

aktiv.



Storgata 4, 8900 BRØNNØYSUND

**SØRBYEN | Sentralt beliggende
enebolig med 2 soverom og 2 bad
| Tømmerhus med historikk fra
1890**



Eiendomsmegler MNEF

Elin Edblad

Mobil 452 36 599

E-post elin.edblad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Brønnøysund

Storgata 58, 8901 Brønnøysund. TLF. 75 14 30 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 300 000,-
Omkostn.: Kr 83 890,-
Total ink omk.: Kr 3 383 890,-
Selger: Line Therese Nilsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1889
BRA-i/BRA Total 119/119 m²
Tomtstr.: 419.9 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 104, bnr. 10
Oppdragsnr.: 1805260001

SØRBYEN | Sentralt beliggende enebolig med 2 soverom og 2 bad | Tømmerhus med historikk

Velkommen til Storgata 4!

Sentralt beliggende enebolig med vestvendt hage og nyplantet hekk. Romslig planløsning over to etasjer: stue, kjøkken, bad og vaskerom i første etasje. To soverom, stue, bad og omkleddningsrom i andre. Ca. 36 m² kjeller brukes som lager.

Stor vestvendt terrasse på ca. 54 m² fra 2022, forsterket og med ny trapp i 2024. Boligen har fått omfattende oppgraderinger: nytt Sigdal-kjøkken, gulv med varme og flere overflater (2018–2022), samt renoverert vaskerom og delvis oppgradert el- og røranlegg (2024–2025).

Badene har fliser, varmekabler og mekanisk avtrekk. Eiendommen ligger i et rolig, lett kupert område innenfor regulert Spesialområde Kystby 1900 – et hjem med gjennomført standard og gode uteplasser.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	75
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 119 m²

BRA totalt: 119 m²

TBA: 59 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 58 m² inneholder: Hall m/trapp, stue, kjøkken, bad og vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 61 m² inneholder: Stue, to soverom, bad og omkleddingsrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

54 m²

2. etasje

5 m²

Ikke målbare arealer

Kjeller: Boligen har kjeller etter eldre forskrifter, ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde. Det er ca. 36 m² tilleggsarealer i kjeller, benyttes som lager.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? For tidligere eier: Variert fra 2018 til 2022. Nytt kjøkken, flere nye gulv med gulvvarme. Flere nye overflater. Ny veranda i vest. For nåværende eier: Fra 2024-2025. Renover vaskerom, noe oppgradering på El og rør, reparasjon av noe kledning og takrenner. Forsterket terrasse.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Boligen har kjeller etter gammel standard, ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde. Det er ca. 36 m² gulvflate i kjeller, benyttes som lager. Noe redusert høyde under skråtak på bad i 2.et, ikke trukket/beregnet ALH for dette her.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

419.9 m²

Tomtebeskrivelse

Areal iht. målebrev datert 16.04.1949.

Eiendommen ligger i et lett kupert område som flater ut mot vest, med plen, nyplantet hekk og asfalterte flater mot øst. Mot sør grenser tomten til en næringseiendom, der gjerdet vedlikeholdes av naboen. Området er regulert som Spesialområde Kystby 1900, med egne bestemmelser for byggenes utforming.

Beliggenhet

Sentralt beliggende enebolig med gangavstand til alle sentrumsnære fasiliteter.

Boligen ligger i et etablert boområde som hovedsakelig består av eneboliger og leiligheter. Mot nordvest ser man kirker. Det er kort vei til BRUS skole, og bussen som henter de minste barna til Brønnøysund barneskole, avdeling Salhus, har holdeplass ved Samfunnshuset.

Adkomst

Eiendommen har adkomst fra kommunal asfaltert vei.

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Gøran Heimen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iht. tilstandsrapport

Byggegrunn antatt bestående av fjell, stedlige og tilkjørte masser. Tidligere eier opplyser at det ble gravd opp, slammet mur og etablert drenering samt bortledning av takvann fra mur. Bendiksen entreprenør ble benyttet. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur for hovedbygget fra byggeår. Plass-støpt ringmur for utbygget i øst ukjent opprinnelse og plassstøpt mur for utbygget i nord fra 1956. Forstøtningsmurer er av betongstein/forskalingsblokk.

Saltakskonstruksjon, plassbygget. Adkomst til kaldt loft over deler av bygget. Isolerte

skrå taksider på deler av loftet. flatt tak over vf. Konstruksjonen har iboende skjevheter, styrke og stabilitet og isolering ref. eldre byggeforskrifter. Taktekingen er av stål og aluminiumsplater. Taktekingen antas å være fra 90-tallet på hovedbygget, eldre på tilbygget i øst. Papp på taket over vaskromsdør. Kasser, hengbord og vindskier i tre med variert kvalitet og opprinnelse. Ikke etablert eget dampåpent undertak, undersiden av takplater synlig gjennom bortro fra kaldt loft. Takrenner og nedløp i hovedtak av plast, antatt fra 90-tallet. Nyere renne og nedløp i metall ved vaskeromsdør. Takrenner og nedløp i metall på taket over bi-inngang i sørøst og altan i nord. Takstige og pipehatt montert etter 2008.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Mulig bindingsverk for tilbyggene. Fasade/kledning har stående bordkledning. Varierende kvalitet og opprinnelse på kledningen. Byggeår, 50-tallet, antatt tidlig 2000-tallet i sør og sist fra 2009 mot øst. Nylig byttet noe bunnsvill og kledning ved renovering av vaskerommet. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, et PVC-vindu i kjeller. Vinduer fra ca. 2009 på utbygget i øst. Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Hvite lakkerte inngangsdører i 1-et, antatt fra tidlig 2000-tallet. Kjellerdør montert i 2022. Altandør fra ca. 2010. Normalt vedlikehold og justering bør påregnes.

Plassbygget terrasse i vest fra ca. 2022. Ca. 54 m², oppført i tre. Denne ble forsterket i 2024, samt at det ble bygget en trapping til terreng mot vest-sørvest. Takaltan i nord er en plass-bygget konstruksjon med papptekking og tredekke. Ca. 4,6 m². Ukjent oppbygning med tanke på eventuell dampsperre, isolering, lufting og tekking. Steintrapp til kjeller. Plass-støpt trapp til hovedinngang. Plass-støpt platt til bi-inngang.

Tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Verditakst

Kr 3 200 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

2025: Totalrenovering av vaskerom samt nye rør fra dette og ned til kjeller, også byttet ut en del rør i kjeller. Utført av Sinus, Comfort og Øyvind Ellingsen.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Krypkjeller under vaskerom fylt opp med grus, gulvflate støpt med sluk, nytt gulv, vegg og takplater i henhold til våtromsnorm.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

2025: Yttervegg ved vaskeromdør bytter fra under overbyggtaket og ned. Uført av ufaglært.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

2025: Riving av gammelt uthus samt planering av plen og isåing av ny plen etter riving. Utført av Ødegaard anlegg.

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Det er et hus fra 1889 så skjevheter finner man overalt.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

2019: Ny drenering rundt hele huset. Utført av Bendiksen.

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Kangero og edderkopper forekommer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

2025: Insektsfjernespray sprayet i kjeller og rundt alle innganger i huset. Utført av ufaglært.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

2025: Service på varmepumpe. Utført av PTG.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Fikk mangellapp fra branntilsyn 2019.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

2019: Stålrørpipe satt inn., Utført av Sylteren Bygg.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

2025: Alt av el fra og til vaskerom er nytt, samt utekontakt og utelys på vaskeromsvegg. I kjeller er alt elektrisk byttet. Utført av Sinus og Brønny Elektro.

Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

Tilhører kystby 1900 og bestemmelsene i denne.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Balkong over inngang bygd 1951.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Sjekk papirer fra kommune.

Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
Jeg laget soverom av et «klesrom» dette er ikke omsøkt.

Egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Boligen har en funksjonell planløsning over to etasjer, i tillegg til kjeller. Første etasje rommer en hall med trapp, en lys og romslig stue, kjøkken, bad og praktisk vaskerom. I andre etasje finner du en ekstra stue, to soverom, et omkleddingsrom og et bad. Kjelleren byr på ca. 36 m² tilleggsareal som i dag brukes som lager.

Uteområdene er godt utnyttet. En vestvendt, plassbygd terrasse på ca. 54 m² ble oppført i 2022 og forsterket i 2024, med ny trapp ned mot hagen i vest-sørvest. Mot nord ligger en plassbygd takaltan på ca. 4,6 m² med papptekking og tredekke. Adkomsten er solid, med steintrapp til kjeller, plass-støpt trapp til hovedinngang og plass-støpt platt ved bi-inngang.

Boligen er fortløpende modernisert. Mellom 2009 og 2013 ble det utført flere renoveringsarbeider. I perioden 2018–2022 kom nytt Sigdal-kjøkken, flere nye gulv med gulvvarme, oppgraderte overflater og en ny veranda mot vest, med en samlet kostnad på rundt én million kroner. I 2024–2025 ble vaskerommet renoveret, elektriske anlegg og rør delvis oppgradert, kledning og takrenner reparert, og terrassen forsterket – investeringer på om lag 400 000 kroner inkludert egeninnsats.

Innvendig holder rommene god standard. Begge bad har flislagte gulv med elektriske varmekabler og mekanisk avtrekk. Badet i første etasje har flislagte vegger, himlingsplater i taket, toalett og nytt dusjkabinett, mens badet oppe har malt tak, baderomsinnredning, veggmontert toalett og badekar. Vaskerommet i første etasje er innredet med baderomsplater, servant, overskap, opplegg for vaskemaskin, vinylbelegg og varmekabler. Kjøkkenet har laminatgulv, Sigdal-innredning med glatte fronter, laminat benkeplate og dekorfliser, samt hvitevarer inkludert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og vinkjøler. Avtrekk går gjennom platetoppen og ut i vegg.

