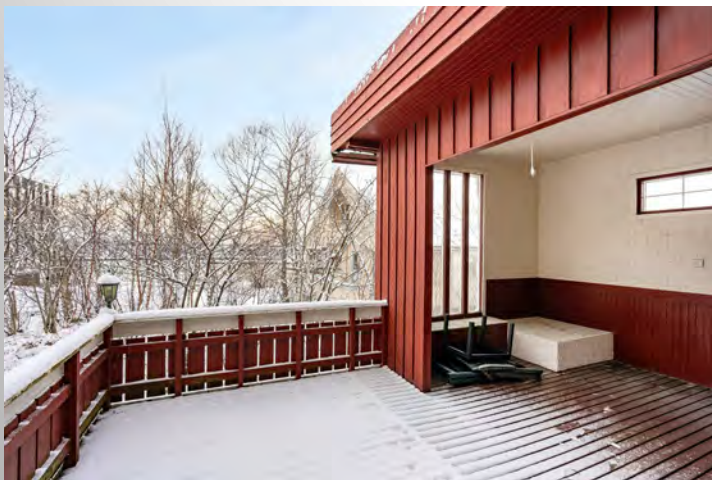


SALGSOPPGAVE INNHOOLD

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



Valveien 16



Valveien 16



Valveien 16



Valveien 16



Valveien 16



Valveien 16



Valveien 16

8906 Brønnøysund

Boligeiendom i sentrum av Brønnøysund.

Nabo til Brønnøysundregistrene og for øvrig gangavstand til alle sentrumsfunksjoner.

Romslig enebolig med innredet sokkeletasje. Byggeår 1972 med tilbygg fra 1980.

Boligen har variert standard, hovedsaklig fra byggeår. Det er tidvis foretatt oppgradering av enkelte bygningsdeler og funksjoner, som fornyet papptekking av tak på tilbygg i 2015, nytt kjøkken, sikringsskap og noe oppussing ca. i 2010. For øvrig har boligen forventet behov for oppgradering og modernisering.

Boligen er innredet med 4 soverom, hvorav ett av disse ikke fremgår av plantegninger i kommunens arkiv.

Selveiertomt på 780 m², opparbeidet med hage og belegningsstein.

NØKKELOPPLYSNINGER

- **MATRIKKELNR.**
1813/104/372
- **TYPE BOLIG**
Enebolig
- **EIERFORHOLD**
Selveier
- **EIER**
Brønnøysund kontorbygg AS
- **TOMT**
780 m² selveiertomt.
Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
- **REGULERING**
Boliger m/tilhørende anlegg, ref B8, jf. Reguleringsplan Brønnøysund del 2.
- **BYGGEÅR**
1972 med tilbygg 1980
- **AREAL**
BRA 230 m²
- **FERDIGATTEST**
Midlertidig brukstillatelse 02.04.1973
- **ENERGIMERKING**
F-GUL
- **PRISANTYDNING**
kr 4 500 000,-
- **KJØPERS OMKOSTNINGER**
Ved kjøp til prisantydning tilkommer:
Dokumentavgift kr 112 500,-
Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-
Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-
- **TOTALPRIS**
kr 4 613 590,-
- **KOMMUNALE AVGIFTER**
kr 13 764,- pr. år for 2024
- **RENOVASJONSAVGIFT**
kr 6 329,- pr. år for 2024
- **FORMUESVERDI**
kr 1 125 000,- for 2023 som primærbolig
- **MEGLERS VEDERLAG**
Avtalt meglerhonorar er kr 70.000,-.
I tillegg må selger betale utgifter til annonsering m.m.

AREAL/INNHold

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

- | | | | |
|---|--------|-----|---------------------------|
| - | BRA-i: | 230 | Internt bruksareal |
| - | BRA-e: | - | Eksternt bruksareal |
| - | BRA-b | - | Innglasset balkong |
| - | TBA: | 67 | Terrasse- og balkongareal |
| - | ALH: | - | Ikke måleverdig areal |
-
- Hovedplan: Kjøkken , Spisestue , Stue , Grovkjøkken, Gang , Bad , Soverom , Soverom 2
 - Sokkeletasje: Vindfang , Hall m/trapp , Bad ,Vaskerom , Bod , Stue , Gang , Soverom ,Soverom 2

INNBO/LØSØRE

Hvitevarer som er på visning følger med.

OPPVARMING

Elektrisitet med panelovner og luft-luft varmepumpe
Vedfyring med lukket ildsted i stue hovedplan.

ADGANG TIL UTLEIE

Det foreligger ikke opplysninger til hinder for utleie av boligen.

TINGLYSTE FORHOLD

Heftelser

1951/1385-1/70 Bestemmelse om gjerde
19/10-1951

1952/549-1/70 Best. om vann/kloakkledn.
15/05-1952

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

2023/1315474-1/200 Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver.

Rettighetshaver:Brønnøysund Kontorbygg AS org.nr. 988 984 485

Kommentar: Slettes av selger ved overdragelse.

Eiendommens rettigheter

Ingen rettigheter registrert

BYGGEMÅTE/TILSTAND

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

Boligen er bygget i 1973 og tilbygget 1980. Teknisk tilstand på bygningsdeler som ikke er byttet og forskriftsmessige forhold må vurderes i forhold til alder.

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

Med noen unntak er bygningsdeler og funksjoner angitt med tilstandsgrad 2 og 3, nærmere spesifisert i tilstandsrapport. Oppgradering til dagens forventede standard vil medføre vesentlige kostnader.

- Det er påvist svikt i drenering
- Våtrommene er utdatert
- Mangler ved nedløp fra tak
- Utvendige råteskader
- Drypplekkasjer innvendige rør
- Det er oppført en takoverbygget veranda som ligger nærmere grensen enn 4 meter og det er under 8 meter til nabohuset, dette er i strid med byggevedtaket.

Dagens planløsning stemmer ikke fullt ut med tegninger i kommunens arkiv. Det anbefales å kontakte kommunen om det ønskes avklaring på eventuelle konsekvenser som kan følge avvikene.

Ferdigattest mangler for boligen i kommunens arkiver. Det foreligger dokumentasjon som byggevedtak og midlertidig brukstillatelse. Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Det er ikke uvanlig at det mangler dokumentasjon i kommunens arkiver på byggesaker fra aktuelle byggeår. Når bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.

BETINGELSER

Boligen har de senere år hovedsaklig vært benyttet til midlertidig opphold ved prosjektarbeid under bygging av Brønnøysundregistrene. Selgers representant har ikke bebodd eiendommen selv og har ikke førstehånds kunnskap om tekniske forhold. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse og gjennomgang av tilstandsrapport, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Ansvar for eventuelle følger av manglende dokumentasjon og godkjenninger overtas av kjøper.

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

Eiendommen er klar for overtakelse etter nærmere avtale.

Bydere må bekrefte at salgsoppgave med tilhørende tilstandsrapport er gjennomgått før bud formidles.

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

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

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

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

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

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOM

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og 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, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Valveien 16, 8906 BRØNNØYSUND

 BRØNNØY kommune

 gnr. 104, bnr. 372

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 230 m²



Befaringsdato: 21.10.2024

Rapportdato: 18.12.2024

Oppdragsnr.: 20320-1573

Referansennummer: WO1622

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

- 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Større enebolig fra tidlig 70-tallet i sentrum. Bygningsmassen har et variert potensiale. Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Normalt vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler må på generelt grunnlag påregnes. 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. Hensyntatt observasjoner nevnt i rapport og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering ikke kan utelukkes 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. Når det gjelder anbefaling av tiltak med kostnader, ligger dette inn under detaljprosjektering.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen over hovedbygget er et plassbygget saltak med kaldt loft. Adkomst til kaldt loft fra luke i himling. Plassbygget flatt tak over stue og veranda. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Taktekingen er av stålplater med ukjent opprinnelse. Sorte profilerte metallplater på taket. Undertaket er av forskalingsbord, synlig fra kaldt loft. Kasser, vindskier og hengbord i tre. De flate takene over stue i sør og veranda i vest er tekket med takpapp. Det er takrenner og nedløp av variert kvalitet og opprinnelse. Materialet er i hovedsak av plast, det finnes noen nedløp i metall. Antatt fra tidlig 80-tallet. Det er også innvendige taknedløp på de flate takene. Taknedløp er ført til terreng ved murer og ringmurer. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning med ukjent opprinnelse. Variert kvalitet på kledning og overflate/maling. Veggens oppbygning med tanke på isolering og vindspærre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra tidlig 70-tallet. Det er skiftet glass i noen vinduer. Det er byttet et vindu på et soverom i 2.et. Vinduer ved veranda er fra ca. 1980, et med tolags glass og et med enkelt glass. Bygningen har teak hovedytterdør fra byggeår. Sidefelt til dør har enkelt glass. Dør i tre til krypkjeller. Verandadør mot vest i tre med trelags glass, dør fra 1981. Altandør i øst er en tofløyet dør fra byggeår med tolags glass, det er byttet glass i et av feltene. Det er en terrasse i sør-sørvest som går over i en veranda mot vest. Adkomst fra stue og terreng. Det er ca. 29 m² terrasse og ca. 19 m² veranda. Ca. 10 m² av veranda er takoverbygget og skjermet med levegger. Ukjent opprinnelse på konstruksjonene, veranda mulig fra tidlig 80-tallet. Mot øst-sørøst er det er altan på til sammen ca. 19 m². Denne har kun adkomst fra stuen. Selvbærende gulvbjelker. Bunntekking og plassbygget rekkverk i tre. Det er en smal trapp på terreng med skiferheller i trinn. Det er en plassbygget trapp mellom terrasse og veranda i vest. Det er noen trinn fra dør til veranda i vest.