Standard

Gulv: Belegg, laminat og flis

Vegger: Flis, malt panel, våtromsplater og MDF plater

Himling: Malt panel, hvite plater,

Tekniske installasjoner:

- Innvendig stoppekran i kjeller. Vannledninger av variert kvalitet og opprinnelse.

Kobber og plastrør. I kjeller og på kott under trapp er det synlige avløpsrør i plast av

varierte kvalitet og opprinnelse.

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og av eldre opprinnelse. Tidligere eier har utbedret deler av anlegget ved bruk av rørlegger.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- El-installasjon av varierte opprinnelse. Sikringsskap i 1. og 2. et. Det var kontroll av anlegget i 2017. El-tilsynet opplyser at det ble registrert feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registret virksomhet.
- Nåværende eier har leid inn elektriker for gjennomgang i kjeller, samt ved renovering av vaskerom.
- Røykvaskere i alle plan, to brannslukningsapparater.

Det henvises til en grundig gjennomgang av vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæring, for informasjon om boligens tekniske standard. Det opplyses også følgende i forhold til feil og mangler:

Kommentarer i tilstandsrapport ang. TG2, TG3 og TGIU:

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Utvendig

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

Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Mot vest drypper det ned vann bak takrenne mot hengbord.

Veggkonstruksjon: Det er avvik: Åpning i vegg ved hjørnet i sørvest, samt ved strøminntaket i vest, det kan gi adkomst for småfugler. Stedvis liten avstand fra terreng til kledning, ukjent materiale/oppbygning bak plater under vegg til grunn for tilbygget mot øst. Ikke smådyrsperre i øst. Svillstokk i vest, ikke beslag eller lufting da dette er utført etter gammel byggeskikk. Noen spunser/treplugger i kledningen kan indikere bruk av blåseull. Tidligere eiere opplyser at det tidvis kan oppleves noe trekk i boligen. Konstruksjonen har iboende skjevheter, styrke og stabilitet og isolering ref. eldre byggeforskrifter. Noe avflasset maling, det kan være linoljemaling på eldre deler av fasaden

Takkonstruksjon/loft: Det er avvik: Synlig svank i taksidene. Konstruksjonen har iboende skjevheter, styrke og stabilitet og isolering ref. eldre byggeforskrifter. Ising på taket om vinteren indikere stedvis liten isolering og manglende lufting. Ikke adkomst over tilbygget i øst, skråtak eller del kaldt loft mot vest. Spotter i flere skrå himlinger. Ukjent oppbygning på skrå og flate taksider med tanke på dampsperre, isolering og luting.

Vinduer med koblede glass: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Rust på flere beslag, manglende beslag på flere vannbord. Det kan stedlig være noe trekk ved vinduer.

Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er ikke beslag under kjellervinduer. Det er for liten avstand fra kjellervinduer til veranda. Det mangler beslag på flere vinduer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er avvik: Noen skjevheter. Ikke etablert adkomst til under konstruksjonen eller rekkverk der høyden er over 50 cm.

Innvendig

Overflater: Det er avvik: Variert opprinnelse på en del overflater som ikke er pusset opp etter 2008. Noe kanting på laminat på stuen og variert kvalitet på tilpasninger av listverk. Noen små lister mangler.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Skjevhet gjelder loftstue. Observert plast under gulvet mot kjeller, området som mangler isolering/ stubbfull og åpning i gulvet til kjeller under trapp. Noe midlertidige støtter under gulvet over kjeller.

Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Ved en fuktmåling på gammel tresøyle mot sør, er denne mettet med fukt.

Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er avvik: Svakheter på første trinnet i trapp, samt variabel trinnhøyde.

Tekniske installasjoner

Vannledninger: Det er avvik: Variert kvalitet og opprinnelse, mulig noe egeninnsats for flere år tilbake.

Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder eldre deler av installasjonen. Ikke observert lufting av installasjonen.

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

Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Våtrom

Overflater vegger og himling (bad i 1.etg): Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Gjelder på vegg i dusjnise. Noe avflasset maling på himlingsplatene.

Overflater gulv (bad 1.etg): Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ventilasjon (bad 1.etg): Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ventilasjon (vaskerom): Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Overflater vegger og himling (bad 2.etg): Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige

materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det forutsettes at det er benyttet malingsystem i himling tilpasser våtrom.

Noen sprekker mellom plater i mønet.

Sluk, membran og tettesjikt (bad i 2.etg): Det er avvik: Ingen synlige mansjetter på rørgjennomføringer i gulvet under innredning. Sluket er ikke besiktiget ved befaring, front på badekar ble ikke demontert.

Ventilasjon (bad i 2.etg): Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Innvendig

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

Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tomteforhold

Drenering: Det er avvik: Tidligere eier opplyste at det ved mye nedbør kommer inn vann fra fjellet under mur mot nordøst. Dette renner ned i utsparing i grunn. Gitt alder vil det ikke finnes dampsperre under bygget mot grunn.

Grunnmur og fundamenter: Det er avvik: Store deler av murene er under terreng, disse delene er da ikke tilgjengelig for besiktigelse. Stedvis noen mindre sprekker og riss, oppfattes som normalt med tanke på konstruksjon og alder.

Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er ikke opparbeidet tilfredsstillende fall på terreng fra murene. Dette kan føre til unødig fuktbelastning av byggegrop ved manglende bortledning av overflatevann fra nedbør og snø.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Våtrom

Sluk, membran og tettesjikt (bad i 1.etg): Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilliggende konstruksjoner (bad i 1.etg): Det er avvik: Gitt observasjoner av riss i flisfuger og manglende adkomst til plater bak flis, kan det ikke garanteres at måling av tørt treverk ved hulltaking er representativ for hele veggen.

Overflater gulv (vaskerom): Det er avvik: Det er løsnende gulvbelegg mot inngangsdør i sør.

Overflater gulv (bad i 2.etg): Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er begrenset fall til sluk. Det er godt med oppkant ved dør.

Sanitærutstyr og innredning (bad i 2.etg): Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

TG3 (store eller alvorlige avvik):

Utvendig

Snøfanger: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke etablert snøfanger på taket ved etablering av nytt taktekke på 90-tallet. Det er ikke etablert snøfanger på taket når det ble oppført terrasse mot vest.

Altan i nord: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er observert råteskader i kassebord mot nordøst.

Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Trapp til kjeller har ikke rekkverk.

Sprekk i trapp ved hovedinngang.

Tomteforhold

Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Det er ikke montert rekkverk på mur. 2. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.

TGIU (ikke undersøkt/ ikke tilgjengelig for undersøkelse):

Innvendig

Småkryp: Det er satt ut flere limfeller i boligen, eier opplyser at dette var for fangst av edderkopper og andre småkryp. Eier har hatt gjennomgang av skadedyrsbekjemper uten at denne registrerte avvik eller nødvendige tiltak.

Krypkjeller: Bygningen hadde krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv mot øst. Denne er oppfylt med masser og det er støpt gulv for nytt vaskerom.

Egenerklæringsskjema og tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Det vises til Norges Eiendomsmeglingsforbund sin liste over løsøre og tilbehør, som legges til grunn for salget dersom annet ikke fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Følger ikke med handelen:

- Gressklipperen.

Dersom det mangler garderobeskap eller andre oppbevaringskilder i rom, vil dette ikke bli installert før overtagelse.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Dette

avviker fra bransjens tilbehørsliste.

Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Moderniseringer og påkostninger

2009 Renovering Variert fra 2009 til 2013.

2018 Renovering Variert fra 2018 til 2022. Nytt kjøkken, flere nye gulv med gulvvarme. Flere nye overflater. Ny veranda i vest. Det er kjøpt varer og tjenester for rundt 1 Mill fra 2018 frem til 2023.

2024 Renovering 2024-2025. Renovert vaskerom, noe oppgradering på El og rør, reparasjon av noe kledning og takrenner. Forsterket terrasse. Det er kjøpt varer og tjenester, samt utfør egeninnsats for ca. 400 000,- fram til dag.

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt fiber fra Signal/Altibox. Kjøper må tegne nytt abonnement, dekode medfølger i handelen.

Parkering

Parkering for en bil inne på eiendommen i sør.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind Forsikring AS-70, polisenummer

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no/radon.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen blir oppvarmet ved vedfyring, luft-til-luft varmepumpe og elektrisitet.

Teglsteinspipe fra byggeår. Røykrøret med feieluke ble renovert i 2019. Dovre vedovn fra 2019.

Panasonic luft til luft varmepumpe plassert i stuen i første etasje.

Sist feid/kontrollert: 13.12.2023.

Det foreligger ingen avvik eller pålegg vedrørende piper og ildsteder.

Sist tilsyn utført dato: 10.10.2024.

Kommentar: Neste besøk 2027.

Det er ikke innhentet særskilt opplysninger om ev. pålegg fra e-verk. El-anlegg overleveres iht. besiktigelse, og vil være kjøpers ansvar og risiko. Det anbefales el-kontroll ved alle eiendomsoverdragelser.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Dette avviker fra bransjenormen.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 300 000

Omkostninger kjøper

3 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

83 890 (Omkostninger totalt)
100 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
103 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 383 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 400 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 403 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 15 530 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

I dette inngår avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing. Beløpet er fordelt på fire terminer. I tillegg kommer renovasjon kr. 5 777,- fordelt på seks terminer.

Det gjøres oppmerksom på at avgiften kan variere avhengig av forbruk. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling for kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Formuesverdi primærbolig

Kr 776 787 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 107 149 for år 2023

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 104, bruksnummer 10 i Brønnøy kommune.

Offentligrettslig pålegg

Fra hovedbølet, som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår.

Ferdigattest/brukstillatelse

Enebolig

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Tegninger i meglerpakken stemmer ikke med dagens planløsning og bruk. Eier har egne oppdaterte tegninger. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Boligen er oppført før 1965, noe som er før bygningsloven ikrafttredelse i 1965. Det er ikke uvanlig at kommunen har mangelfulle arkiver for boliger som er oppført på denne tiden slik at det mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette. Det vises til kommunen for ytterligere avklaring.