Beskrivelse av eiendommen

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Den generelle slitastegraden på overflater oppfattes som det en kan forvente alder tatt i betraktning. Innvendig har boligen malte lettdører med kantprofil og noe slette lettdører.

Dører i hovedsak fra byggeår.

Tofløyedør med glass mellom kjøkken og spisestue, ukjent opprinnelse.

Boligen har trapp i tre mellom etasjene.

Det er antatt plass-støpt dekke på grunn i 1.et.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Radonmåling med rapport datert 04.03.2010.

Boligen har mursteinspipe. Det er en peis med

ettermontert innsats. Det er utvendig

sotluke/feieluke. Pipe/ildsted er ikke

funksjonstestet ved befaring.

Fra meglerpakken: «Sist feid/ kontrollert

12.12.2023. Ingen avvik.

Kommentar: Neste besøk er satt til 2027.»

For ytterligere kontroll og kommentar av pipe, ildsted og sot/feieluke, kontakt ditt stedlige brann og feietilsyn.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er innvendig og utvendig adkomst til krypkjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad sokkel:

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

Badet antas å være pusset opp før 1997, ikke bekreftet.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler, funksjon ukjent.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med underskap, servant, speil og belysning. Det er montert toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stue mot dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,9. Tørt i vegg ved måleområde.

Vaskerom:

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

Vaskerom fra byggeår, adkomst via badet. Belegg

på gulvet, plastsluk i gulv. Plater på veggene, veggvinyl i brystningshøyde. Himlingsplater i taket. Ikke tilluft, mekanisk avtrekk i vegg til krypkjeller. Antrekk fra badet går også via vaskerommet. Det er lite fall til sluk, det er god oppkant ved dør.

Det er montert et skyllekar på vegg og opplegg for vaskemaskin.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Skyllekaret er montert på vegg mot bad, det er murvegg på vegg ved siden av opplegg for vaskemaskin.

Ved fuktsøk på gulv og vegg, er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på vaskerommet.

Bad hovedetasjen:

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

Flis på gulvet og en plastsluk under kant på kabinett. Sokkel under innredning, ikke besiktiget bak denne. Mulig flere løse fliser. Flis på veggene, respatexplater bak dusjkabinett. Vindu i

våt sone ved kabinett. Lite fall til sluk, ukjent om det er tett bak list på dørterskel. Mekanisk avtrekk i himling, ikke tilluft fra under dør.

Innredning med underskap, benkeplate og to vasker. Noen krakelering i vaskene. Overskap med speil.

Det er et toalett, liten sprekk i sistern. Det er også montert et dusjkabinett.

Det må alltid benyttes tett dusjkabinett på badet slik det fremstår pr. i dag.

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

Det er yttervegger ved dusjsone.

Ved fuktsøk på respatexplater ved dusjkabinett er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk av våtrommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet ble renoverert rundt 2010. Det er god mengde innredning samt egen kjøkkenøy. Det er profilerte fronter. Benkeplatene er av laminat. Fliser på vegg mellom over og underskap. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Grovkjøkkenet har parkett på gulvet. Det er innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er en vask i benkeplaten. Det er ingen ventilering fra grovkjøkkenet pr. i dag.

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 som foran vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.

Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe. Mulig også noen galvaniserte jernrør. Innvendig stoppekran på bod. Det er montert vannmåler.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vannrør til vask på gang i 1.et.

Det er avløpsrør av plast, i all hovedsak fra byggeår.

Varmtvannstanken er antatt fra 150 til 180 liter. Bereder er plassert på bod, tanken er innebygget. Tanken er mulig fra byggeår eller tidlig 80-tallet. Boligen har kun naturlig ventilasjon.

Det er montert en luft til luft varmepumpe.

Ukjent opprinnelse. Det anbefales service.

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

Sikringsskapet er plassert på gang i 2.et.

Installasjon fra byggeår, esva-varme i flere rom, status ukjent.

Sikringsskapets innhold er renoverert, mulig rundt eller før 2012.

Noe dokumentasjon i sikringsskapet. Ingen annen dokumentasjon vedrørende El er fremlagt eller kontrollert.

Det er et brannsløkkingsapparat og to røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

I krypkjeller er det synlig noe fjellgrunnfjell, det er ikke utsprengt fjell under eller utenfor krypkjeller. Antatt fylling på fjell/drenerende masser for innredet del.

Dreneringen om denne finnes er fra byggeår. Bygningen har antatt plass-støpt dekke på grunn. Det er plass-støpte murer for krypkjeller. 1 et har murer, disse er plass-støpte murer. Murene på innredet del er innvendig kledd, disse delene er ikke tilgjengelig for besiktigelse. Det er ikke revet for kontroll av oppbygning.

For mur under overbygget veranda i vest er denne fundamentert med forskalingsblokker. Murene på huset er utvendig skvettpusset og malt.

Stedvis noen mindre sprekker og riss, oppfattes som normalt med tanke på konstruksjon og alder. Det er plass-støpte bedd og forstøtningsmurer mot sør-sørøst.

Det er en plassbygget/støpt mur mot vei i øst, rekkverk i tre på denne.

Eiendommen ligger høyt i terrenget som er lettere kupert.

Ingen treff på fareområder vedrørende flomsone, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresone, flom og skredhendelser ved søk på NVE sin kartkatalog. For aktsomhetsområder vises det til kommunen for vurdering.

Utvendige avløpsrør er av plast fra 1972. Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av kobberør fra 1972. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	230 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	230 m ²
Totalpris	4 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

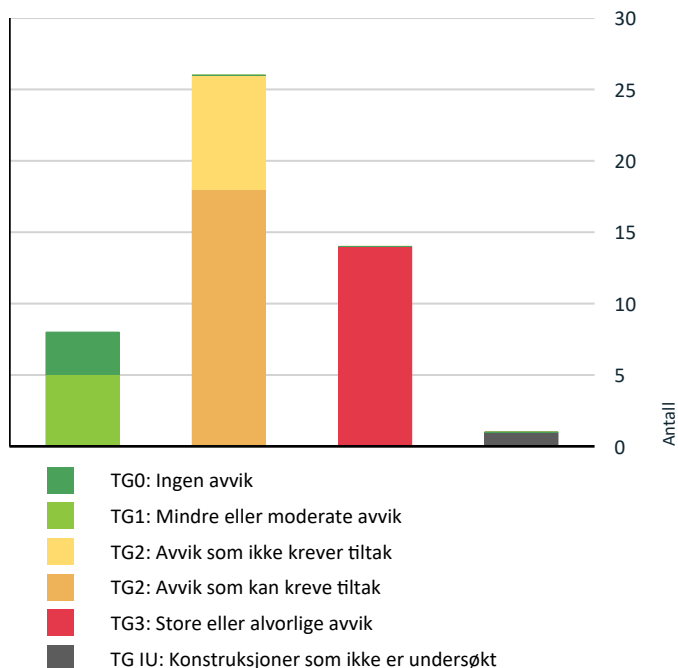
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Noen endringer i planløsning, dog ingen tilleggsdeler tatt i bruk som hoveddel.

For veranda i vest, se under.

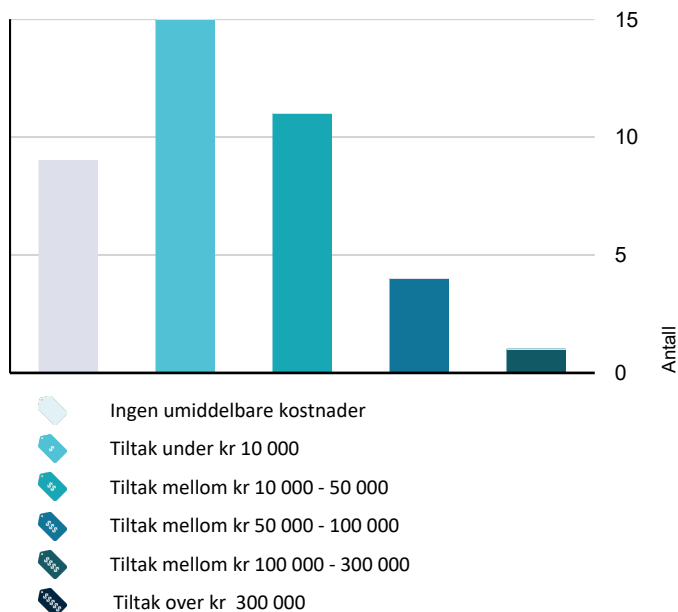
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Privatrettslige og offentligrettslige forhold er ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taknedløp [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Altandør øst [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Altan i øst [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.etasje > Grovkjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger rør i rør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger byggeår lekkasje [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Skap under vask og oppvaskmaskin. [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

TIG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon flate tak [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Grovkjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Byggevedtak fra 03.02.1972.
Midlertidig brukstillatelse fra
02.04.1973

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Variert

Vedlikehold
Variert

Tilbygg / modernisering

2010	Renovering	Nytt kjøkken, renovert sikringsskap noe oppussing.
2015	Renovering	Nytt taktekke på tilbygget, papptekking.