Vei, vann og avløp

Kommunal vei forbi eiendommen.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsanlegg via private stikkledninger. Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig/forretning/kontor. Reguleringsplan Brønnøysund sentrum datert 18.12.2002. PlanID: 2002005.

Lovreferanse PBL 1985 eller før

Feltbetegnelse BFK 23 %BYA=50%

Byggverk- bestemmelse Fastsatt høyde: Innenfor områdene BFK tillates oppført bebyggelse til bolig, forretninger og kontorer. Ny bebyggelse skal ha fasadeliv i byggelinje mot gate.

Maks. møne- og gesimshøyde settes til hhv. 8,3 og 5,8 meter for området fra og med BFK17 til og med BFK24.

Bevaringsområde: Formål Bevaring av bygninger

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 en hver tid ses på <https://kommunekart.com/klient/bronnoy> ved å velge kartlag "Byplan under arbeid".

Kopi av situasjonskart og reguleringsplan med bestemmelser etc. følger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

Verneklasse/SEFRAK

På matrikkelutskriften kan vi lese at boligen er SEFRAK-registeret med tidsangivelse fra 1800 tallet, fjerde kvartal. SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. SEFRAK-ID1813-0017-020 Bygningsnummer 187591481.

Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.». Hos riksantikvaren.no kan vi lese at "Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringa fungerer meir som eit varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt løyve til å endre, flytte eller rive bygninga.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og

kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Avklares i forbindelse med budgivning.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen/boligen ikke vil bli ytterligere ryddet eller rengjort før overtagelse (utover slik den fremstår på visning).

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedlegg i salgsoppgaven:

- Tilstandsrapport, datert 25.08.2025
- Egenerklæringsskjema, datert 29.07.2025
- Bygningstegning - fasade
- Byggevedtak
- Målebrev
- Grunnkart
- Ledningskart
- Reguleringsplan
- Energiattest (side 1)

Pga. plassmangel i salgsoppgaven foreligger ikke den komplette energiattesten. Denne kan fås ved henvendelse til meglerkontoret.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Fastprovisjon kr. 70 000,-. I tillegg betales markedsføringspakke kr 10 500,- tilretteleggingshonorar kr 12 900,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og

grunnboksopplysninger kr 430,-. Visningshonorar utover annonsert visning kr 2 000,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

Ansvarlig megler

Elin Edblad
Eiendomsmegler MNEF
elin.edblad@aktiv.no
Tlf: 452 36 599

Ansvarlig megler bistås av

Elin Edblad
Eiendomsmegler MNEF
elin.edblad@aktiv.no
Tlf: 452 36 599

Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Brønnøysund, organisasjonsnummer 979158580
Storgata 58,

Salgsoppgavedato

03.03.2026

Storgata 4

1. Etg.







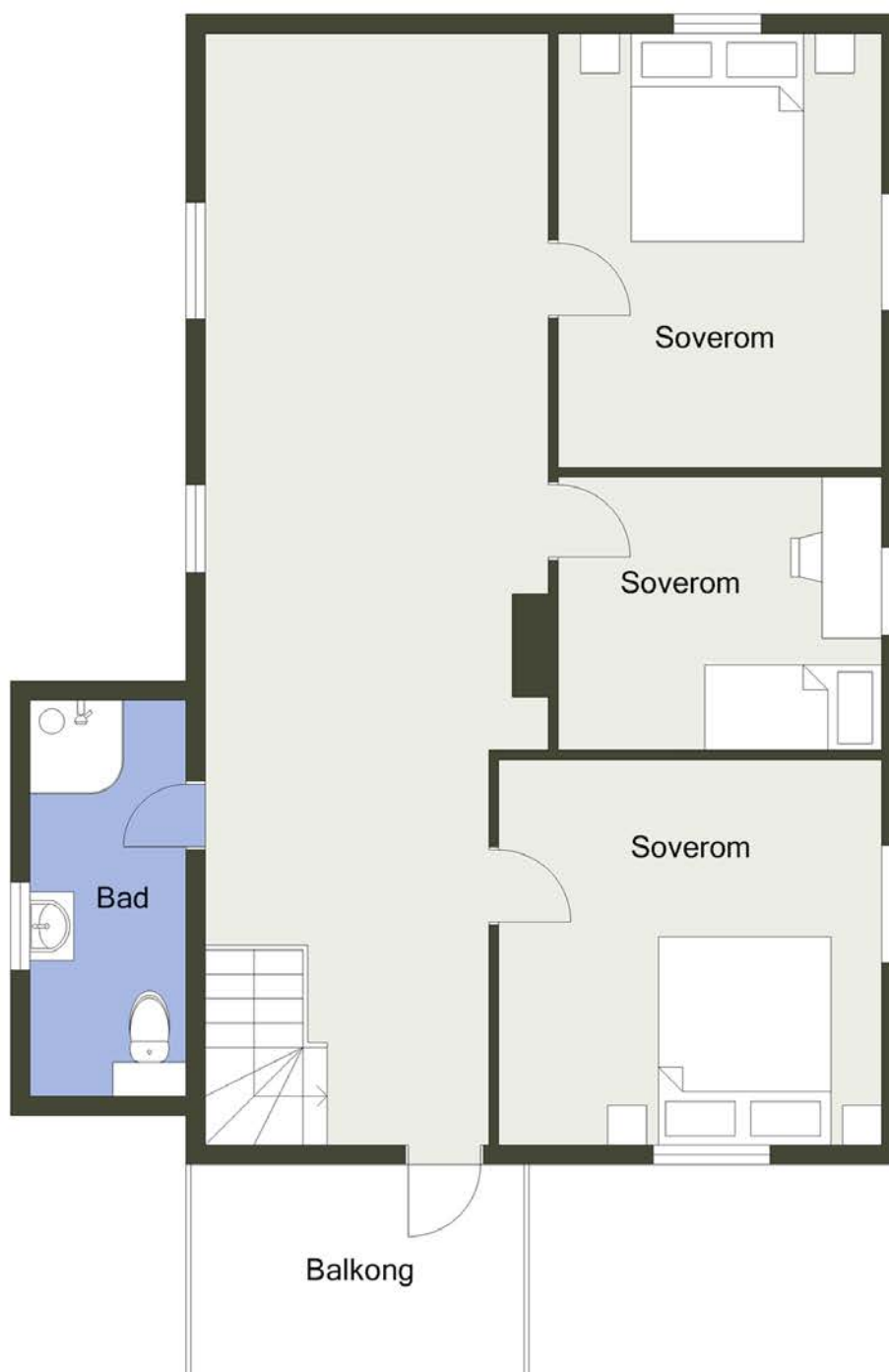






Storgata 4

2. Etg.











Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Storgata 4, 8900 BRØNNØYSUND



BRØNNØY kommune



gnr. 104, bnr. 10

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 25.08.2025

Rapportdato: 15.09.2025

Oppdragsnr.: 20320-1700

Referansenummer: QY1665

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



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

Norsk takst

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



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

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

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

Goheim Takst og Byggconsult as

Goheim as er et veletablert takstfirma på ytre Sør-Helgeland med over 6 000 utførte takstopdrag siste 20 år, og satt markedsverdier for rundt 15 Milliarder.

Arbeidsområde er blant annet Tilstandsrapport, Verditakst, Verdivurdering, Uavhengig kontroll, Trykktesting, Termografering, Fuktkontroll, Byggelånskontroll, Brannskjønn, Skade 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-GL Sertifisert Takstmann for tilstandsrapportering siden 2006 fram til 31/12-24, da ordningen dessverre ble avviklet. Goheim er godkjent våtromsbedrift hos FFV siden 2006. Innehar også sentral godkjenning for ansvarsrett hos Direktoratet for byggkvalitet.

Gøran har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig

Gøran Heimen

Uavhengig Takstingeniør

gheimen@goheim.no

906 12 231



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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 strakstiltak 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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Sentralt beliggende bolig, opprinnelig fra slutten av 1800-tallet. Boligen er renoveret og oppgradert ved varierte intervaller. Tidligere eiere hadde fra de kjøpe boligen i 2008 og frem til 2022, utført varierte oppussing og renoveringsarbeider. Nytt kjøkken, flere nye gulv med gulvvarme. Flere nye overflater. Ny veranda i vest. Nåværende eier har renoveret vaskerommet, samt EI og rør i tilknytning til dette. Montert dusjkabinett i 1.et. Gått over EI i kjeller, montert utelys og stikk ved vaskeromsdør. Forsterket og bygget om terrasse i vest, reparert flere takrenner. Montert trapp og rettverk til lagerplass under tak i 1.et. med videre. Videre normalt vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler må på generelt grunnlag påregnes. Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Konstruksjonen har iboende skjevheter, styrke og stabilitet og isolering ref. eldre byggeforskrifter. I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet. Ved renovering, vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest. Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Hensyntatt observasjoner nevnt i rapport og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering må påregnes avdekking av skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader. 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/renoveret slik at man får plassert ansvar for at valgte metode er det mest hensiktsmessige, har referanser til forskrifter og at det foreligger en avtalt kostnad.

Enebolig - Byggeår: 1889

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakskonstruksjon, plassbygget. Adkomst til kaldt loft over deler av bygget. Isolerte skrå taksider på deler av loftet. flatt tak over vf. Konstruksjonen har iboende skjevheter, styrke og stabilitet og isolering ref. eldre byggeforskrifter. Taktekingen er av stål og aluminiumsplater. Taket er besikket på bakkenivå. Taktekingen antas å være fra 90-tallet på hovedbygget, eldre på tilbygget i øst. Papp på taket over vaskeromsdør. Kasser, hengbord og vindskier i tre med variert kvalitet og opprinnelse. Ikke etablert eget dampåpent undertak, undersiden av takplater synlig gjennom bortro fra kaldt loft. Takrenner og nedløp i hovedtak av plast, antatt fra 90-tallet. Nyere renne og nedløp i metall ved vaskeromsdør. Takrenner og nedløp i metall på taket over bi-inngang i sørøst og altan i nord. Takstige og pipehatt montert etter 2008. Feier har ingen

anmerkninger til takstige.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Mulig bindingsverk for tilbyggene. Fasade/kledning har stående bordkledning. Varierende kvalitet og opprinnelse på kledningen. Byggeår, 50-tallet, antatt tidlig 2000-tallet i sør og sist fra 2009 mot øst. Nylig byttet noe bunnsvill og kledning ved renovering av vaskerommet. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, et PVC-vindu i kjeller. Vinduer fra ca. 2009 på tilbygget i øst. Bygningen har trevinduer med koblet glass. Hvite lakkerte inngangsdører i 1-et, antatt fra tidlig 2000-tallet. Kjellerdør montert i 2022. Altandør fra ca. 2010. Normalt vedlikehold og justering bør påregnes. Plassbygget terrasse i vest fra ca. 2022. Ca. 54 m2, oppført i tre. Denne ble forsterket i 2024, samt at det ble bygget en trapping til terreng mot vest-sørvest. Takaltan i nord er en plass-bygget konstruksjon med papptekking og tredekke. Ca. 4,6 m2. Ukjent oppbygning med tanke på eventuell dampsperre, isolering, lufting og tekking. Steintrapp til kjeller. Plass-støpt trapp til hovedinngang. Plass-støpt platt til bi-inngang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater av variert opprinnelse. Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller. Boligen har malt tretrapp. Plassbygget trapp fra byggeår. Tredører og profilerte lettdører av variert kvalitet og opprinnelse. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Konstruksjonen har iboende skjevheter, styrke og stabilitet og isolering ref. eldre byggeforskrifter. Det er ikke utført åpning av bygningsdelen for innvendig kontroll. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav risiko for radon. Teglsteinspipe fra byggeår. Røykrøret med feieluke ble renoveret i 2019. Ovn fra 2019. Sist feid 13.12.2023 og siste tilsyn 10.10.2024, ingen anmerkninger fra feier. Kjeller har gulv av betong. Veggene er av steinmurer. Det er ingen utføringer eller oppføringer relevant for hulltaking.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.et. Bad vurdert fra etter 1997. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Sluk under kabinett, ikke besikket ned i sluket ved befaring. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er montert innredning av god mengde, et toalett og et nytt dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk. Det er tatt hull fra stuevegg mot dusj. Dette er en tømmervegg, det er ikke revet tømmer frem til plater bak flis på baderomsiden. Tørt på tømmer ved befaring, dette gir dog ingen oversikt over tilstanden på andre siden av tømmerveggen mot dusjnisen. Ingen visuelle observasjoner på fukt i gulvet fra kjeller mot bad.

Vaskerom 1.et.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: tilbudsbeskrivelse og faktura.

Beskrivelse av eiendommen

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm fra dør i sør til slukrist.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, overskap og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Yttervegg og tømmervegg rundt rommet. Rommet er nytt og utført av fagfolk. Ikke påregnelig at det finnes fukt fra bruk av vaskerommet inne i gulv og vegg.

Bad 2.et.

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

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

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Fra

befaring 2023: Synlig membran under klemring i sluket.

Rommet har baderomsinnredning, veggmontert toalett og badekar.

Det er mekanisk avtrekk.

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

Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av våtrommet. Det er ikke observert riss i flisfuger som kan indikere fukt i gulv og vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

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

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

Avtrekk gjennom platetopp og ut i vegg.

Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS 2, ikke registrert

forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for

bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet. Alt

teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og

betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.

Innvendig stoppekran i kjeller. Vannledninger av variert kvalitet og

opprinnelse. Kobber og plastrør. I kjeller og på kott under trapp er

det synlige avløpsrør i plast av variert kvalitet og opprinnelse.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og av eldre opprinnelse.

Tidligere eier har utbedret deler av anlegget ved bruk av rørlegger.

Nåværende eier har renovert noe i forbindelse med nytt vaskerom.

Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Fra TSR i 2023:

El-installasjon av variert opprinnelse. Sikringsskap i 1. og 2.et. Det var

kontroll av anlegget i 2017. El-tilsynet opplyser at det ble registrert

feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert

virksomhet.

Nåværende eier har leid inn elektriker for gjennomgang i kjeller,

samt ved renovering av vaskerom.

Røykvaskere i alle plan, to brannslukkingsapparater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser.

Byggegrunn antatt bestående av fjell, stedlige og tilkjørte masser.

Ingen visuelle observasjoner ved befaring på vesentlige negative

avvik av betydning i byggegrunn.

Tidligere eier opplyser at det ble gravd opp, slammet mur og

etablert drenering samt bortledning av takvann fra mur.

Bendiksen entreprenør ble benyttet.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur for hovedbygget fra

byggeår.

Plass-støpt ringmur for utbygget i øst ukjent opprinnelse og plass-

støpt mur for utbygget i nord fra 1956.

Forstøtningsmurer er av betongstein/forskalingsblokk.

Eiendommen ligger i et lettere kupert område med større flater i

vest, lett skråtereng ved huset som flater ut mot vest.

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private

stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). og

offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Dette baserer seg

på observasjoner i kjeller der det kommer inn vannrør i plast samt

synlige oppstikk av nedstøpte avløpsrør i grunn.

Antatt fra 90-tallet. Det presiseres at det ikke er gravd opp for

kontroll frem til kommunalt nett.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	119 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	119 m ²
Totalpris	3 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger i meglerpakken stemmer ikke med dagens planløsning og bruk.

Eier har egne oppdaterte tegninger.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd

utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om

før 1/1-98. Boligen er oppført før 1965, noe som er før

bygningsloven ikrafttredelse i 1965. Det er ikke uvanlig at

kommunen har mangelfulle arkiver for boliger som er oppført

på denne tiden slik at det mangler både midlertidig

brukstillatelse og ferdigattest.

Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og

omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr

imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig

oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne følge og

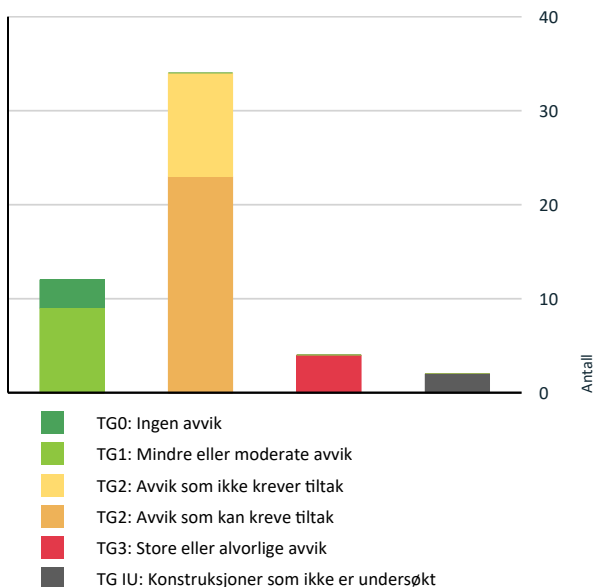
kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar,

risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det vises til kommunen for ytterligere avklaring.

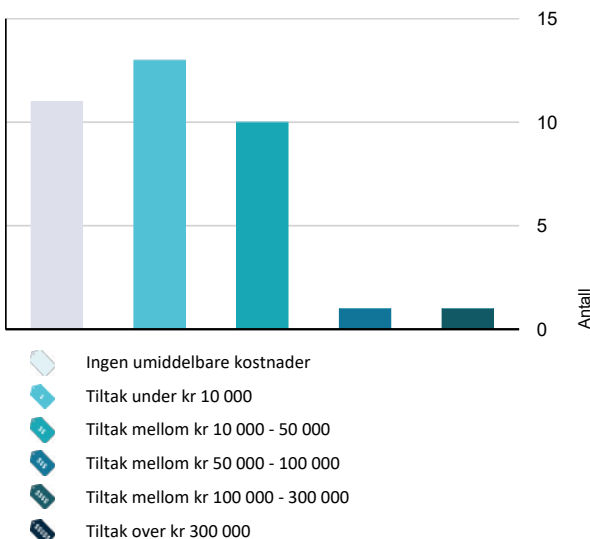
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Snøfangere [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Altan i nord [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Småkryp [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer med koblede glass [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1889

Kommentar
Antatt opprinnelig byggeår.

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Variert

Vedlikehold
Variert

Tilbygg / modernisering

2009	Renovering	Variert fra 2009 til 2013.
2018	Renovering	Variert fra 2018 til 2022. Nytt kjøkken, flere nye gulv med gulvvarme. Flere nye overflater. Ny veranda i vest. Det er kjøpt varer og tjenester for rundt 1 Mill fra 2018 frem til 2023.
2024	Renovering	2024-2025. Renovert vaskerom, noe oppgradering på El og rør, reparasjon av noe kledning og takrenner. Forsterket terrasse. Det er kjøpt varer og tjenester, samt utfør egeninnsats for ca. 400 000,- fram til dag.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Papp på taket over vaskeromsdør.

Kasser, hengbord og vindskier i tre med variert kvalitet og opprinnelse. Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Ikke etablert eget dampåpent undertak, undersiden av takplater synlig gjennom bortro fra kaldt loft.

Vurdering av avvik:

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

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.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tidspunkt for utskiftning av takteking over tilbygget i øst og over vaskeromsdør nærmer seg. Kontroller vindskier og endaved, skiftes ved behov.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 1 Takrenner, nedløp og beslag av metall

Takrenner og nedløp i metall på taket over bi-inngang i sørøst og altan i nord. Takstige og pipehatt montert etter 2008. Feier har ingen anmerkninger til takstige.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i hovedtak av plast, antatt fra 90-tallet. Nyere renne og nedløp i metall ved vaskeromsdør.