UTVENDIG

Taktekking flate tak

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

De flate takene over stue i sør og veranda i vest er tekket med takpapp.

Årstall: 2015 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er spor etter skader i taket over veranda og takfot/parapet i vest.

Antatt fra før 2015.

Slitt og oppsprukket kledning på parapet. Det mangler toppbeslag på del over veranda.

Mulig noe motfall til taknedløp.

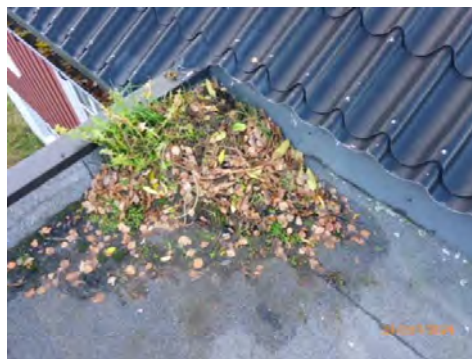
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Holdes under oppsikt. Utbedre skade på parapet.

Utfør regelmessig rengjøring av takflatene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Taktekkingen er av stålplater med ukjent opprinnelse. Taket er besiktiget fra taknivå.

Sorte profilerte metallplater på taket. Undertaket er av forskalingsbord, synlig fra kaldt loft.

Det antas at mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på taktekking.

Det er ikke kontrollert mellom bordtro og taktekingene, ukjent materiale og oppbygning her.

Kasser, vindskier og hengbord i tre.

Vurdering av avvik:

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

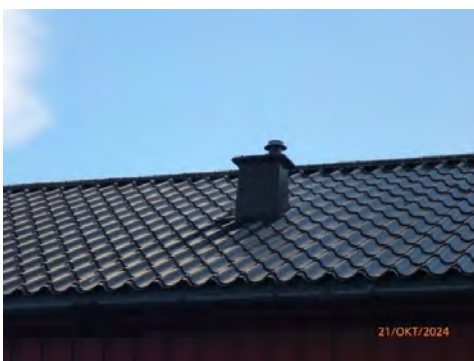
Slitte vindskier.

Konsekvens/tiltak

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

Male vindskier.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Taknedløp

Taknedløp er ført til terreng ved murer og ringmurer.

Vurdering av avvik:

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

Dette er en medvirkende årsak til vann i krypkjeller.

Taknedløp i nordøst er tett.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Nedløp og beslag

Det er takrenner og nedløp av variert kvalitet og opprinnelse. Materialet er i hovedsak av plast, det finnes noen nedløp i metall. Antatt fra tidlig 80-tallet. Det er også innvendige taknedløp på de flate takene.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er ikke snøfanger over altandør i øst. Det er kun adkomst til pipe over papptekking.

Takrenner fra 80-tallet har begrenset restlevetid.

Innvendige taknedløp har ikke varmekabler og er på kaldt side av konstruksjonen.

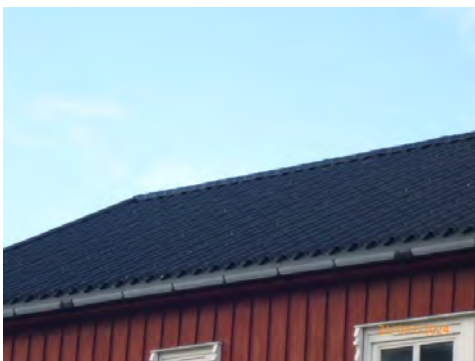
Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Andre tiltak:

Regelmessig rengjøring av takrenner og tak ved taknedløp må utføres.

For ytterligere kontroll/risikovurdering av manglende takstige og adkomst til pipe uten å påføre papptekking skader/lekkasjer, kontakt ditt stedlige brann og feietilsyn.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning med ukjent opprinnelse. Variert kvalitet på kledning og overflate/maling.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Værslitt/oppsprukket trevirke spesielt mot sør.

Kledning på gavlvegg over flatt tak i sør er ikke malt.

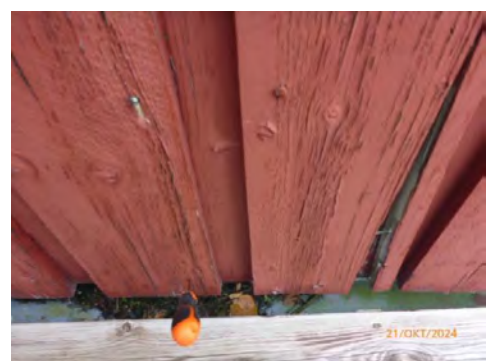
Det vokser flere klatreplanter på fasadene.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Fjerne vegetasjon på og ved fasaden. Skrape og male kledning. Skifte enkelte bord der dette skulle være påkrevd.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



Under kledding



! TG 2 Takkonstruksjon flate tak

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygget flatt tak over stue og veranda. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ingen synlige skader eller avvik. Slike tak bør ha dokumentert oppbygning og utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare fysiske tiltak. Konstruksjonen holdes under oppsikt. Innhent dokumentasjon om dette finnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen over hovedbygget er et plassbygget saltak med kaldt loft. Adkomst til kaldt loft fra luke i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.

Det er kun en liten ventil i hver gavl.

Det er ettermontert spotter i flere himlinger, ikke tettet mellom dampsperre og spotter/kasser.

Obs, ikke alle spotter er kontrollert.

Luke til kaldt loft har skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Vurder å skifte spotter til LED og montere spottkasser som tetter dampsperre.

Skifte takluke.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er rust på beslag fra byggeår. Det er rust på flere spiker/stifter på vinduene.

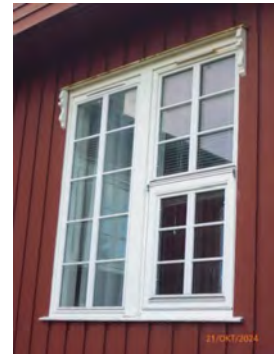
Det finnes vinduer med punkterte glass.

Det er flere vinduer med avflasset maling og begynnende skader på noe dekkbord og sprosser.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra tidlig 70-tallet. Det er skiftet glass i noen vinduer. Det er byttet et vindu på et soverom i 2.et.

Vinduer ved veranda er fra ca. 1980, et med tolags glass og et med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport



Altandør øst

Altandør i øst er en tofløyet dør fra byggeår med tolags glass, det er byttet glass i et av feltene.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Altandør i øst er ikke tett og har begynnende fukt og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren må påregnes byttet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dører

Bygningen har teak hovedytterdør fra byggeår. Sidefelt til dør har enkelt glass.

Dør i tre til krypkjeller.

Verandadør mot vest i tre med trelags glass, dør fra 1981.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen fuktskjolder på hovedinngangsdør og trekk i døren.

Dør til krypkjeller har slitasje.

Verandadør har begynnende oppsprekking av utvendig dørspeil. Sidefelt har punktert glass.

Rust på beslag over verandadør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurder vedlikehold og utskifting av dører og beslag ved behov.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Altan i øst

Mot øst-sørøst er det er altan på til sammen ca. 19 m2.

Denne har kun adkomst fra stuen.

Selvbærende gulvbjelker. Bunntekking og plassbygget rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har uttetheter.

Tilstandsrapport

Rust på bunntekking. Flere lekkasjepunkter. Rekkverket er løst. Skade på takrenne/skjøter, ikke nedløp i sør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hele konstruksjonen må vurderes renoveret.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en terrasse i sør-sørvest som går over i en veranda mot vest. Adkomst fra stue og terreng. Det er ca. 29 m² terrasse og ca. 19 m² veranda. Ca. 10 m² av veranda er takoverbygget og skjermet med legger. Ukjent opprinnelse på konstruksjonene, veranda mulig fra tidlig 80-tallet.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Det er påregnelig med noe oppretning på terrasse og utskifting av dekke.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendige trapper

Det er en smal trapp på terreng med skiferheller i trinn.