Vurdering av avvik:

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

Mot vest drypper det ned vann bak takrenne mot hengbord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurder spillblikk og lekkasjepunkter i takrenner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TO 3 Snøfangere

Snøfangere.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke etablert snøfanger på taket ved etablering av nytt taktekke på 90-tallet. Det er ikke etablert snøfanger på taket når det ble oppført terrasse mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Etabler snøfangere på taket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TO 2 Veggkonstruksjon

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

Varierende kvalitet og opprinnelse på kledningen. Byggeår, 50-tallet, antatt tidlig 2000-tallet i sør og sist fra 2009 mot øst. Nylig byttet noe bunnsvill og kledning ved renovering av vaskerommet.

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

Det er ikke utført åpning av bygningsdelen for innvendig kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Stedvis liten avstand fra terreng til kledning, ukjent materiale/oppbygning bak plater under vegg til grunn for tilbygget mot øst. Ikke smådyrsperre i øst.

Svillstokk i vest, ikke beslag eller lufting da dette er utført etter gammel byggeskikk.

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

Tidligere eiere opplyser at det tidvis kan oppleves noe trekk i boligen.

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

Noe avflasset maling, det kan være linoljemaling på eldre deler av fasaden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere musebørste, utfør løpende vedlikehold som skarping, maling, skifte av enkel bord og treverk med videre.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon, plassbygget.

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

Flatt tak over vf.

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

Det er ikke utført åpning av bygningsdelen for innvendig kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig svank i taksidene.

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

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

Ikke adkomst over tilbygget i øst, skråtak eller del kaldt loft mot vest.

Spotter i flere skrå himlinger. Ukjent oppbygning på skrå og flate taksider med tanke på dampsperre, isolering og luting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved renovering av taktekke bør skjevheter rettes opp, det etterisoleres og etableres dampåpnet undertak. Etabler adkomst til kaldt loft midt på bygget mot vest.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kaldt loft i nord



Skråtak

TG 2 Vinduer med koblede glass

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

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

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er ikke beslag under kjellervinduer. Det er for liten avstand fra kjellervinduer til veranda. Det mangler beslag på flere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Lage utsparinger i veranda under vinduer. Montere beslag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Hvite lakkerte inngangsdører i 1-et, antatt fra tidlig 2000-tallet. Kjellerdør montert i 2022. Altandør fra ca. 2010. Normalt vedlikehold og justering bør påregnes.



Hovedinngang



Vaskeromsinngang



Altandør

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Plassbygget terrasse i vest fra ca. 2022. Ca. 54 m², oppført i tre. Denne ble forsterket i 2024, samt at det ble bygget en trapping til terreng mot vest-sørvest.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen skjevheter. Ikke etablert adkomst til under konstruksjonen eller rekkverk der høyden er over 50 cm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Monter rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 3 Altan i nord

Plassbygget konstruksjon med papptekking og tredekke. Ca. 4,6 m². Ukjent oppbygning med tanke på eventuell dampsperre, isolering, lufting og tekking.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
 - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er observert råteskader i kassebord mot nordøst.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapp til kjeller har ikke rekkverk. Sprekk i trapp ved hovedinngang.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Variert opprinnelse på en del overflater som ikke er pusset opp etter 2008. Noe kantiing på laminat på stuen og variert kvalitet på tilpasninger av listverk. Noen små lister mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normale oppussings og stedvis noe renoveringsarbeider må påregnes på noen overflater. Kostnader for dette vi variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU Småkryp

Det er satt ut flere limfeller i boligen, eier opplyser at dette var for fangst av edderkopper og andre småkryp. Eier har hatt gjennomgang av skadedyrskjemper uten at denne registrerte avvik eller nødvendige tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Konstruksjonen har iboende skjevheter, styrke og stabilitet og isolering ref. eldre byggeforskrifter. Det er ikke utført åpning av bygningsdelen for innvendig kontroll.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevhet gjelder loftstue.

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

Konsekvens/tiltak

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

Etablere permalet understøtter. Fjerne plast og kle gulv mot kjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav risiko for radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tegnforklaring

Radon - aktsomhet

Aktsomhetsgrad

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav
- Usikker



TG 1 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe fra byggeår.

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

Fra meglerpakken:

"Syltern Bygg og Rehabilitering AS

Tillatelse til piperehabilitering og montering av nytt ildsted.

Eiendommen

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

Sist feid 13.12.2023 og siste tilsyn 10.10.2024, ingen anmerkninger fra feier.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Ny sotluge



Ikke i bruk.

Tilstandsrapport



Mot kaldt loft i vest

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ved en fuktmåling på gammel tresøyle mot sør, er denne mettet med fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales montert mekanisk avfukter i kjeller. Skifte tresøyler mot mur og gulv, monter et kapillærbrytende sjikt som papp ol.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



100%



TG IU Kryp Kjeller

Bygningen hadde krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv mot øst. Denne er oppfylt med masser og det er støpt gulv for nytt vaskerom.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Plassbygget trapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Svakheter på første trinnet i trapp, samt variabel trinnhøyde.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Tredører og profilerte lettdører av variert kvalitet og opprinnelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad vurdert fra etter 1997. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er montert montert tett kabinett for videre bruk frem til en eventuell renovering. Skiftet himlingsplater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Sluk under kabinett, ikke besiktiget ned i sluket ved befarings.

Vurdering av avvik:

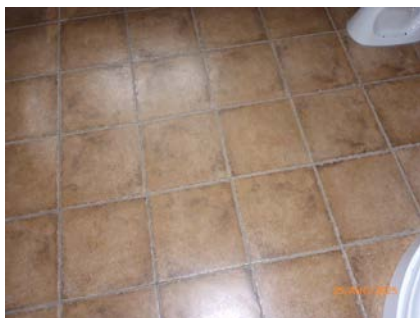
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Regelmessig renhold av sluk under kabinett må utføres.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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



1 ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

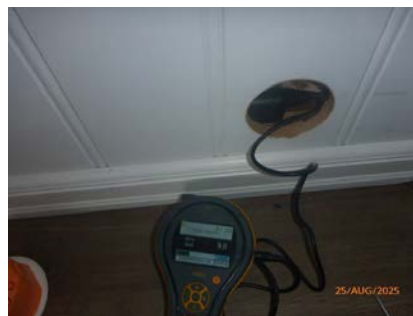
Gitt observasjoner av riss i flisfuger og manglende adkomst til plater bak flis, kan det ikke garanteres at måling av tørt treverk ved hulltaking er representativ for hele veggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak pr. i dag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



9%, dette er en trygg verdi

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: tilbudsbeskrivelse og faktura.

Årstall: 2024

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm fra dør i sør til slukrist.

Årstall: 2024 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er løsnende gulvbelegg mot inngangsdør i sør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontakt utførende for forslag til løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2024



1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, overskap og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024 Kilde: Egenerklæring

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2024 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Yttervegg og tømmervegg rundt rommet. Rommet er nytt og utført av fagfolk. Ikke påregnelig at det finnes fukt fra bruk av vaskerommet inne i gulv og vegg.

2 ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



2 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

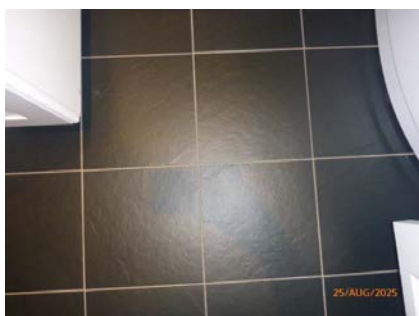
Det er begrenset fall til sluk. Det er godt med oppkant ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Fra befaring 2023: Synlig membran under klemring i sluket.

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen synlige mansjetter på rørgjennomføringer i gulvet under innredning.

Sluket er ikke besiktiget ved befaring, front på badekar ble ikke demontert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Demontere front på badekaret for rengjøring og kontroll av sluket.



2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har baderomsinnredning, veggmontert toalett og badekar.

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

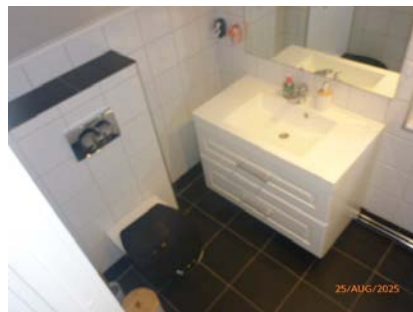
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Innhent dokumentasjon på sistene om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2013

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

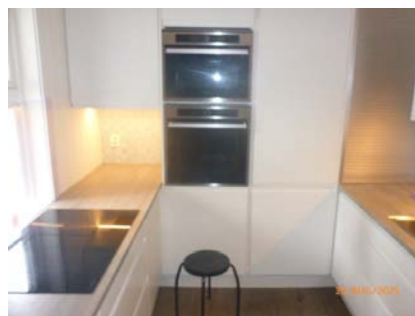
Kjøkkenet har laminat på gulvet. Det er innredning fra Sigdal. Innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. En vask i benkeplaten. Dekorflis på vegg, noen løse fliser.

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

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

Årstall: 2020

Kilde: Eier



1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Avtrekk gjennom platetopp og ut i vegg.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Innvendig stoppekran i kjeller. Vannledninger av variert kvalitet og opprinnelse. Kobber og plastrør. Tidligere eier har utbedret deler av anlegget ved bruk av rørlegger. Nåværende eier har renovert noe i forbindelse med nytt vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Variert kvalitet og opprinnelse, mulig noe egeninnsats for flere år tilbake.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Det anbefales en grundig kontroll og kommentar av anlegget med fokus på eldre deler av installasjonen, kontakt autorisert rørlegger. Kostnad er for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

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

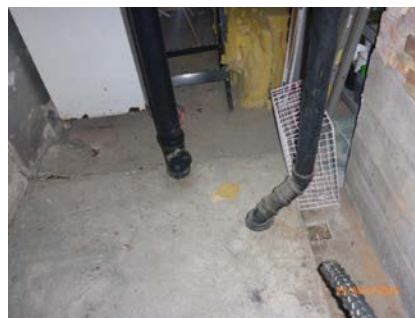
Gjelder eldre deler av installasjonen. Ikke observert lufting av installasjonen.