Det er en plassbygget trapp mellom terrasse og veranda i vest. Det er noen trinn fra dør til veranda i vest.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Den generelle slitasjegraden på overflater oppfattes som det en kan forvente alder tatt i betraktning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er antatt plass-støpt dekke på grunn i 1.et. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert skader i yttervegger på langvegg i sør innenfor selvbærende altan.

Det er ikke registrert synlige skader i gulv over krypkjeller.

Det ble ved et fuktsøk på vaskeromsgulvet registrert forskjeller i ledeevne som kan indiere fukt eller damptrykk fra grunn under gulvbelegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan ikke utelukkes avdekking av skader ved fremtidig renovering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Radonmåling med rapport datert 04.03 .2010.

Årstall: 2010 Kilde: Andre opplysninger: Fra rapport

Tegnforklaring

Radon - aktsomhet

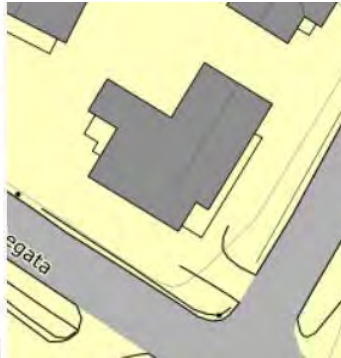
Aktsomhetsgrad

Særlig høy

Høy

Moderat til lav

Usikker



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Det er en peis med ettermontert innsats. Det er utvendig sotluke/feieluke. Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befarung.

Fra meglerpakken: «Sist feid/ kontrollert 12.12.2023. Ingen avvik.

Kommentar: Neste besøk er satt til 2027.»

For ytterligere kontroll og kommentar av pipe, ildsted og sot/feieluke, kontakt ditt stedlige brann og feietilsyn.



TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er innvendig og utvendig adkomst til krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det er vann på grunn flere steder, det står vann i en dam mot sørvest. Treverk i hyller ol. som er i kontakt med grunn har råteskader. Det er observert skruketroll i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Fjern alt organisk materiale som lagrede løvsøre, ved og plassbygde hyller.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har trapp i tre mellom etasjene.

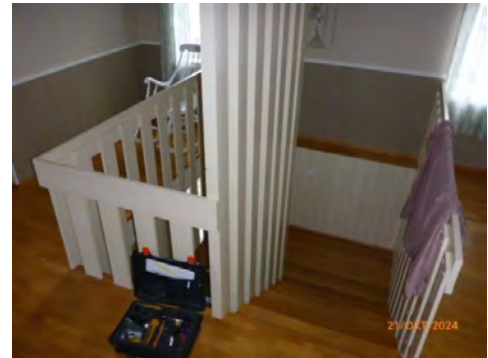
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

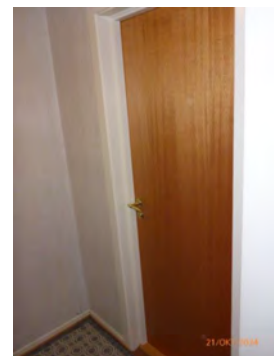


! TG 1 Innvendige dører

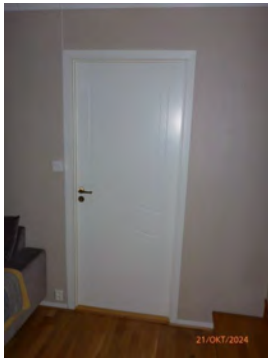
Innvendig har boligen malte lettdører med kantprofil og noe slette lettdører.

Dører i hovedsak fra byggeår.

Tofløyet dør med glass mellom kjøkken og spisestue, ukjent opprinnelse.



Tilstandsrapport



VÅTROM

2.ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

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

Flis på gulvet og en plastsluk under kant på kabinett. Sokkel under innredning, ikke besiktiget bak denne. Mulig flere løse fliser. Flis på veggene, respatexplater bak dusjkabinett. Vindu i våt sone ved kabinett. Lite fall til sluk, ukjent om det er tett bak list på dørterskel. Mekanisk avtrekk i himling, ikke tilluft fra under dør.

Innredning med underskap, benkeplate og to vasker. Noen krakelering i vaskene. Overskap med speil.

Det er et toalett, liten sprekk i sistern. Det er også montert et dusjkabinett.

Det må alltid benyttes tett dusjkabinett på badet slik det fremstår pr. i dag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2.ETASJE > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er yttervegger ved dusjsone.

Ved fuktsøk på respatexplater ved dusjkabinett er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk av våtrommet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutføring gir økt fare for skader
- Ved kontroll i sluket oppfattes ikke dette som en god løsning på et tettesjikt. Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av badet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må renoveres. Gulv og sluk kontrolleres for tiltak ved renovering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet antas å være pusset opp før 1997, ikke bekreftet.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er ikke benyttet sokkellist mot sokkelfliser på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må alltid benyttes tett dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler, funksjon ukjent.

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 lite fall til sluk. Det er god oppkant ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Sluk er godt under kabinett, liten høyde under kabinett til gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Det må vurderes montering av sokkel for kabinett slik at det blir bedre høyde for adkomst til sluket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med underskap, servant, speil og belysning. Det er montert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er mulig drypplekkasje fra sistern på toalett.
Dusjkabinettet er mye slitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurder nytt toalett og dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Strøm var avslått, ukjent om mekanisk avtrekk fungerer. Avtrekk via tilstøtende vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etabler tilluft. Etabler eget avtrekk fra badet og avtrekk til det fri.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stue mot dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,9. Tørrt i vegg ved måleområde.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

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

Vaskerom fra byggeår, adkomst via badet. Belegg på gulvet, plastsluk i gulv. Plater på veggene, veggvinyl i brystningshøyde. Himlingsplater i taket. Ikke tilluft, mekanisk avtrekk i vegg til krypkjeller. Avtrekk fra badet går også via vaskerommet. Det er lite fall til sluk, det er god oppkant ved dør.

Det er montert et skyllekar på vegg og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Skyllekaret er montert på vegg mot bad, det er murvegg på vegg ved siden av opplegg for vaskemaskin. Ved fuktsøk på gulv og vegg, er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på vaskerommet.



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Skap under vask og oppvaskmaskin.

Skap under vask og front på oppvaskmaskin.

Årstall: 2010 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke benyttet veggbokser eller tettemuffer for rør i rør ført frem til underskapet.

Det er dyttet inn en liten neoprenring i åpningen.

Det er ikke montert kompensere tiltak som vannstoppersystem.

Det er en fuktskade på dørrfront montert på oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Monter tettemuffer på vannrør. Undersøk om dørrfront på oppvaskmaskin kan slipes og males, eller om denne må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



2.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet ble renovert rundt 2010. Det er god mengde innredning samt egen kjøkkenøy. Det er profilerte fronter. Benkeplatene er av laminat. Fliser på vegg mellom over og underskap. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. 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 som foran vask og oppvaskmaskin.

Årstall: 2010 Kilde: Kontaktperson



2.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010 Kilde: Kontaktperson



2.ETASJE > GROVKJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Grovkjøkkenet har parkett på gulvet. Det er innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er en vask i benkeplaten. 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 som foran vask.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Parkettgulvet er brukspreget og det er noen fuktskjolder.

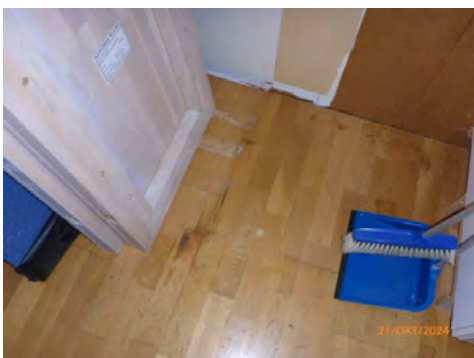
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak. Fremtidig bruk av rommet avgjør behovet for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det er ingen ventilering fra grovkjøkkenet pr. i dag.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger rør i rør

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er lekkasje fra rør.

Drypplekkasjer i skap, det er rustet hull i bunnen av skapet. Det er ikke tettet rundt varerør i kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skapet må skiftes.

Ukjent omfang og kostnad, i beste fall trengs det kun nytt skap.

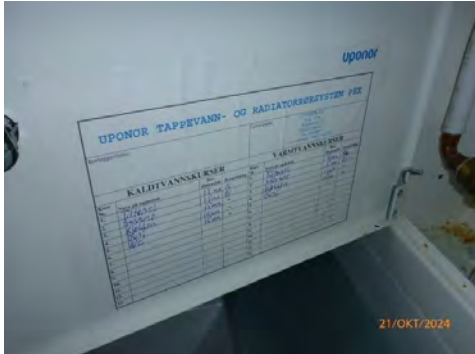
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2. ETASJE > GROVKJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Tilstandsrapport



! TG 3 Vannledninger byggeår lekkasje

Vannrør til vask på gang i 1.et.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er lekkasje fra rør.

Antatt kobberør frem til vask på gang i 1.et.

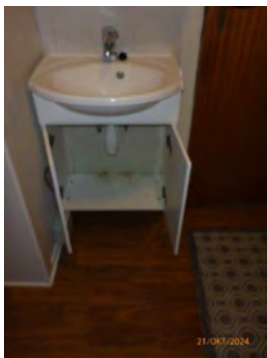
I skap under vask på gang i 1.et er det en drypplekkasje fra rørskjøt.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Ukjent omfang og kostand, i beste fall trengs det kun nytt underskap og rørskjøt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Vannledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe. Mulig også noen galvaniserte jernrør. Innvendig stoppekran på bod. Det er montert vannmåler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Det er avløpsrør av plast, i all hovedsak fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Det anbefales en grundig kontroll og kommentar av anlegget, kontakt autorisert rørlegger. Kostand for kontroll ligger under vannledninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har kun naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnad er for veggventiler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er antatt fra 150 til 180 liter. Bereder er plassert på bod, tanken er innebygget. Tanken er mulig fra byggeår eller tidlig 80-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Avrenning fra tanken er via hageslange gjennom vegg til sluk på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG IU Andre installasjoner

Det er montert en luft til luft varmepumpe. Ukjent opprinnelse. Det anbefales service.

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

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert på gang i 2.et.

Installasjon fra byggeår, esva-varme i flere rom, status ukjent.

Sikringsskapets innhold er renoveret, mulig rundt eller før 2012.

Noe dokumentasjon i sikringsskapet. Ingen annen dokumentasjon vedrørende EI er fremlagt eller kontrollert.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1973 Installasjon fra byggeår. Innholdet i sikringsskapet og noe av anlegget er renoveret etter dette, ukjent når dette ble utført. Mulig fra 2001 til ca. 2012
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Rundt 2012 ble det utført arbeider i sikringsskap, kjøkken og begge badene. Dette ble utført av tidligere eier som var elektriker i regi av Sinus as.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er en samsvarserklæring i sikringsskapet. Denne gjelder dokumentasjon for arbeider i sikringsskap, kjøkken og begge badene.

Denne er datert 29.01.2012.

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 ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Kurs nr-8 er vippet ut, årsak ukjent.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Installasjon av variert opprinnelse. Det er 3 kursfortegnelser i skapet, en med påført handskrevet tekst. Kurs nr-8 er vippet ut. Denne går til stikk og lys, bad/vask nede. Årsaken til denne er ukjent. Styringspanel for esvaanlegg og vv-tank på grovkjøkken, status og funksjon er ukjent.

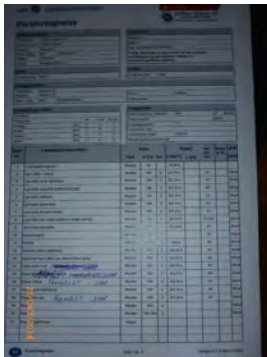
Generell kommentar

Ingen dokumentasjon vedrørende EI-anlegget er fremlagt eller kontrollert.

Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Det anbefales en kontroll og kommentar av anlegget, kontakt autorisert EI-fagmann. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Kostand er for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er et brannslukkingsapparat og to røykvarslere i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Det må monteres nytt brannslukkingsapparat og nye røykvarslere i boligen.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

I krypkjeller er det synlig noe fjellgrunnfjell, det er ikke utsprengt fjell under eller utenfor krypkjeller.

Antatt fylling på fjell/drenerende masser for innredet del.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen om denne finnes er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det renner vann inn i krypkjeller. Det er ikke utsprengt fjell under eller utenfor krypkjeller.

Noe fuktvandring gjennom ringmur i sør.

Antatt fylling på fjell/drenerende masser for innredet del.

Det ble ved et fuktsøk på vaskeromsgulvet registret forskjeller i ledeevne som kan indiere fukt eller damptrykk fra grunn under gulvbelegget.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har antatt plass-støpt dekke på grunn. Det er plass-støpte murer for krypkjeller. 1 et har murer, disse er plass-støpte murer. Murene på innredet del er innvendig kledd, disse delene er ikke tilgjengelig for besiktigelse. Det er ikke revet for kontroll av oppbygning. For mur under overbygget veranda i vest er denne fundamentert med forskalingsblokker.

Murene på huset er utvendig skvettpusset og malt.

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

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

Det er noen sprekker i ringmur under gavlvegg i sør.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Forstøtningsmurer

Det er plass-støpte bedd og forstøtningsmurer mot sør-sørøst.
Det er en plassbygget/støpt mur mot vei i øst, rekkverk i tre på denne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er skade på betongoverflaten og noe sprekker/riss på bedd.
Slitt håndtre på rekkverk i øst.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger høyt i terrenget som er lettere kupert.
Ingen treff på fareområder vedrørende flomsoneer, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresoneer, flom og skredhendelser ved søk på NVE sin kartkatalog. For aktsomhetsområder vises det til kommunen for vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør foretas terrengjusteringer om dette er mulig. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast fra 1972. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av kobberør fra 1972. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
230 m²/230 m²

Enebolig: Vindfang, Hall m/trapp, 2 Bad, Vaskerom, Bod, 2 Stuer, 2 Gang, 4 Soverom, 2 Kjøkken, Spisestue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 550 000

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

4 500 000

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

Markedsvurdering

På generelt grunnlag har markedet for boligeiendommer i disse områdene vært noe variabelt i en lengre periode. Det er forholdsvis liten tilgang på slike eneboliger i sentrum, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi.

Sammenlignbare salg i området over tid, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning. Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi. Grunnlagt for analysen bak verdifastsettelsen ble gjennomgått ved slutten av befaringen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Høgåsveien 2 ,8904 BRØNNØYSUND 183 m ² 1968 3 sov	20-08-2024	4 990 000	4 500 000		4 500 000	24 590
2 Wergelands gate 2 ,8906 BRØNNØYSUND 174 m ² 1986 4 sov	28-09-2023	4 000 000	4 000 000		4 000 000	22 989
3 Sivert Nielsens gate 12 ,8904 BRØNNØYSUND 214 m ² 1966 5 sov	25-04-2023	4 390 000	4 805 000		4 805 000	22 453
4 Åsveien 15 ,8906 BRØNNØYSUND 222 m ² 1976 5 sov	26-06-2024	4 200 000	4 551 000		4 551 000	20 500
5 Åsveien 25 ,8906 BRØNNØYSUND 189 m ² 1933 4 sov	25-06-2024	3 750 000	3 750 000		3 750 000	19 841
6 Tverveien 11 ,8906 BRØNNØYSUND 225 m ² 1981 6 sov	09-05-2024	4 750 000	4 350 000		4 350 000	19 333
7 Valveien 39 ,8906 BRØNNØYSUND 233 m ² 1966 5 sov	12-04-2023	4 390 000	4 500 000		4 500 000	19 313

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2024 totalt kr. 13.764,- p.r. år inkl. MVA. I dette inngår avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing. Vannmåler montert, avgift etter forbruk.	Kr.	13 764
240 l dunk kr 6329,46 i tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.	6 329
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	20 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 550 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 550 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

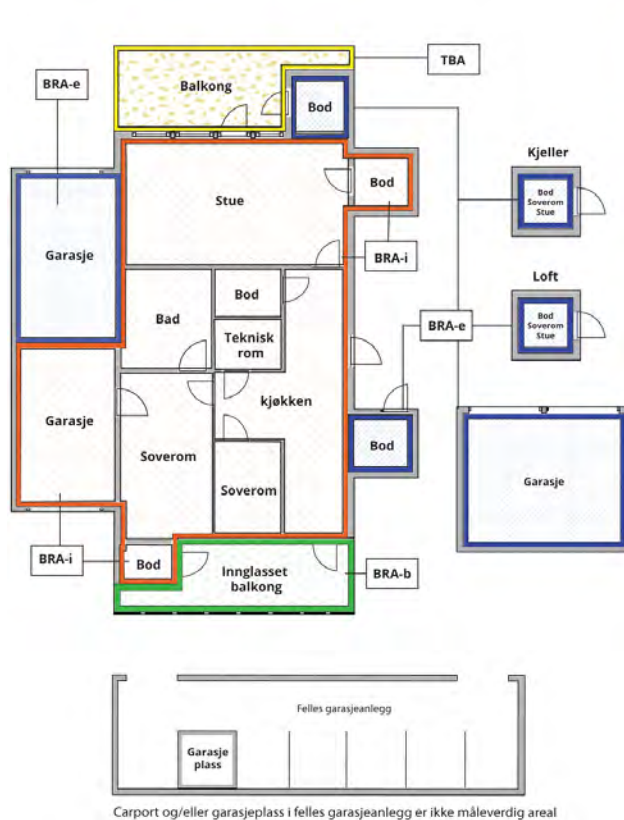
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	83			83	
2.etasje	147			147	67
SUM	230				67
SUM BRA	230				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Vindfang , Hall m/trapp , Bad , Vaskerom , Bod , Stue , Gang , Soverom , Soverom 2		
2.etasje	Kjøkken , Spisestue , Stue , Grovkjøkken, Gang , Bad , Soverom , Soverom 2		

Kommentar

Krypkjeller benyttes stedvis som lager, ikke vurdert som tellende eller tilleggsarealer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Noen endringer i planløsning, dog ingen tilleggsdeler tatt i bruk som hoveddel. For veranda i vest, se under.