Konsekvens/tiltak

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

Etabler lufting om dette mangler.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnader er for veggventiler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og av eldre opprinnelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



! 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Fra TSR i 2023:

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

Nåværende eier har leid inn elektriker for gjennomgang i kjeller, samt ved renovering av vaskerom.

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.
Ukjent opprinnelse.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Så langt tidligere og nåværende eier kjenner til.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det finnes for renovering vaskerom, datert 06.11.2024
Montert utelys og stikk. 12.06.2025
For arbeider i kjeller foreligger det 1 BE Skjema komponentbytte
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?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek

Tilstandsrapport

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
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?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
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 Det er flere ledige kurser i følger kursfortegnelse. Ukjent om disse er i bruk.
På kaldt loft er det er løs inntakskabel, denne er ikke fjernet, status ukjent.

Generell kommentar

Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Ønskes det en kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert El-fagmann.
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Kostnad er for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1.et



1et



2.et



2.et

Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Røykvaskere i alle plan, to brannslukningsapparater.

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tidligere eier opplyste at det ved mye nedbør kommer inn vann fra fjellet under mur mot nordøst. Dette renner ned i utsparing i grunn. Gitt alder vil det ikke finnes dampspærre under bygget mot grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak, forholdet holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur for hovedbygget fra byggeår. Plass-støpt ringmur for utbygget i øst ukjent opprinnelse og plass-støpt mur for utbygget i nord fra 1956. Ingen visuelle observasjoner av nevneverdige sprekker eller setninger i synlige deler av grunnmurene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein/forskalingsblokk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er ikke montert rekkverk på muren.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Terrenforhold

Eiendommen ligger i et lettere kupert område med større flater i vest, lett skråterreng ved huset som flater ut mot vest. Ingen treff på fareområder vedrørende flomsoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfasesoner, 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.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

119 m²/119 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 200 000

Konklusjon markedsverdi

3 200 000

Markedsvurdering

Det er forholdsvis liten tilgang på større leiligheter, andel av tomannsboliger og eneboliger i dette prissjiktet i sentrum, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi.

Eiendommen ble omsatt for 2 750 000,- i april 2024. Eier har etter dette brukt ca. 400 000,- på renovering av vaskerommet, oppgradering El og rør, forsterket terrasse, samt utbedret flere feil/skader på bygningsmassen.

Sammenlignbare salg, 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.

For ytterlige vurdering se også nøkkelinformasjon som teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler) samt tomteverdi.

Siste omsetning og påkostninger etter dette er hensyntatt.

Dette og sammenlignbare salg opplistet under markedsvurdering, er også viktig informasjon som grunnlag for en objektiv vurdering.

Grunnlagt for analysen bak verdifastsettelsen ble gjennomgått ved slutten av befaringen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Flatåsen 3 ,8900 BRØNNØYSUND 124 m² 1961 3 sov	09-10-2024	3 350 000	3 650 000		3 650 000	29 435
2 Høgåssletta 5 ,8904 BRØNNØYSUND 135 m² 1963 3 sov	25-04-2024	3 750 000	3 900 000		3 900 000	28 889
3 Sivert Nielsens gate 1 ,8904 BRØNNØYSUND 90 m² 1961 3 sov	12-12-2021	2 290 000	2 175 000	25 861	2 200 861	24 454
4 Masterberggata 46 ,8904 BRØNNØYSUND 126 m² 1885 5 sov	03-04-2024	3 000 000	2 950 000		2 950 000	23 413
5 Storgata 4 ,8900 BRØNNØYSUND 119 m² 1890 2 sov	04-04-2024	3 100 000	2 750 000		2 750 000	23 109
6 Åsveien 17A ,8906 BRØNNØYSUND 136 m² 1960 4 sov	04-07-2024	2 450 000	3 000 000		3 000 000	22 059
7 Åsveien 14 ,8906 BRØNNØYSUND 132 m² 1912 3 sov	23-04-2025	2 800 000	2 500 000		2 500 000	18 939

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 15.530,- p.r. år inkl. MVA.
I dette inngår avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing.

Kr.

15 530

240 l dunk kr 6639,- I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.

Kr.

6 639

Sum Årlige kostnader (Avrundet)

Kr.

22 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)

Kr.

4 150 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)

Kr.

-

1 000 000

Sum teknisk verdi - Enebolig

Kr.

3 150 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr.

3 150 000

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.

700 000

Beregnet tomteverdi

Kr.

700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)

Kr.

3 850 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	58			58	54
2 Etasje	61			61	5
Kjeller					
SUM	119				59
SUM BRA	119				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Hall m/trapp, stue, kjøkken, bad, vaskerom		
2 Etasje	Stue, soverom, soverom 2, bad, omkleddingsrom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

Eier har egne oppdaterte tegninger.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1 -98. Boligen er oppført før 1965, noe som er før bygningsloven ikrafttredelse i 1965. Det er ikke uvanlig at kommunen har mangelfulle arkiver for boliger som er oppført på denne tiden slik at det mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det vises til kommunen for ytterligere avklaring.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: For tidligere eier: Variert fra 2018 til 2022. Nytt kjøkken, flere nye gulv med gulvvarme. Flere nye overflater. Ny veranda i vest. For nåværende eier: Fra 2024-2025. Renovert vaskerom, noe oppgradering på El og rør, reparasjon av noe kledning og takrenner. Forsterket terrasse.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen har kjeller etter gammel standard, ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde. Det er ca. 36 m2 gulvflate i kjeller, benyttes som lager.

Noe redusert høyde under skråtak på bad i 2.et, ikke trukket/beregnet ALH for dette her.

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	119	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2025	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Line Therese Nilsen	Hjemmelshaver

Matrikkeldata

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

Adresse

Storgata 4

Hjemmelshaver

Line Therese Nilsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Kommunal vei forbi eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

Regulering

Planidentifikasjon 2002005

Plannavn Reguleringsplan Brønnøysund sentrum

Ikrafttredelsesdato 18.12.2002

Lovreferanse PBL 1985 eller før

Formål Bolig/Forretning/Kontor

Feltbetegnelse BFK 23 %BYA=50%

Byggverk- bestemmelse Fastsett høyde

Bevaringsområde: Formål Bevaring av bygninger

Fra meglerpakken: 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 en hver tid ses på <https://kommunekart.com/klient/bronnoy> ved å velge kartlag

"Byplan under arbeid".

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

Om tomten

Asfalterte flater i øst, plen i vest.

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

Parkering for en bil inne på eiendommen i sør.

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

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

Tinglyste/andre forhold

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

Fakta: Bygninger før 1900 (Sefrak)

Navn Bolighus, sørbyen, brønnøy

Bygningstype Enebolig Tidsangivelse 1800 tallet, fjerde kvartal

SEFRAK-ID 1813-0017-020 Byggingsnummer 187591481

Opprinnelig sosialt miljø undefined

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

«SEFRAK (Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Norge) er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminne. Registreringa vart gjennomført som feltarbeid i åra 1975-1995. I Finnmark vart bygninger bygde før 1945 registrerte, mens det for resten av landet vart registrert bygninger bygde før 1900. Bygningene ble også kartfesta, oppmålt og fotografert. I alt er det registrert ca. 515.000 einingar i SEFRAK-registeret.

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

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

2 750 000

År

2024

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	29.07.2025		Gjennomgått	8	Nei
Tilstandsrapport	28.04.2023		Gjennomgått	43	Nei
Eiendomsopplysninger og verdirapport.	24.08.2025		Gjennomgått	8	Nei
Tilbud renovering vaskerom	06.09.2024		Gjennomgått	2	Nei
Faktura med bilag ren. vaskerom	27.11.2024		Gjennomgått	4	Nei
Samsvarserklæring EI	12.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring EI	06.11.2024		Gjennomgått	1	Nei
Skjema komponentbytte EI		Ikke datert	Gjennomgått	2	Nei
Byggetillatelse veranda med entré	28.08.1956		Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelrapport Eiendom og Bygg	06.08.2025		Gjennomgått	2	Nei
Forhåndsuttalelse byggetillatelse	15.03.1930		Gjennomgått	1	Nei
Bygningstegninger		Ikke datert	Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest - riving av uthus - Gnr/bnr 104/10 - Storgata 4	08.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Info planstatus	12.08.2025		Gjennomgått	2	Nei
Kommunale avgifter	30.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Ledningskart	30.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Feierapport	04.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tillatelse til piperehabilitering og montering av nytt ildsted	03.01.2019		Gjennomgått	2	Nei
Tilknytning vann og avløp	30.07.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 boligomsetningen. 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/QY1665>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Line Therese Nilsen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Storgata 4

8900 Brønnøysund

1813-104/10/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Sinus, komfort, øyvind ellingsen

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av vaskerom samt nye rør fra dette og ned til kjeller, også byttet ut en del rør i kjeller.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Krypkjeller under vaskerom fylt opp med grus, gulvflate støpt med sluk, nytt gulv, vegg og takplater i henhold til våtromsnorm

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Yttervegg ved vaskeromdør bytter fra under overbyggtaket og ned

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Ødegaard anlegg

Beskrivelse av arbeidet: Riving av gammelt uthus samt planering av plen og isåing av ny plen etter riving

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Det er et hus fra 1889 så skjevheter finner man overalt

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Bendiksen

Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering rundt hele huset

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Kangero og edderkopper forekommer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Insektsfjernespray sprayet i kjeller og rundt alle innganger i huset



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Ptg

Beskrivelse av arbeidet: Service på varmepumpe

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Fikk mangellapp fra branntilsyn 2019

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Sylteren Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Stålrørspipe satt inn.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Sylteren bygg

Beskrivelse av arbeidet: Innsatt
stålrørspipe

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Sinus og brønnøy elektro

Beskrivelse av arbeidet: Alt av el fra og til vaskerom er nytt, samt utekontakt og utelys på vaskeromsvegg. I kjeller er alt elektrisk byttet.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Ja**

Tilhører kystby 1900 og bestemmelsene i denne

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Balkong over inngang bygd 1951

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Sjekk papirer fra kommunen

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?



♦ Ja

Jeg laget soverom av et «klesrom» dette er ikke omsøkt

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Sömnaveien 4. Gnr. 104. Bnr. 10.

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

Grenseskrivelsen: Fra gjerdetjårn, pkt. A i eiendommen nordlige tjårn går grenn i sydøstlig retning 15.09 m. langs gjerdet til pkt. B, som er gjerdetjårn, videre 12.85 m. i østret samme retning til pkt. C, hvor det er mdratt jernstett, videre 14.26 m. i sydøstlig retning langs Sønnaen til pkt. D, som er i mdratt med jernstett, videre i nordøstlig retning delvis langs gjerdet 25.78 m. til gjerdetjårn, pkt. E. Flere fjær grenn gjerdet i nordøstlig retning 14.90 m. langs Sønnaen tilbake til pkt. A.

Eiendommen er bebyggert. Eiendommen areal er.

Den er målt inn til kjenn fortærker Pp. 6 og Pp. 25.

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

Olav Mikalsen
Kartvitne

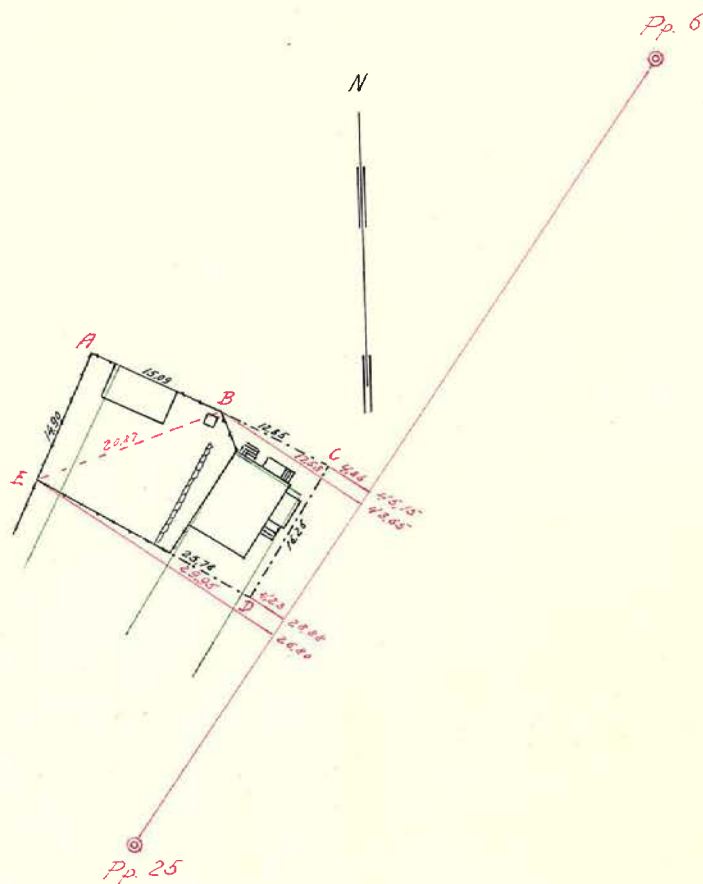
Brønnøysund den 16. april 1949.
Edvaldsgård.

KART

over

Sömnaveien 4, gnr. 104, bnr. 10.

M= 1:500.



Skisse

Til
Brønnøysund Bygningsskole
Brønnøysund

nd. Søknad fra Tynne Strømsnes
om å få sette opp entne med
venanda oven hovedinngangen
på nordøstre side av hans vånings-
hus i Stengt. 4, Brønnøysund.

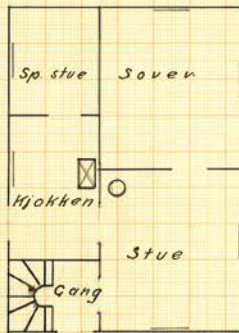


sett fra sydøst.

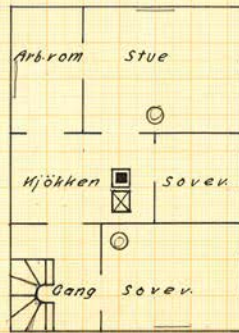
sett fra nordøst.

Mål 1:100

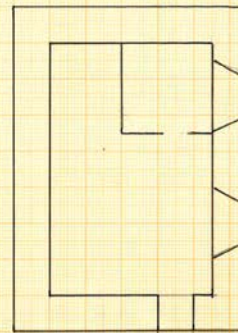
Sömnaveien nr. 4 O. Andersen.



1. etasje



2. etasje



Kjeller

*Elektrisk lys.
Uthus: 4 x 7 m.*



Storpt. 4

Brønnøysund den 15. mars

1930.

Hr. O. Andersen, Brønnø,

Hersteds.

Deres skrivelse av 23. november 1929 er behandlet i bygningsrådets møter 27/11-29 og 23/1 d.s. i hvilken anledning der fattedes følgende enstemmige beslutning:

"Enstemmig besluttetes å gi anledning til å opføre et hus på anførte tomt, når de lovlige avstande befølges.

Byggeandragende med tegninger må innsendes til approbasjon." Hvilket herved meddeles under henvisning til muntlig meddelelse herom tidligere.

Arbødigst



BYTEKNIKEREN
BRØNNØYSUND
POSTBOKS 101 - TELEFON 109

Brønnøysund, den 29. august 1956.

Herr Trygve Strømsnes,
h e r.

Tilbygg / Storgaten 4.

Deres søknad av 27. ds. om å få føre opp veranda med
entre på Deres våningshus, Storgt. 4, ble behandlet i
byggningsrådsmøte 28. ds. Det ble som sak 66/56 gjort
følgende vedtak:

"Søknaden innvilges midlertidig."

For BRØNNØYSUND BYGNINGSRÅD

Colbj. Strate, byttekniker



Brønnøy kommune

Byggesak og oppmåling

Syltern Bygg og Rehabilitering AS
Industriveien 34
8907 BRØNNØYSUND

Delegert vedtak Driftsstyret 2 (del) - nr. 5/19

Vår ref.:

2018/2220-2

Saksbehandler:

Bjørn Morten Johansen, direkte tlf.: 75012521

Dato:

03.01.2019

Tillatelse til piperehabilitering og montering av nytt ildsted. Eiendommen Storgata 4 - gnr. 104/10. Tiltakshaver Joar Bakken.

Saksframlegg:

Byggemelding med søknad om rehabilitering av pipe og montering av nytt ildsted.

Rehabilitering av teglpipe skal gjennomføres ved bruk av Schiedel stålforing Ø 150.

Med hjemmel i kommunelovens § 23.4 om delegasjon, samt vedtak i Brønnøy kommunestyre i sak 38/09 og brev av 02.10.06 vedrørende subdelegasjon, meddeles følgende vedtak:

BYGGETILLATELSE

Søknad om byggetillatelse imøtekommes.

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

1. Installasjonen må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven (PBL) § 21-10.
2. Hvis arbeidene ikke er igangsatt senest 3 år etter at byggetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (Jf. PBL § 21-9.)
3. Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Postadresse:
Rådhuset
8905 BRØNNØYSUND

Besøksadresse:

Telefon: 75 01 20 00
Telefaks: 75 01 20 01

Bankkto.: 4534 05 00117
Org.nr.: 964 983 291

E-post:
postmottak@bronnøy.kommune.no

Internett:
www.bronnøy.kommune.no

ANSVAR OG KONTROLL

1. Erklæringer om ansvarsrett tas til orientering.
2. Kontrollform som forutsatt i plan- og bygningsloven.

KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig og innen 3 uker.

Med hilsen

Bjørn Morten Johansen
avd.ing. byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Ekstern kopimottaker:
Joar Bakken Storgata 4 8906 BRØNNØYSUND



Brønnøy kommune

Byggesak og oppmåling

NILSEN LINE THERESE
Storgata 4
8900 BRØNNØYSUND

Delegert vedtak

Plan- og næringsutvalget (del) - 230/24

Arkivreferanse:
2024/5393-3

Saksbehandler:
Jan Roar Jakobsen

Telefonnummer:
75012513

Dato:
18.12.2024

Tillatelse til riving av uthus - Storgata 4 - Gnr/bnr 104/10

Saksframlegg:

Byggemelding vedlagt situasjonsplan, beskrivelse og redegjørelse for nabovarsling. Det foreligger også positiv kulturminnefaglig vurdering fra Nordland fylkeskommune.

Det er ikke framkommet merknader til riveplanene.

Søknaden omfatter riving av et uthus som er av dårlig forfatning og ansees som en risiko ved større vindstyrker. Dette bygget er ikke vurdert som bevaringsverdig og er plassert slik at det utfordrer sikt i veikrysset.

Med hjemmel i kommunelovens § 13-1 om delegasjon, samt vedtak i Brønnøy kommunestyre i sak 38/09 og brev av 02.10.06 vedrørende subdelegasjon, meddeles følgende vedtak:

BYGGETILLATELSE

Søknad om rivetillatelse imøtekommes.

Postadresse:
Rådhuset
8905 Brønnøysund

Org.nr.: 964 983 291

E-post:
postmottak@bronnøy.kommune.no

Nettsider:
<http://www.bronnoy.kommune.no>

Telefon:
75 01 20 00

Bankkonto:
4534 05 00117

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

1. Bygningsavfall som ikke er egnet for ombruk og materialgjenvinning skal leveres på godkjent avfallsmottak. (Jf. plan og bygningsloven (pbl) § 29-8 og TEK17 § 9-5.)
2. Hvis arbeidene ikke er igangsatt senest 3 år etter at byggetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (Jf. pbl § 21-9.)
3. Tiltakshaver er ansvarlig for at omsøkte tiltak utføres i samsvar med de krav som følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av lov. (Jf. pbl kap. 20.)

KLAGEADGANG

Du kan klage på dette vedtaket (jf. forvaltningsloven § 28). En klage må sendes inn skriftlig innen tre uker etter at du har mottatt brevet.