Brannceller

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

Kommentar: Det finnes et byggevedtak for levegg fra 23.07.1980. Dette har forbehold om minimum 4 meter til grense og minimum 8 meter til hus på naboeiendommene.

Kommunen har i meglerpakke levert tegninger fra 1980 av en levegg, oppfatter ikke at det er denne som er oppført.

Kommunen har også levert ikke daterte tegninger for fasade påført tekst levegg i tre. Leveggen plassering stemmer mer overens med faktisk plassering.

Det er oppført en takoverbygget veranda som ligger nærmere grensen enn 4 meter og det er under 8 meter til nabohuset, dette er i strid med byggevedtaket.

Kommunen har i andre slike saker forlanget rivning.

Kontakt kommunen for ytterligere avklaringer.

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: I 1.et er romhøyden på rundt 2,25 meter.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	224	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2024	Gøran Heimen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	372		0	780.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Valveien 16

Hjemmelshaver

Nielsen Søren AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i sentrum. Direkte adkomst til alle bynære fasiliteter. Utsikt over omkringliggende områder.

Adkomstvei

Kommunal vei forbi eiendommen på to sider.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

Regulering

Planidentifikasjon 2007002

Planstatus Endelig vedtatt arealplan

Plannavn Brønnøysund del 2 (Valen-Buneset-Flaggstanghaugen)

Ikrafttredelsesdato 19.12.2007

Lovreferanse PBL 1985 eller før

Formål Boliger

Feltbetegnelse B 8. BYA 30 %

Fra kommunen.

«Kommentar: Byplan Brønnøysund er under arbeid. Informasjon om planarbeidet finnes på kommunens hjemmesider:

<https://www.bronnoy.kommune.no/tjenester/planer-og-horinger/byplan-bronnoysund/>

I tillegg kan plankartet til enhver tid ses på <https://kommunekart.com/klient/bronnoy> ved velge å kartlag Byplan under arbeid".»

Om tomten

Boligtomt med forfalt hage pr. i dag.

Det er belegningsstein på innkjørsel med en parkeringsplass. Det er også belegningsstein frem til hovedinngang mot øst.

Noe av tomtearealet er kommunal veigrunn mot sør. Det står et gatelys inne på eiendommen mot sørøst. 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 andre kommunale vann og avløpsledninger, nedgravde strømkabler og fiberkabler på eiendommen.

Ikke kjent om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen, ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.

Veranda er oppført nærmere nabogrensen enn 4 meter, ukjent om det foreligger avstandserklæring på denne.

Tinglyste/andre forhold

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 150 000	2012

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			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart, eiendomsopplysninger og verdirapport.	22.10.2024		Gjennomgått	8	Nei
Verdivurdering	29.09.2023		Gjennomgått	12	Nei
Rapport radonmåling	03.04.2010		Gjennomgått	2	Nei
Feierapport	14.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Tilknytning vann og avløp	16.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Ledningskart	16.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Info planstatus	30.10.2024		Gjennomgått	2	Nei
Kommunale avgifter	16.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Byggevedtak bolig	03.02.1972		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger fasader	30.09.1971		Gjennomgått	2	Nei
Plantegning sokkel	30.09.1971		Gjennomgått	1	Nei
Plantegning 1.et	06.12.1971		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger levegg		1970, ukjent relevans	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger levegg, udatert			Gjennomgått	5	Nei
Byggevedtak levegg	23.07.1980		Gjennomgått	1	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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/WO1622>

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

Valveien 16

Hovedplan



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

Valveien 16

Sokkeletasje



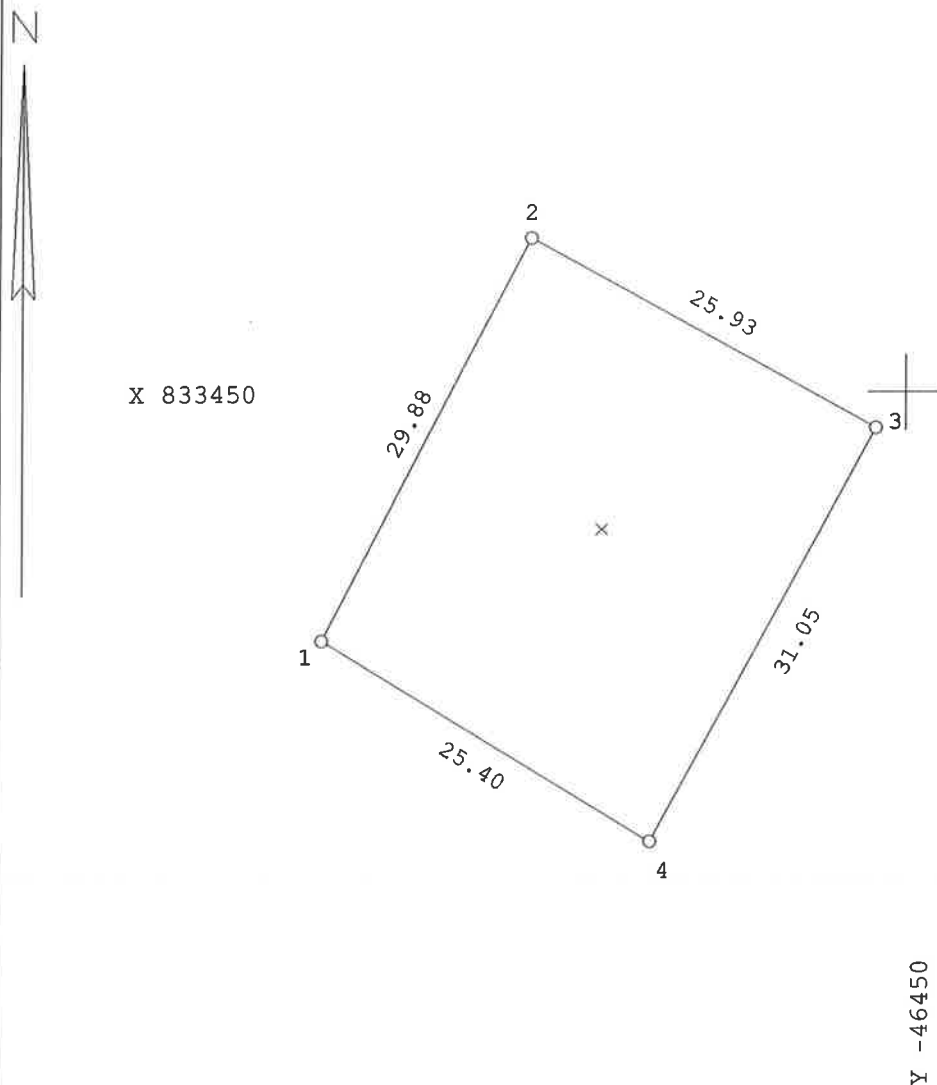
Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

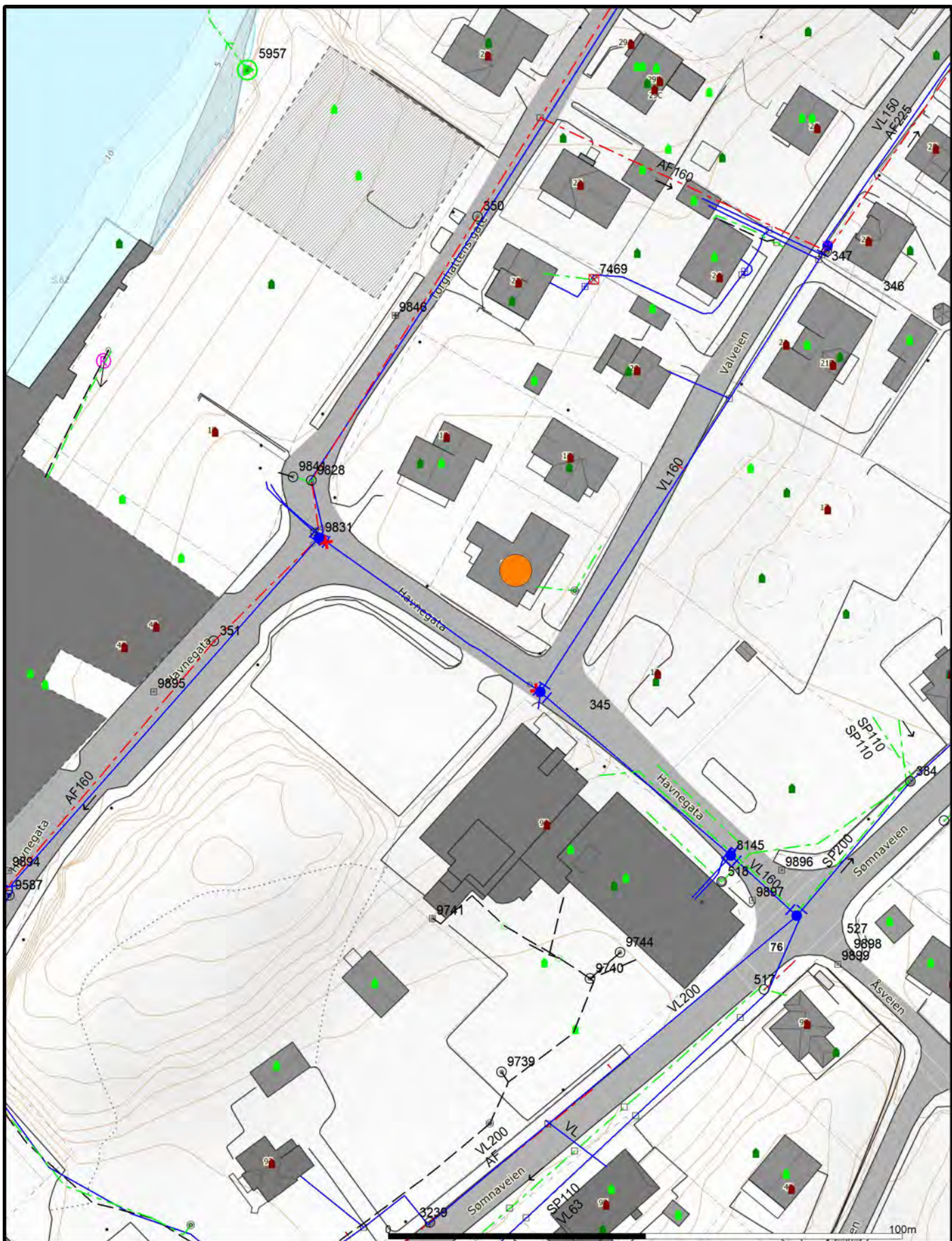
Gnr	Bnr	Festenr
104	372	
Representasjonspunkt		
X 833441	Y -46470	Z
Kartblad		Landsnett
DF174-5-2		X
Målestokk	Areal	
1:500	781 m ²	

MÅLEBREVKART

Jnr
Målebrev nr

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
1 301	833433.70	-46488.46	29.88		
2 302	833460.20	-46474.66	25.93		
3 303	833447.65	-46451.97	31.05		
4 304	833420.39	-46466.83	25.40		





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

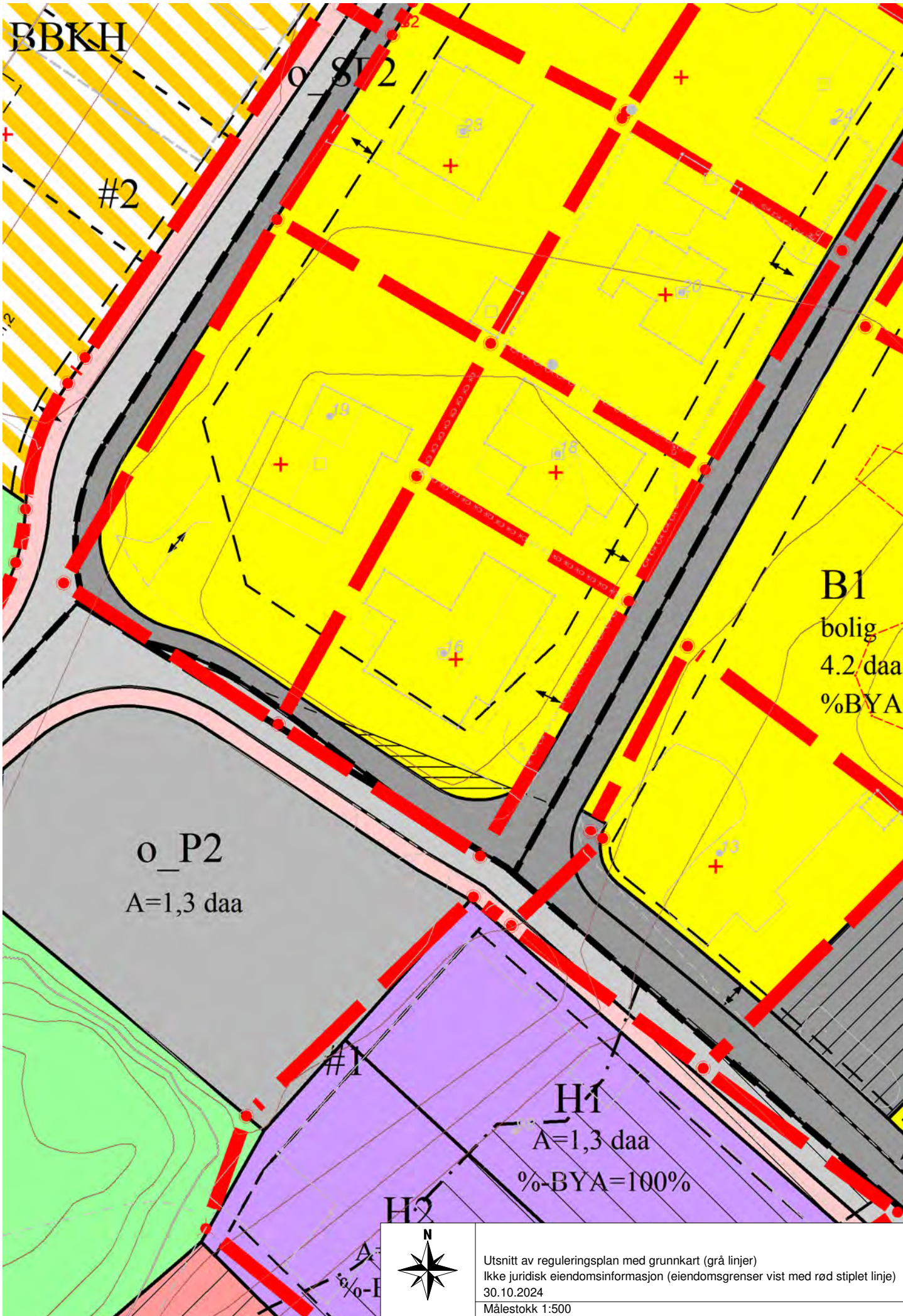


Brønnøy kommune
 8905 BRØNNØYSUND



Dato: 2024.10.16
 Sign: RMH

Målestokk
 1:1000



Planbestemmelser

Arkivsak: 06/3094-27

Arkivkode: L12

Sakstittel: REGULERINGSPLAN BRØNNØYSUND, DEL 2

Jfr. plankart datert dat. 11.12.06

Revidert etter K.sak 104/14 den 16.12.2014 (omr. B 50)*

§1 FORMÅL

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

§2 GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

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

2.1 Byggeområder:

Boliger m/tilhørende anlegg (B1 – B42)
Konsentrert boligbebyggelse (B50)*
Konsentrert småhusbebyggelse (B51 – B58)
Forretninger (F 1 – F3)
Offentlig formål, barnehage, (O1)
Allmennyttig formål (A1)
Naust

2.3 Offentlige trafikkområder:

Veger: Kjøreveger/busslommer, fortau/gang-/sykkelveger, annet vegformål
Offentlig parkering (OP)
Havneområde/ båttopptrekk
Trafikkområde i sjø (TS)

2.4 Friområder:

Offentlige friområder generelt (FR 1 – FR 3)
Anlegg for lek
Turvei
Badeområde

2.5 Fareområder:

Høyspenningsanlegg

2.6 Spesialområder:

Friluftsområder på land (FL 1 – FL 5)

Friluftsområder, landskapsvern av høydedrag (FL 6)
 Friluftsområder i sjø og vassdrag (FLS 1) Område for anlegg og drift av kommunalteknisk anlegg
 Frisiktsone ved veg
 Fredet kulturminner

2.7 **Fellesområder:**
 Felles atkomst/parkering

2.8 **Kombinerte formål:**
 Bolig/Forretning/Kontor (B/F/K 1 – B/F/K 3)

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

Plankrav.

3.1 I forbindelse med byggeomelding skal det legges ved situasjonsplan i M = 1 : 500, som foruten bygninger, viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal opparbeides og utnyttes. Evt. fylling/skjæring skal fremgå av terrengprofil (snitt). Planen skal vise eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, adkomst til offentlig veg, areal til parkering samt terrengbehandling med høydeangivelse.
 Det skal legges vekt på universell utforming på utomhusområdet og det oppfordres til at boliger med naturlig terrengtilknytning utføres med livsløpsstandard.

Byggegrenser.

3.2 Reguleringsplanen viser byggegrenser mot veg. Nye bygninger skal plasseres innenfor disse grensene. Ellers gjelder byggeforskriftenes krav om avstand til nabogrense. Generell byggegrense på kommunal vei i boligstrøk er 7,5 meter fra senterlinje vei. Hekk/gjerder må ikke plasseres nærmere enn 2 meter fra regulert vegformål.

Byggehøyder.

3.3 Der planen og bestemmelsene under de enkelte reguleringsområdene ikke angir noe annet, skal bolig ha maks. mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå lik 8,3 m og maks. gesimshøyde 5,8 m. Dersom det ligger til rette for det, kan det i tillegg bygges takoppløft/ark. Maks. møne-/gesimshøyde måles fra gjennomsnittlig terrengnivå jfr. teknisk forskrift (TEK) § 4.2.

Form og fasader.

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

Tekniske anlegg:

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

Moloer, fyllinger i sjø

- 3.6 Det skal gjennomføres en risikovurdering før eventuell utfylling og/eller mudring starter og ut fra denne vurderer om det er behov for å foreta en miljøanalyse av sedimentene i mudringsområdet.
Det stilles krav til at molo og andre fyllinger i sjø skal maskinmures/plastres med stor stein.

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

Boliger med tilhørende anlegg: (B1- B42)

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

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

- 4.1.2 For enhver boenhet skal det på egen tomt settes av plass for **garasje** i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Maks. tillatte mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå er 5,5 m. Maks. gesimshøyde: 3,2 m. Der forholdene ligger til rette for det, skal minste avstand fra regulert kommunal eller privat veg til portside være 5 m, til langside 2 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge.

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

Ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning kan bygning plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense.

Konsentrert boligbebyggelse: (B50)*

- 4.2 Arealet i område B50 kan nyttes til konsentrert boligbebyggelse med tilhørende garasje/carport. Tillatt bebygd areal er angitt på reguleringskartet hvor areal til parkering skal inngå i beregningsgrunnlaget.

For enhver boenhet (sekundærleilighet unntatt) skal det på egen tomt avsettes plass for garasje i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Ved etablering av carport kan kravene om biloppstillingsplass fravikes etter bygningsmyndighetenes skjønn. Maks. tillatte mønehøyde over planert terreng er 5,5 m. Maks. gesimshøyde 3,2 m. Der forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand fra regulert kommunal eller privat veg til portside være 5,0 m, til langside 2,0 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge. Bebygd areal pr. enhet for garasje/carport skal ikke overstige 30 m².

Ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning, mindre enn 50 m², kan bygning plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense.

Konsentrert småhusbebyggelse (B51-B58)

- 4.3 Arealene i områdene B51-B58 kan nyttes til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende garasje/carport. Tillatt bebygd areal på de ulike områdene er angitt på reguleringskartet hvor areal til parkering skal inngå i beregningsgrunnlaget.

For enhver boenhet (sekundærleilighet unntatt) skal det på egen tomt avsettes plass for garasje i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Ved etablering av carport, kan kravene om biloppstillingsplass fravikes etter bygningsmyndighetenes skjønn. Maks. tillatte mønehøyde over planert terreng er 5,5 m. Maks. gesimshøyde 3,2 m. Der forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand fra regulert kommunal eller privat veg til portside være 5,0 m, til langside 2,0 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge. Bebygd areal pr. enhet for garasje/carport skal ikke overstige 30 m².

Ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning, mindre enn 50 m², kan bygning plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense.

Forretninger (F1 – F3)

- 4.4 Områdene kan bestå av service/forretningsbygg, bensinstasjon og andre funksjoner som finnes i sentrum. Bebygd areal kan tillates med inntil 100 % av tomtearealet hvor areal til parkering og øvrig trafikk i tilknytning til adkomst, varemottak o.l skal inngå i beregningsgrunnlaget. Det er kun områdene F1 og F3 som kan drive handel med bensinholdige væsker. Maks. møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 9,0 m.

Offentlig formål, barnehage (O1)

- 4.5 Området skal nyttes til barnehage samt de funksjoner som naturlig har tilknytning til formålets bruk. Bebygd areal kan tillates inntil 20 % av tomtearealet. Maks. møne-/gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 8,3 m og 5,8 m.

Almennyttig formål (A1)

- 4.6 Området skal nyttes til forsamlingslokale. Maks. møne-/gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige henholdsvis 6,0 m og 3,5 m.

Naust

- 4.7 Områder for naust er benevnt i plankartet. Generelle bestemmelser: Områdene skal nyttes til naust med formål lagring av båt og fiskebruk. Det tillates ikke oppført balkonglignende konstruksjoner. Hvor forholdene ligger til rette tillates det oppført opptaksmulighet for båt. Utlegging av flytebrygge kan tillates dersom forholdene ligger til rette for det. Søknad må sendes havnemyndighetene. Bygningens grunnflate skal ikke overstige 40 m². Maks. gesimshøyde skal ikke overstige 2,6 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel på 35 grader. Yttervegger skal ha stående kledning i tre. Nye naust skal ha rød farge.

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

Avkjørsler

- 5.1 Avkjørsler til riks- og kommunale veier er på planen vist med pilsymbol. Det tillates ikke etablert andre avkjørsler til Rv. 76 enn de som er vist i planen.

Gang-/sykkelveger, fortau

- 5.2 Gang-/sykkelveger, fortau og lignende skal gis universell utforming med hensyn til alle gruppers behov.

Offentlig parkering (OP)

- 5.3 Området skal benyttes til parkering for offentlige formål.

Havneområde landdelen, båtøpptrekk

- 5.4 I området kan det etableres anlegg for båtøpptrekk.

Trafikkområde i sjø (TS)

- 5.5 Sjøområdet skal benyttes til trafikkområde for småbåter og nyttetraffikk. Der hvor det ligger til rette for det, kan det tillates utlagt fastfortøyninger/flytebrygge/kai etter anvisning fra havnemyndighetene. Strandsone skal sikres for allmenn ferdsel.

§6 FRIOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 4)

Friområder (FR1 – FR3)

- 6.1 I friområdene skal naturgitte kvaliteter vektlegges ved endelig utforming. Evt opparbeidelse skal skje etter plan utarbeidet i forståelse med planmyndigheten. Det skal samtidig legges fram forslag til skjøtselsplan.

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

Badeområde

- 6.2 I området kan det ikke settes i verk tiltak som ikke er forenlig med områdets bruk.

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

Høyspenningsanlegg:

- 7.1 Områder som høyspenningsanlegg som transformatoriosk og lignende.

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

Friluftsområder på land (FL1 – FL6)

- 8.1 I friluftsområdene kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens

ferdsel eller områdenes bruk til friluftsområde. Turstier og lignende, etter avtale med grunneier (Statskog) og i samråd med Brønnøy kommune, kan tillates etablert.

Friluftsområder. Landskapsvern av høydedrag (FL 7)

- 8.2 Høydedrag med karakteristisk vegetasjon som er en av byens 7 høyder. I friluftsområdet kan bygg og anlegg tillates oppført dersom de er nødvendige for områdets hovedfunksjon. Høydedragets karakter med trær i siluett skal være høydenes preg. . Fjærnete trær skal erstattes med nye trær slik at områdets karakter ikke endres vesentlig. Ved erstatning av trær skal det legges vekt på naturlig forekommende vegetasjonsbilde og mangfold. Det anbefales å lage skjøtselsplan.

8.3 **Friluftsområde i sjø (FLS 1)**

Utlegging av flytebrygge m.v. er ikke tillatt i området.

Område for drift av kommunalteknisk anlegg:

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

Frisiktsone veg:

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

Automatisk fredete kulturminner:

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

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

Felles avkjørsel:

- 9.1 Arealet skal nyttes til felles adkomst og avkjørsler for tilgrensende eiendommer.

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

Kontor/forretning/bolig (B/F/K 1 – B/F/K 3)

- 10.1 Områdene kan kombineres boligformål/forretning-/kontor hvor forretningslokalene skal ligge i 1. etg. Bebygd areal kan tillates med inntil 40 % v tomtearealet hvor areal til parkering og øvrig trafikk i tilknytning til adkomst, varemottak og lignende skal inngå i beregningsgrunnlaget. Maks. møne-/ gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal henholdvis være 8,3 m og 5,8 m. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 – 40 grader. Bygningene skal ligge med hovedretning (møneretning) parallelt med riksveg. Det skal avsettes egen parkering til bolig.

Disse reguleringsbestemmelsene er godkjent av Brønnøy kommunestyre i møte den 19.12.2007.

Brønnøysund den 04.01.2008.

Kjell H. Trælnes
ordfører

Alf Harald Aune
saksbehandler



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

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

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

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

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

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

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

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorrdningen 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 Garantiorrdningen. Det er ingen tilsvarende garantiorrdning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

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

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

VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

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

SKADE/KRAV

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

BUDSKJEMA

Eiendommen 1813/104/372 – VALVEIEN 16

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

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

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

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

Annen akseptfrist

.....den...../.....2025

.....
underskrift

.....
navn med blokkbokstaver

.....
adresse

.....
telefon

.....
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

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