Med hilsen

Jan Roar Jakobsen
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk og er derfor uten signatur.



Brønnøy kommune

Byggesak og oppmåling

NILSEN LINE THERESE
Storgata 4
8900 BRØNNØYSUND

Arkivreferanse:

2024/5393-5

Saksbehandler:

Jan Roar Jakobsen

Telefonnummer:

75012513

Dato:

08.04.2025

Ferdigattest - riving av uthus - Gnr/bnr 104/10 - Storgata 4

Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl).

Rivetillatelse er gitt 18.12.2024.

Gjelder:	Riving av uthus
Byggested:	Storgata 4
Tiltakshaver:	Line Therese Nilsen

Den ansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i samsvar med plan- og bygningsloven.

Merknader:

Kommunen har ikke foretatt befarings- eller tilsyn før utstedelse av ferdigattest.

Med hilsen

Jan Roar Jakobsen
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk og sendes uten signatur.

Postadresse:
Rådhuset
8905 BRØNNØYSUND

Org.nr.: 964 983 291

E-post:
postmottak@bronnøy.kommune.no

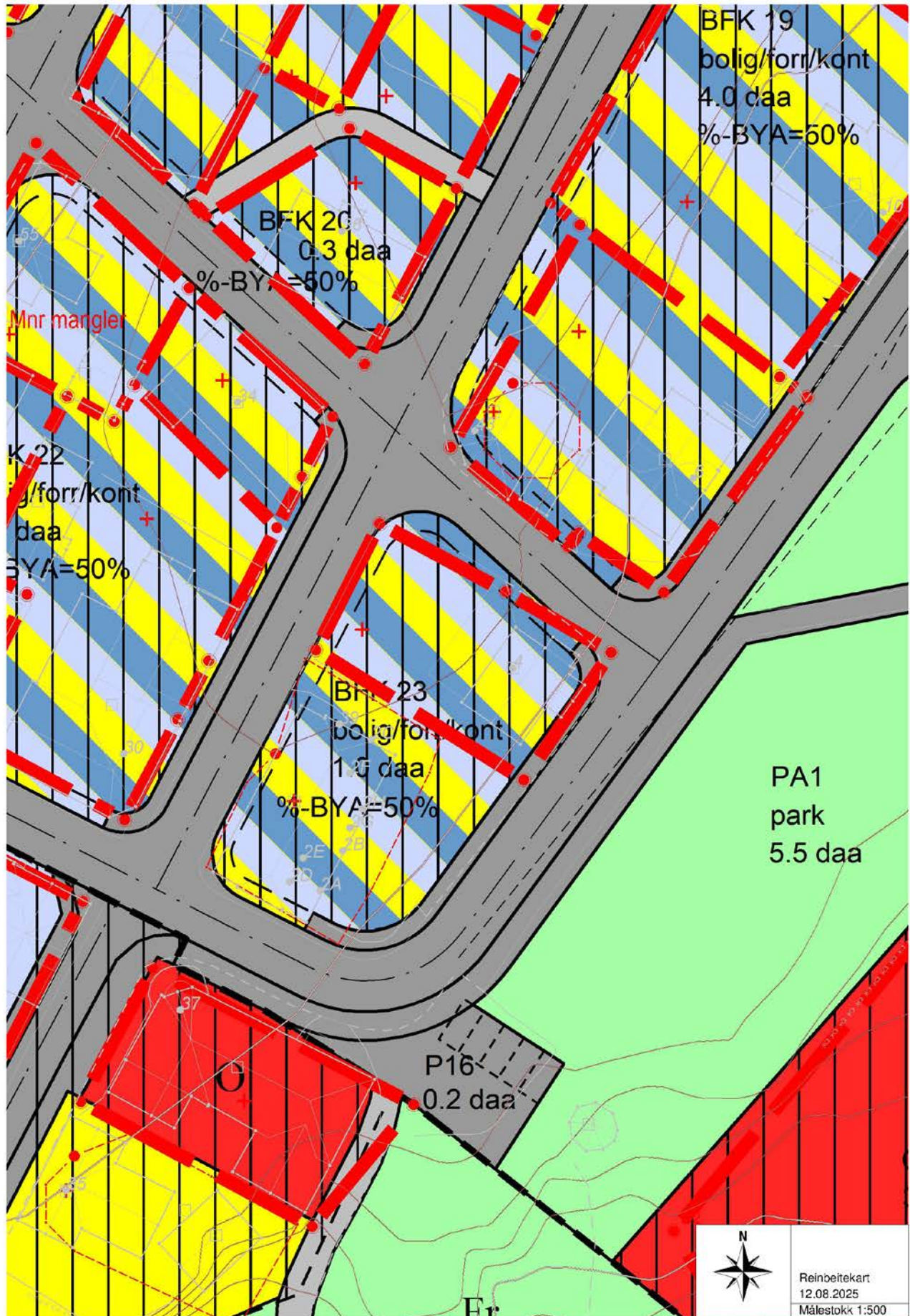
Nettsider:
<http://www.bronnoy.kommune.no>

Telefon:
75 01 20 00

Bankkonto:
4534 05 00117







REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BRØNNØYSUND SENTRUM

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

1 FORMÅL

Formålet med reguleringsplan og bestemmelser er:

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

2 GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

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

2.1 Byggeområder

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

2.2 Offentlig trafikkområder

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

2.3 Friområder

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

2.4 Fareområder

Høyspenningsanlegg

2.5 Spesialområder

Frisiktsone ved veg
Bevaringsområde

2.6 Fellesområder

Felles avkjørsel
Felles parkeringsplass

2.7 Kombinerte formål

Område for boliger, forretning og kontor (BFK)

Område for forretning og kontor (FK)

Område for forretning og offentlig (FO)

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

Område for forretning, kontor eller torg (FKT)

3 FELLES BESTEMMELSER

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

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

Områder for boliger med tilhørende anlegg (B)

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

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

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

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

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

Område for naus (N)

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

Område for forretning (F)

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

Områder for offentlige formål (O)

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

Områder for allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)

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

Hotell med tilhørende anlegg (H)

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

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

4.23 Maks. takvinkel skal være 40°.

Beverting (BE)

4.24 Området kan anvendes til bevertning- og restaurantformål.

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

4.26 Takvinkel skal være 22° - 40°.

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

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

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

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

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

Torg (T)

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

Havneområde (HL)

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

Havneområde (sjø) (HS)

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

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

6 FRIOMRÅDER (PBL § 25,1. ledd nr. 4)

Friområder (OF)

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

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

Friområde sjø (FS)

6.3 Motorisert ferdsel er ikke tillatt.

Parkområder (PA)

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

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

Høyspenningsanlegg

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

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

Frisiktzone ved veg

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

Bevaringsområde for bygninger

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

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

9 KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25,2)

Boliger, forretning og kontor (BFK)

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

- til og med BFK24.
- 9.6 Maks. møne- og gesimshøyde settes til hhv. 6,2 og 3,7 meter for områdene BFK6.
 - 9.7 Maks. møne- og gesimshøyde settes til 5,5 meter for områdene BFK14. Området kan kun nyttes til garasjeanlegg.
 - 9.8 Maks. takvinkel skal være 40°. Tilbaketrunket fra gesimsen kan det etableres rekkverk med høyde maks. 1,2 meter. Rekkverk skal være slik utformet at det visuelt ikke oppfattes som en heving av gesimshøyden.
 - 9.9 I områdene fra BFK1 til BFK15 tillates ikke bolig i 1. etg. Ved innpassing av boliger skal det sikres min. 25 m² uteareal pr. bolig. Uteareal kan dekkes av egen balkong, felles takterrasse, felles uteareal i gårdsrom eller en sum av disse løsningene.*
 - 9.10 I overgangen mellom FK5 og BFK7 og BFK8 skal det etableres en siktlinje gjennom kvartalet fra Storgata til Havnegata med bredde minimum lik 10 meter. Dette kan løses ved glassfasade i nivå med Storgata. Videre skal nevnte siktakse ivaretaes i byggets innredning.*
 - 9.11 Ved oppføring av bebyggelse for områdene BFK7 – BFK9 skal nødvendig parkering løses ved parkeringskjeller/parkeringshus på egen tomt. Parkeringshus kan kun etableres innen område BFK7 og BFK8 samt BFKT1 og BFKT2. Der parkering kommer frem i byggegrensen mot gate skal fasaden bearbeides spesielt tilnærmet ordinær fasade.
 - 9.12 Bevertning aksepteres mot Storgata og Havnegata inkl. melleomliggende tverrgater.*

Forretning og kontor (FK)

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

Forretning og offentlig (FO)

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

Boliger, forretning, kontor eller torg (BFKT)

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

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

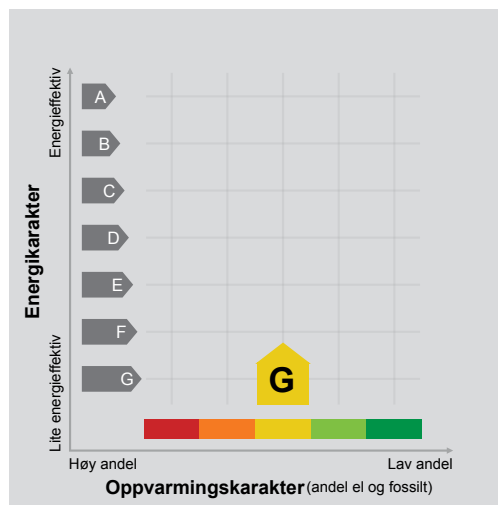
Forretning, kontor eller torg (FKT)

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

ENERGIATTEST



Adresse	Storgata 4
Postnummer	8900
Sted	BRØNNØYSUND
Kommunenavn	Brønnøy
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187591481
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-149061
Dato	29.07.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 20 398 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

20 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	300 liter ved



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Storgata 4
8900 BRØNNØYSUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Elin Edblad

Telefon: 452 36 599
E-post: elin.edblad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre