



Tussevegen 5B



Leilighet
Seksjonert rekkehus



Prisantydning
1 700 000,-



BRA 71 m2



Ansvarlig medhjelper: Advokat Linda Kristiansen - **Kontaktperson:** Advokatassistent Lena Sofie Rakvaag - **E-post:** rakvaag@advokatenehla.no

Om oss

Advokatfellesskapet Brønnøysund AS tilbyr eiendomsmeglertjenester med våre advokater som ansvarlige meglere, med fokus på trygghet for kjøper og selger til en riktig pris.

Du får nytte av et innarbeidet system for oppfølging og kontakt med kjøpere og selgere, rådgivning basert på lokalkunnskap og juridisk kompetanse, med trygghet i bud- og oppgjørsprosess.



- Nøkkelopplysninger og betingelser
- Plantegning
- Oversikt over løsøre og tilbehør
- Informasjon om budgivning
- Kart
- Tilstandsrapport med takst
- Midlertidig brukstillatelse
- Bestemmelser/regulering
- Seksjonering
- Sameiets vedtekter
- Budskjema

Salgsoppgave

Innhold





Velkommen til Tussevegen 5B

Leilighet i firemannsbolig på Laukholmen. Rolig og etablert boligområde, med nærhet til rekreasjonsområder ved sjøen.

Boligen ligger i andre etasje, har to soverom og ellers romslig planløsning med åpen løsning mellom kjøkken og stue. Fra stue er det adkomst til veranda mot nord-øst. Boligen har tilgang til parkering utenfor, og har egen bod i første etasje.

Standard vurderes til normal, med noe etterslep på vedlikehold. Boligen er bygd i 1991, og i 2018 er det utført noe renovering og oppussing. Det må allikevel påregnes vedlikehold for å opprettholde dagens standard.

Nøkkelopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at salget er et tvangssalg.
Viser også til betingelser senere i dokumentet.

MATRIKKELNR

1813/104/866/0/3

TYPE BOLIG

Leilighet i seksjonssameie

EIERFORHOLD

Selveier

EIER

Elise Melsbø

TOMT

5 772 m2 felleseid tomt

REGULERING

Boligformål. Ref. Detaljregulering Strømmen/Laukholmen B15.
BYA 30%.

BYGGEÅR

1991

AREAL

BRA 71 m2

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest, kun midlertidig brukstillatelse
fra 1991

ENERGIMERKING

D – GUL

PRISANTYDNING

kr 1 700 000,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

Ved kjøp til prisantydning tilkommer:

Dokumentavgift kr 42 500,-

Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-

Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-

TOTALPRIS

kr 1 743 590,-

KOMMUNALE AVGIFTER

kr 12 874,- pr. år for 2026

RENOVASJONSAVGIFT

kr 7 286,- pr. år for 2026, 240l dunk

FELLESUTGIFTER

Felleskostnader betales med til sammen kr 1.200,- pr. mnd., hvorav kr 1.000,- gjelder avsetning til vedlikehold/påkostninger av denne firemannsboligen, og kr 200,- gjelder vedlikehold av fellesarealer i hele sameiet. Sameiet har ikke fellesgjeld.

FORMUESVERDI

kr 425 000,- for 2026 som primærbolig

GENERELL INFORMASJON I TVANGSSALG

Medhjelpers godtgjørelse er fastsatt av forskrift om tvangssalg ved medhjelper § 3-3.

Totalbeløpet overføres til medhjelpers klientkonto. Kontonummer oppgis ved stadfestelse fra Tingretten.

KOMMUNALE AVGIFTER/RENOVASJON

Kjøper må regne med å betale alt av påløpte ikke forfalte kommunale avgifter og renovasjon. Overtas eiendommen for eksempel 1. mars, må kjøper regne med å betale avgifter fra og med januar. Forfalte kommunale avgifter og renovasjon vil bli dekket av kjøpesummen.

RYDDING/RENGJØRING

Med hensyn til rydding og rengjøring må kjøper regne med å overta eiendommen "som den er". Medhjelper har ingen hjemmel til å be hjemmelshaver vaske og rydde.



AREAL/INNHold

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

- BRA-i (internt bruksareal) : 67 m²
- BRA-e (Eksternt bruksareal) : 4 m²
- TBA (Terrasse- og balkongareal) : 6 m²

Innhold:

Vindfang, bod, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, garderobe, kjøkken, stue

Bod i 1. etasje, 4 m²

INNBO/LØSØRE/INTERNETT

Fiber tilgjengelig i området

OPPVARMING

Elektriske varmekabler på bad/vaskerom

ADGANG TIL Utleie

Det foreligger ikke opplysninger til hinder for utleie av boligen i sin helhet.

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser

Ingen heftelser registrert, annet enn pengeheftelser som slettes ved salg.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert

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



BYGGEMÅTE/TILSTAND

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

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

Tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Dører

I tillegg finnes flere forhold under tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak. Her henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

HMS: Behov for kontroll av elektrisk anlegg, ikke foretatt radonmåling, mangler/skader på brannslukningsutstyr og røykvarslerutstyr, lavt rekkverk.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.

Tussevegen 5B



Det gjøres oppmerksom på at salget er et tvangssalg og at kjøper derfor har begrenset adgang til å påberope seg mangler, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 11-39. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktelse og må bekrefte at salgsoppgave er gjennomgått før bud formidles. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg.

Meglere/medhjelpers godtgjørelse er fastsatt i forskrift om tvangssalg ved medhjelpere § 3-3.

Det vises til tvangsfullbyrdelseslovens bestemmelser i kap. 11, særlig §§ 11-25 til 11-42. Her presiseres det blant annet at et kjøp gjennom tvangssalg ikke kan heves, men at et prisavslag kan kreves gjennom søksmål dersom eiendommen har mangler.

En mangel foreligger når eiendommen ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelpere har gitt, om medhjelpere har unngått å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få - dersom dette antas å ha innvirket på kjøpet.

Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelpere og trekke tilbake oppdraget. En slik tilbaketrekking gir ikke grunnlag for å kreve erstatning.

BETINGELSER



Informasjon om bud i tvangssalg

Det vises til tvangsfullbyrdelsesloven, særlig §§ 11-25 til 11-32. Bud avgis skriftlig til medhjelper. Elektroniske meldinger, herunder SMS og e-post oppfyller kravet til skriftlighet. Medhjelper er pålagt å innhente legitimasjon og signatur fra budgiver før budet kan formidles til saksøkeren, og kan også kreve en finansieringsplan.

Det tas bare hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker. Med rettens samtykke kan det tas hensyn til kortere bindingstid. Bud kan ikke anses som mottatt av medhjelper før du har fått en bekreftelse.

Kjøpesummen skal betales innen oppgjørsdagen som er 3 måneder regnet fra den dag medhjelper forelegger budet for rettighetshaverne og tingretten, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27.

Retten har anledning til å nekte et bud som stadfestet jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 11-30.

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

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



Kart: eiendomsgrenser og regulering



For flere detaljer rundt reguleringsplan, se kommunens nettsider



 75 00 93 30

 <https://www.advokatenehla.no>

 Postboks 153, 8901 Brønnøysund

 Storgata 30, 8900 Brønnøysund

 Org.nr: 920 044 700



Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Tussevegen 5 B, 8904 BRØNNØYSUND

 BRØNNØY kommune

 gnr. 104, bnr. 866, snr. 3

Markedsverdi

1 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 20320-1765

Referansenummer: FZ7364

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 takstopppdrag 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 byggregler

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boenheten ligger i et seksjonssameie med 14 seksjoner fordelt på flere bygg.

Den aktuelle boenheten ligger i en korsdelt 4-mannsbolig der Tussevegen 5 B ligger i 2.et mot nord.

Bygningsmassen er rundt 35 år, og er av variert kvalitet med varierte vedlikeholdsintervaller.

Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Normalt vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler må på generelt grunnlag påregnes.

Hensyntatt alder vil det kunne finnes konstruksjoner, bygningsdeler og teknisk utstyr som krever ekstra oppmerksomhet.

I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet.

Se også teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler)

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

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

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

Rekkehus - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå og var delvis snødekt.

Kasser, vindskier og hengbord er utført i tre.

Takrenner og nedløp er av plast. Det er observert lekkasjer i renneskjøter. Ingen snøfangere er montert.

Det er takstige, pipebeslag og en luftehatt på taket over boenheten. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning av variert kvalitet.

Veggenes oppbygning med hensyn til isolasjon og vindsperre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Dette er en felles bygningsdel, og det vises til sameiet for tilstandsvurdering.

Takkonstruksjonen over boenheten har W-takstoler i tre med kaldt loft.

Det er adkomst til kaldloftet over boenheten via en takluke med stige. Luken er plassert på et soverom.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra tidlig 1990-tall. Bygningen har malt hovedytterdør til felles trapperom (ikke vurdert).

Denne seksjonen har tredør til bod i 1. etasje.

Bygningen har en malt altandør i tre med tolags glass.

Det er en plassbygget altan i tre mot nord. Denne er på ca. 6 m² og har adkomst fra stuen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater har variert opprinnelse.

Gulvene består av laminat og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ved enkel nivellering er det ikke avdekket avvik på over 15 mm.

Det er målt fra vf til stue, fra stue mot mot kjøkken og fra stue til soverommene.

Bygget har en enkel elementpipe med ett røykløp.

Det er ikke tilkoblet ildsted i denne boenheten. Sotluke bør være montert i underliggende etasje.

Det foreligger ikke informasjon om det er montert ildsted i underliggende etasje.

Det er en innvendig trapp til 2. etasje i felles trapperom.

Innendig har boligen furu fyllingsdører av variert kvalitet og opprinnelse.

Fra fellesarealet i brannskille er det en slett dør og til garderobe er det også montert en lignende dør.

Det er montert innredning i garderoben. Det er ikke foretatt kontroll bak innredningen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet ble renovert ca. 2018. Gjeldende byggeforskrift for renoveringen er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

Veggene har baderomsplater fra 2018.

Taket har himlingsplater fra byggeår.

Gulvet har vinylbelegg fra 2018. Rommet har elektriske varmekabler av ukjent opprinnelse. Fallet mot sluk er målt til ca. 6 mm.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 15 mm. Det er i tillegg god oppbrett av beleg på terskelen.

Det er plastsluk under kabinettet, som kan være fra byggeåret.

Synlig vinylbelegg fra 2018 fungerer som tettesjikt.

Rommet har innredning med underskap, en vask, overskap med speil og lys. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Rommet har dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk installert i himlingen.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i innervegg fra stue mot dusjkabinett Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet, som ble renovert ca. 2018, har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det bør pålimes kantlist på ca. 10 cm av benkeplaten mot pipen.

Det er plass til komfyr og oppvaskmaskin i innredningen. Ved fuktsøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere mulighet for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut. 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. Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er observert en stoppekran ved bereder.

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.

Det er avløpsrør av plast.

Staking kan utføres via sluk og toalett. Lufting av anlegget skjer på

Beskrivelse av eiendommen

kaldt loft.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken har en kapasitet på 194 liter og er fra 1992.

Berederen er plassert i boden.

Det er ikke sluk i gulvet, men det er ført et rør fra tankens trykkventil til badet.

Ingen dokumentasjon vedrørende EI er fremlagt eller kontrollert.

Sikringsskapet er plassert på bod.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller andre tekniske vurderinger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Altan i nord, rekkverkshøyde. Ikke utført radonmåling. EI-anlegget trenger en gjennomgang. Røykvarsler og brannslukningsapparat må monteres.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	71 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	71 m ²
Totalpris	1 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Tegninger datert 10.03.1992. Ikke stemplet godkjent byggesak.

Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse fra 05.05.1995.

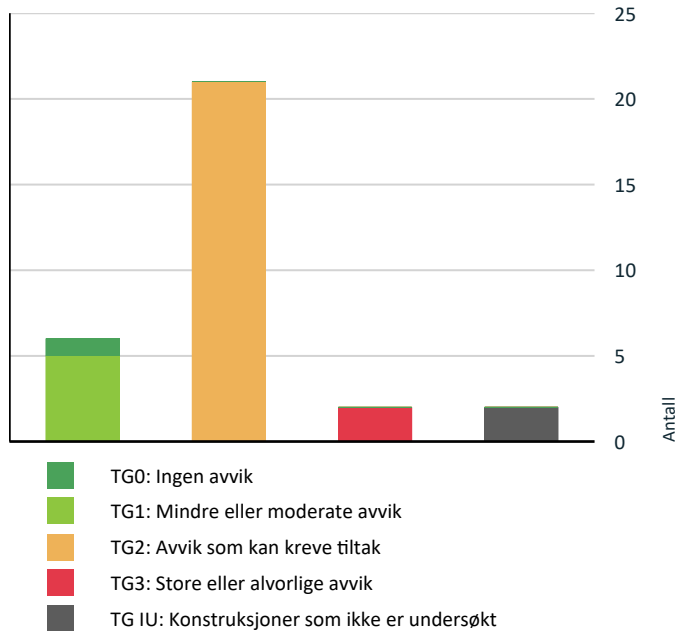
Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98.

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.

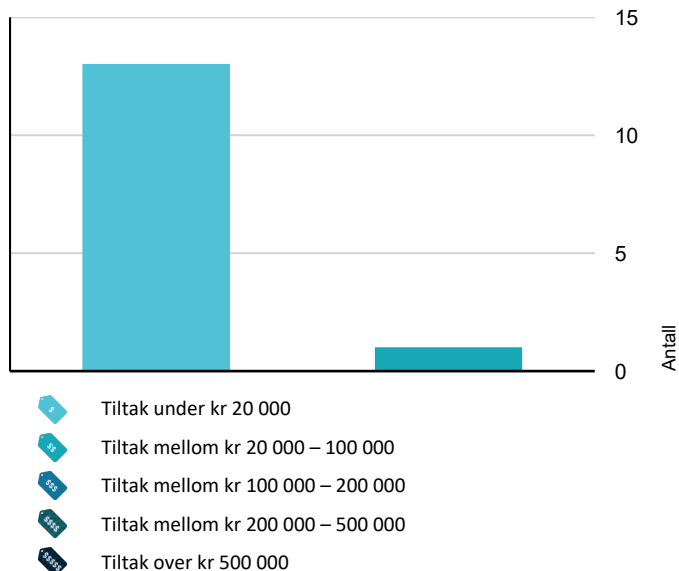
Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon over fellesaraler [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takluke over boenheten [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Altandør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Felles gang/trapperom. [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

❗ Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Dusjkabinett [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ⚠ Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1991

Kommentar
Byggevedtak fra 1991 og 1992, tatt i bruk 1993

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Normal relatert til byggeår.

Vedlikehold
Endel etterslep

Tilbygg / modernisering

2018	Oppussing	Fra annen TSR 2023. Nye gulv i stue/kjøkken, soverom, garderobe og vf. Nye veggplater på soverom. 3 nye innerdører.
2018	Renovering	Fra annen TSR 2023. Ny kjøkkeninnredning.
2018	Renovering	Fra annen TSR 2023. Nytt badegulv og nye veggplater, ny innredning, dusj og wc.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var delvis snødekt.

Kasser, vindskier og hengbord er utført i tre.

Taktekking og skorstein er kun observert fra bakkenivå, taket var delvis snødekt 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.

Vurdering av avvik:

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

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

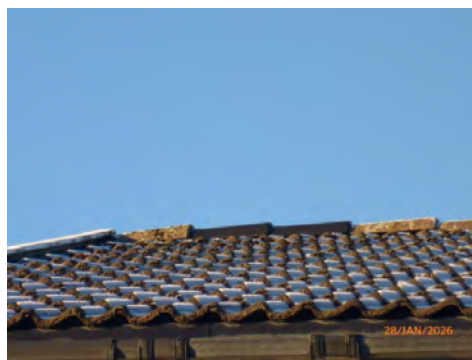
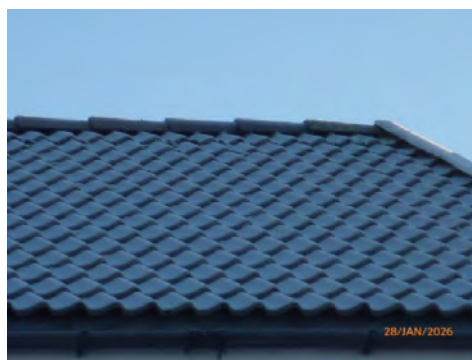
Konsekvens/tiltak

- 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.

Det anbefales at sameiet gjennomfører en grundigere tilstandsvurdering av taket, inkludert inspeksjon under sikre forhold når taket er fritt for snø.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for takteking og undertak er passert, noe som øker risikoen for slitasje, lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være vanninntrenging og skader på bygget.



Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av plast. Det er observert lekkasjer i renneskjøter. Ingen snøfangere er montert. Det er takstige, pipebeslag og en luftehatt på taket over boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det er registrert oppfukning av undertaket i området ved pipe og luftehatt.

Konsekvens/tiltak

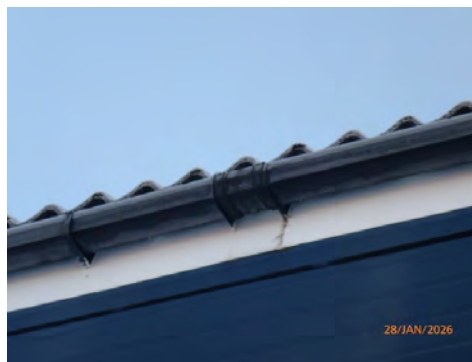
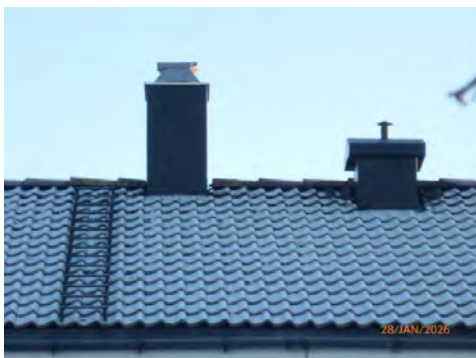
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det bør gjennomføres en grundig tilstandsvurdering av takrenner, nedløp og beslag, samt vurderes montering av snøfangere for å oppfylle kravene fra byggemeldingstidspunktet.

Lekkasje i takrenner og manglende snøfangere kan føre til vannskader på undertak og konstruksjon, samt økt risiko for personskade ved snøras.

Dette er en felles bygningsdel, og det vises til sameiet for ytterligere tilstandsvurdering, tiltak og kostnader. Andel av kostnader bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning av variert kvalitet.

Veggenes oppbygning med hensyn til isolasjon og vindsperre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Dette er en felles bygningsdel, og det vises til sameiet for tilstandsvurdering.



Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen over boenheten har W-takstoler i tre med kaldt loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Undertaket, som består av sutakplater, har stedvis oppfukting. Det er ikke montert trobeslag ved takgjennomføringer som pipe og luftehatt.

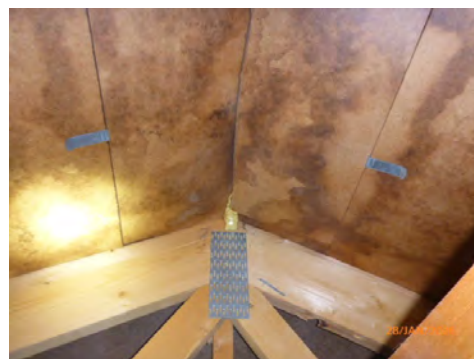
Ved fuktsøk ble det ikke indikert vått undertak. Fuktmåling i sperre viste ikke forhøyede fuktkvoter i treverket; målt verdi var 12,5 vektprosent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres kontroll av taktekking og gjennomføringer for å avdekke årsak til fuktskjolder og oppfukting. Utskifting av undertak på områder med størst fuktbelastning bør vurderes for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for råte og soppdannelse.

Da dette gjelder en felles bygningsdel, anbefales det at sameiet foretar en grundigere tilstandsvurdering og vurderer nødvendige tiltak og kostnader.



TG 2 Takluke over boenheten

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er adkomst til kaldloftet over boenheten via en takluke med stige. Luken er plassert på et soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Luken har ikke pakning, tetter dårlig mot kaldloftet og er ikke isolert.

Dette medfører økt varmetap og risiko for trekk fra kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å montere en isolert og tett loftsluke med pakning for å redusere varmetap og forhindre trekk fra kaldloftet. Manglende isolasjon og tetting kan føre til økte oppvarmingskostnader og forringet innelima.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Takkonstruksjon over fellesarealer

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Over fellesarealene er det et saltak med kaldt loft. Det er en luke uten stige i himlingen.

Konstruksjonen ble ikke inspisert ved befaringen.

Dette er en felles bygningsdel, og det vises til sameiet for tilstandsvurdering.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra tidlig 1990-tall.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduene, som er over 30 år gamle, har synlig slitasje, avflasket maling, harde pakninger og fuktmerker.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold, inkludert skraping og maling av vindusrammer, samt utskifting av harde pakninger.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og redusert isolasjonsevne, noe som kan medføre behov for utskifting av vinduene på sikt.

Det må påregnes kostnader for etterslep på løpende vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



TG 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør til felles trapperom (ikke vurdert). Denne seksjonen har tredør til bod i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er skader på dørbladet og råteskader på terskelen.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskifting.

Det bør foretas lokal utbedring eller utskifting av dørblad og terskel for å hindre videre utvikling av råteskader.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene forverres og føre til redusert funksjon, varmetap og økt risiko for ytterligere fukt- og råteproblemer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Altandør

Bygningen har en malt altandør i tre med tolags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er avvik:

Det er ikke observert beslag over døren.

Døren har begynnende fuktskader på dørspeilet og rust på hengslene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres beslag over døren for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen.

Fuktskader på dørspeilet og rust på hengslene bør utbedres, eventuelt bør døren renoveres eller skiftes ut på sikt, for å unngå ytterligere skade og redusert levetid på døren.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en plassbygget altan i tre mot nord. Denne er på ca. 6 m² og har adkomst fra stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dekket på altanen består av 22 mm bord. Det oppleves noe mykt enkelte steder, og det er små, begynnende skader i overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes å skifte dekke på altanen for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for skader som kan føre til redusert bæreevne eller fuktinntrengning i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Andre utvendige forhold

Boligen ligger i et seksjonssameie med 14 seksjoner fordelt på flere bygg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende dokumentasjon og planverk kan medføre økt risiko for uforutsette skader, mangelfullt vedlikehold og høyere kostnader over tid.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater har variert opprinnelse. Gulvene består av laminat og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er stedvis hakk og kantiing på laminatgulvet.

Det er mange merker på veggene etter tidligere montert utstyr.

Det forekommer en del malingssøl rundt omkring, samt noen merker i himlingsplatene.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

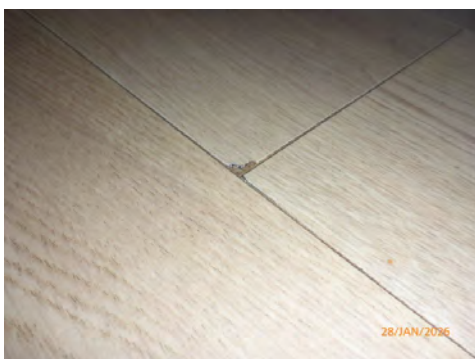
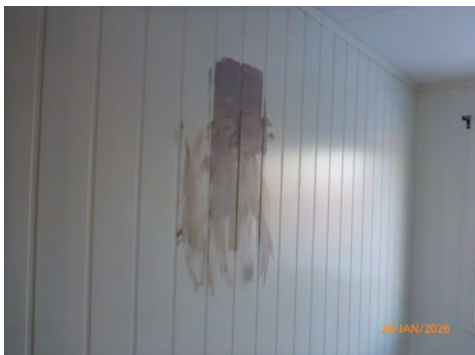
Innvendige overflater bør vurderes for oppussing eller renovering for å utbedre slitasje, hakk og merker.

Normale oppussings- og renoveringsarbeider må påregnes, og kostnadene vil variere avhengig av valgt omfang og egen kompetanse.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er redusert estetisk standard og mulig videre forringelse av overflatene over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ved enkel nivellering er det ikke avdekket avvik på over 15 mm.

Det er målt fra vf til stue, fra stue mot mot kjøkken og fra stue til soverommene.

! TG 2 Pipe og ildsted

Bygget har en enkel elementpipe med ett røykløp.
Det er ikke tilkoblet ildsted i denne boenheten. Sotluke bør være montert i underliggende etasje.
Det foreligger ikke informasjon om det er montert ildsted i underliggende etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fra feier:

«Sist feid/ kontrollert 20.11.2019

Kommentar:

Varslet feiing 2023 og 2024. Ikke klargjort for feiing.

Varslet tilsyn 2005 og 2025. Ingen hjemme.»

Fra kommunen:

«Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 12.874,- p.r. år inkl. MVA.

I dette inngår avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing.»

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes avklaring fra kommunen om status for ildsted og feiing, samt om sotluke er korrekt montert i underliggende etasje. Manglende informasjon og tilsyn kan medføre økt risiko for feil bruk eller manglende vedlikehold av pipe, noe som kan føre til brannfare eller andre skader.



! TG 1 Innvendige trapper

Det er en innvendig trapp til 2. etasje i felles trapperom.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører av variert kvalitet og opprinnelse.
Fra fellesarealet i brannskille er det en slett dør og til garderobe er det montert en lignende dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

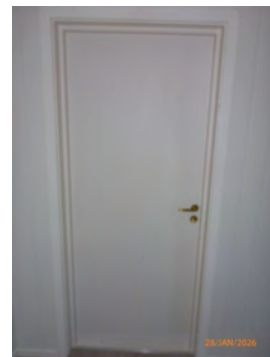
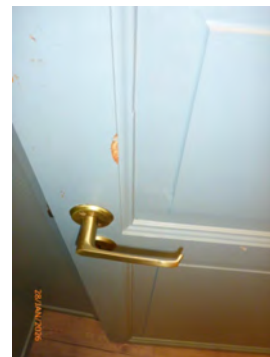
Det er noe slitasje på innvendige dører. Skjev dør til garderobe.
Dør fra brannskille har skader på karm ved dørlås.
Det er ikke observert for lyd og brannklasse på dører i brannskille.
Fra midlertidig brukstillatelse:
«Inngangsdør til leil. i 2 etg. Skal være klassifisert B-30.»
Ukjent om dette er fulgt opp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe oppussing av dører må påregnes.
For rett lyd og brannklasse for dører i brannskille, kontakt seksjonssameie for ytterligere avklaringer.
Kostander er for opplysninger av innvendige dører.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Andre innvendige forhold

Det er montert innredning i garderoben. Det er ikke foretatt kontroll bak innredningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen i garderoben har skader.

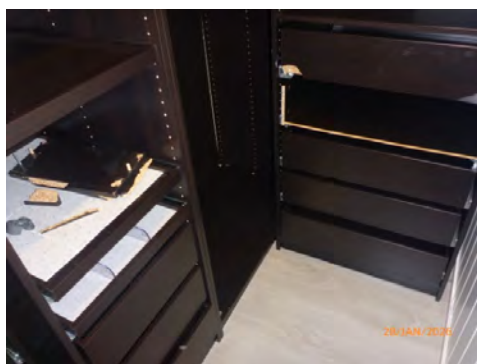
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadede deler av innredningen bør vurderes skiftet ut for å sikre funksjonalitet og unngå videre forringelse.
Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til redusert brukervennlighet og ytterligere skader på innredningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Felles gang/trapperom.

Belegg på gulvet og malte vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en del bruksslitasje på overflater som belegg og vegger i felles gang/trapperom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes oppussing av overflater for å utbedre bruksslitasje. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert estetisk standard og økt behov for vedlikehold på sikt.

Det vises til sameiet for videre planlegging av utbedringer.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet ble renoveret ca. 2018. Gjeldende byggeforskrift for renoveringen er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

Årstall: 2018

Kilde: Rekvirent

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater fra 2018.

Taket har himlingsplater fra byggeår.

Årstall: 2018

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

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

Det er vindu ved dusj. Listverket er ikke åpnet for kontroll, og det er derfor usikkert om det er membran ført helt til vinduet.

Det er rørgjennomføringer i vegg bak kabinett.

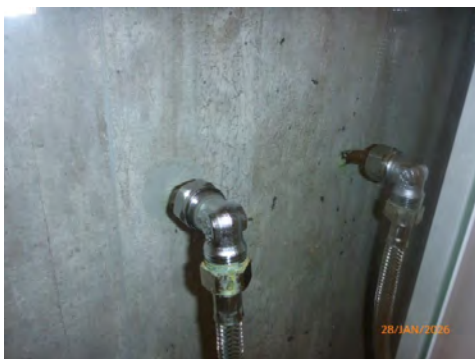
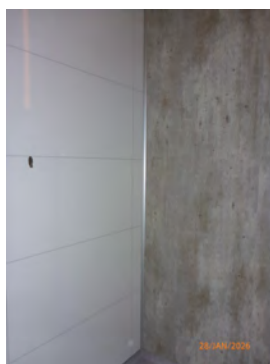
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må alltid benyttes tett dusjkabinett for å hindre vannsprut på vindu og listverk.

Det bør undersøkes nærmere om det er ført membran helt til vinduet, samt om rørgjennomføringer er tilstrekkelig tettet, for å redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg fra 2018. Rommet har elektriske varmekabler av ukjent opprinnelse. Fallet mot sluk er målt til ca. 6 mm. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 15 mm. Det er i tillegg god oppbrett av belegg på terskelen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
 - Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Fallforholdene er ikke i tråd med forskriftens krav på byggetidspunktet. Det er også avvik i høydeforskjellen mellom sluk og terskel, noe som kan medføre økt risiko for vannskader.

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.
- Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene og høydeforskjellen mellom sluk og terskel, for å redusere risikoen for vannskader i omkringliggende konstruksjoner.
- Manglende tilfredsstillende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for fuktskader og lekkasjer.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk under kabinettet, som kan være fra byggeåret. Synlig vinylbelegg fra 2018 fungerer som tettesjikt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:

Sluket ligger godt inn under kabinettet, noe som gir begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Ingen tilgjengelig dokumentasjon for sluk og tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Tiltak:

Det bør vurderes å forbedre tilgangen til sluket for å muliggjøre inspeksjon og rengjøring.

Begrenset tilgang øker risikoen for at eventuelle lekkasjer eller tette sluk ikke oppdages i tide, noe som kan føre til fuktskader eller vannlekkasjer i omkringliggende konstruksjoner.

Om mulig bør det innhentes dokumentasjon på sluk og tettesjikt.

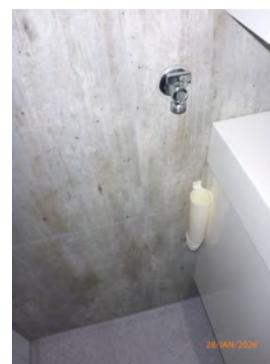
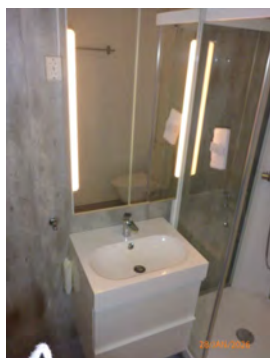


2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med underskap, en vask, overskap med speil og lys. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018 **Kilde:** Rekvirent



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Dusjkabinett

Rommet har dusjkabinett.

Årstall: 2018 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er en sprekk i bunnen av dusjkabinettet. Dette kan medføre økt risiko for vannlekkasje og bør utbedres for å sikre tett og funksjonell løsning.

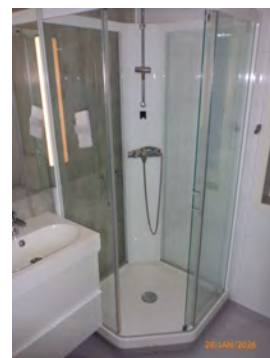
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dusjkabinettet må skiftes for å hindre vannlekkasje og sikre en tett og funksjonell løsning.

Konsekvensen av å ikke utbedre sprekken er økt risiko for vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk installert i himlingen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Rekvirent

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.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til redusert luftutskifting, økt luftfuktighet og risiko for fuktskader eller soppdannelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i innervegg fra stue mot dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet, som ble renoveret ca. 2018, har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det bør pålimes kantlist på ca. 10 cm av benkeplaten mot pipen.

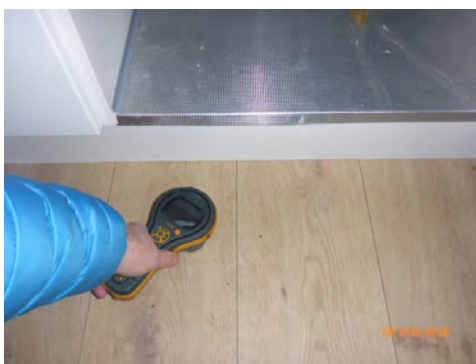
Det er plass til komfyr og oppvaskmaskin i innredningen. Ved fuktsøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere mulighet for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

Årstall: 2018

Kilde: Rekvirent



Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Årstall: 2018

Kilde: Rekvirent



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er observert en stoppekran ved bereder.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør er observert plassert i yttervegger. Dette kan medføre økt risiko for frostskafer dersom tilstrekkelig isolasjon og oppvarming ikke er ivarettatt.

Konsekvens/tiltak

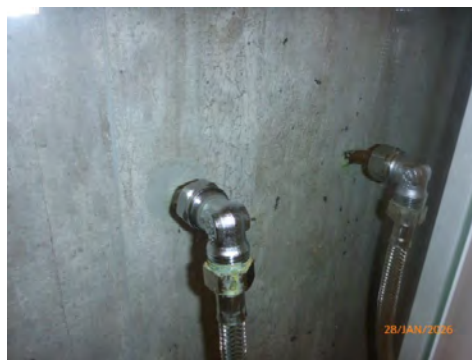
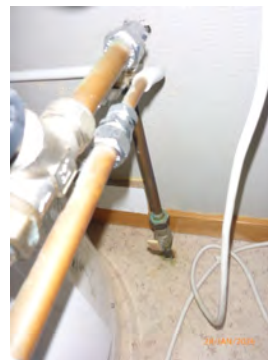
- Andre tiltak:

Det anbefales at en autorisert rørlegger foretar en grundig kontroll av vannrørene, spesielt de som er plassert i yttervegger, for å vurdere behov for isolasjon eller andre tiltak.

Manglende isolasjon og oppvarming kan medføre økt risiko for frostskafer og påfølgende vannlekkasjer, noe som kan gi betydelige følgeskafer på bygningskonstruksjonen.

Kostnader er estimert for kontroll og eventuelle enkle tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.
Det er avløpsrør av plast.
Staking kan utføres via sluk og toalett. Lufting av anlegget skjer på kaldt loft.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon på utført VVS-arbeid for å redusere usikkerhet rundt anleggets tilstand.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsrørene er passert, anbefales det å få en vurdering fra autorisert rørlegger for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svakheter.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på rørene er økt risiko for lekkasjer eller andre skader, som kan føre til kostbare utbedringer og skade på omkringliggende konstruksjoner.



! 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.

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i oppholdsrom med mangelfull ventilasjon for å bedre luftutskiftningen og innemiljøet.

Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er økt risiko for dårlig innneklima, høy luftfuktighet og mulige fuktskader.

Kostnader gjelder for etablering av veggventiler.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har en kapasitet på 194 liter og er fra 1992.
Berederen er plassert i boden.

Det er ikke sluk i gulvet, men det er ført et rør fra tankens trykkventil til badet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.

På grunn av tankens alder må det påregnes økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, noe som kan medføre vannskader, spesielt siden det ikke er sluk i gulvet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden 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.

Ingen dokumentasjon vedrørende EI er fremlagt eller kontrollert.
Sikringsskapet er plassert på bod.

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 (årsstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1991 Nybygg i 1991. Spørsmål til eier er ikke besvart, det foreligger ingen egenerklæring.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Installasjon fra 1991. Det er utført arbeider i forbindelse med oppussing/renovering i 2018-2019.

Ingen samsvarserklæringer i skapet. Skade på en stikkontakt på stuen, jordet og ujordet opplegg for kontakter. Observert en løs kabel.

Generell kommentar

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



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller andre tekniske vurderinger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.

Altan i nord. Radonmåling. El-anlegget. Røykvarsler og brannslukningsapparat.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Selv om de ikke er et krav, bør rekkverket heves til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmåling, og eventuelle tiltak bør iverksettes dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helse- og sikkerhetsrisiko for beboere.

Brannslukningsutstyr og røykvarslere må monteres slik at de tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav, for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

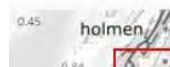
Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å redusere risikoen for brann eller personskade.

Tegnforklaring

Radon - aktsomhet

Aktsomhetsgrad

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav
- Usikker



Gamle røykvarslere uten batterier

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

71 m²/67 m²

Rekkehus: Vindfang, 2 Bod, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Garderobe, Kjøkken, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 300 000

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

1 700 000

Konklusjon markedsverdi

1 700 000

Markedsvurdering

På generelt grunnlag har markedet for boligeiendommer i disse områdene vært noe variabelt i en lengre periode. Det er forholdsvis liten tilgang på leiligheter i denne prisklassen for dette område, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi.

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.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Tussevegen 5B ,8904 BRØNNØYSUND 59 m ² 1993 2 sov	09-11-2023	1 950 000	1 700 000		1 700 000	28 814
2 Tussevegen 5D ,8904 BRØNNØYSUND 63 m ² 1993 2 sov	25-02-2018	1 450 000	1 425 000		1 425 000	22 619
3 Tussevegen 5C ,8904 BRØNNØYSUND 59 m ² 1993 1 sov	24-09-2023	1 250 000	1 250 000		1 250 000	21 186
4 Tussevegen 3A ,8904 BRØNNØYSUND 61 m ² 1994 2 sov	03-02-2019	1 240 000	1 240 000		1 240 000	20 328
5 Tussevegen 1D ,8904 BRØNNØYSUND 79 m ² 1994 2 sov	02-06-2020	1 500 000	1 480 000		1 480 000	18 734

Kilde :
Eiendomsverdi

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 2026 totalt kr. 12.874,- p.r. år inkl. MVA. I dette inngår avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing. Beløpet er fordelt på fire terminer.	Kr.	12 874
Fra Martin Søreng. For Tusseveien 5 er det 1000.- i månedlig felleskostnad, dette skal dekke utvendig vedlikehold og forsikring.	Kr.	12 000
Lite abonnement 140 l dunk. kr 6318,- I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.	6 318
Det kan også finnes andel av fellesutgifter for drift og vedlikehold av tomten. Estimert til 150,- pr. mnd. kan ha større avvik.	Kr.	1 800
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	33 000

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 780 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	2 050 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 050 000
------------------------------------	------------	------------------

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 markdstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 300 000
--	------------	------------------

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

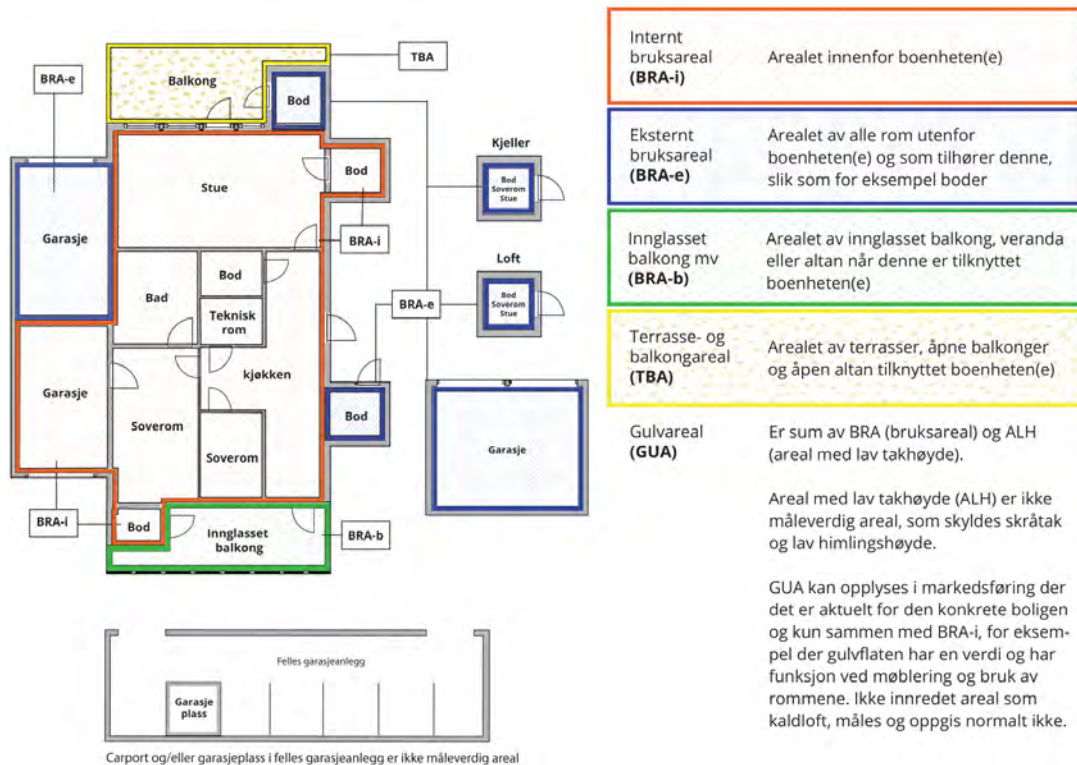
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	67			67	
1. Etasje		4		4	6
SUM	67	4			6
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Vindfang, bod, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, garderobe, kjøkken, stue		
1. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger datert 10.03.1992. Ikke stemplet godkjent byggesak.

Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse fra 05.05.1995.

Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98.

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.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Gøran Heimen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	866		3	5772 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Tussevegen 5 B

Hjemmelshaver

Melsbø Elise

Kommentar

Det har ikke lyktes å fremskaffe opplysninger om eventuelle andeler av gjeld og formue.

Det vises til oppdragsgiver for detaljerte opplysninger om sameie, dagens drift og samarbeide, samt for årsregnskap, årsmøteprotokoll, revisjon, regnskap og budsjett. vedtekter, husordensregler, ajourført gjeld og formue med videre.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet 866 Innerhaugen	1 / 14	Martin Mikalsen og Martin Sjøreng.	914881420

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Laukholmen sør for Brønnøysund sentrum. Det er ca. 1,8 km til nærmeste dagligvarehandel og ca. 3 km til Brønnøysund sentrum. Området består av boligbebyggelse og friområder. Det er kort vei til rekreasjonsområder, lekeplass og sjø. Solrikt, rolig og etablert område, oppfattes som barnevennlig.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

Regulering

Planidentifikasjon 2016001
Ikrafttredelsesdato 23.06.2021
Lovreferanse PBL 2008
Plannavn Detaljreguleringsendring Strømmen/Laukholmen
Arealformål Boligbebyggelse
Feltbetegnelse B15. BYA 30%
For ytterligere kommentar vedrørende reguleringsforhold henvises det til Meglerpakken og kommunen.

Om tomten

Snødekt tomt ved befarings. Tomtearealet er summen av hele Gnr 104, Bnr 866. Det er ikke bragt på det rene hvilken status tomten har med tanke på seksjonering/fordeling av tomt og fellesarealer.
Eiendommen er felles for seksjonene 1-14. Gruset innkjørsel og en parkering til hver seksjon samt noe gjesteparkering. Det er opparbeidet plen på eiendommen.
Private stikkledninger i grunn fra under bygningsmassen og frem til kommunalt nett, hvor i grunnen disse ligger og tilstand på nedgravde bunnledninger er ikke funksjonstestet eller kontrollert.
Ut fra kommunens bunnledningskart ligger det vann og avløpsledninger på eiendommen og under deler av bygningsmassen.
Ikke undersøkt om det finnes nedgravde strømkabler og fiberkabler på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok. Privatrettslige og offentligrettslige forhold ut over det omtalte i denne rapporten er ikke vurdert.
Det er i utgangspunktet ikke vurdert felles bygningsdeler som:
§ 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak.
§ 2-11. Yttervegger.
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet.
§ 2-17. Terrengforhold.
Disse paragrafene gjelder ikke der en bygningsdelene er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.
Her er takrenner/beslag, taktekke og takkonstruksjon vurdert.
For tilstandsanalyse av sameie er dette et eget oppdrag, ikke vurdert her.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 700 000	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		Tvangssalg. Ikke utfylt.	Ikke gjennomgått		Nei
TSR 2023	22.06.2023	Lever av megler	Gjennomgått	30	Nei
Situasjonskart, eiendomsopplysninger og verdirapport	26.01.2026	Innhentet av takstmann	Gjennomgått	7	Nei
Byggevedtak	25.04.1992	Lever av megler	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	21.01.1992	Lever av megler	Gjennomgått	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse	05.05.1993	Lever av megler	Gjennomgått	1	Nei
Info planstatus	19.06.2023	Lever av megler	Gjennomgått	1	Nei
Feierapport	12.01.2026	Lever av megler	Gjennomgått	1	Nei
Vedtekter		Ikke datert. Lever av megler	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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."
- 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/FZ7364>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

(Kommune)

BRØNNØY

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Byggspesialisten a/s

8900 Brønnøysund

Byggherre (navn, adresse)

Sande & Monsen a/s

8900 Brønnøysund

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Laukholmen	104	866		

Deres søknad	Dato 30.05.91		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	4-mannsbolig		
Behandling/vedtak	Bygningsrådet	Vedtak dato 17.12.91	Saksnr. 217/91
	Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for ☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:		
Merknader	Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført Det må monteres brannslukningsutstyr i samtlige leiligheter. Tilluft til bad mangler i leiligheter i u-etg. Inngangsdører til leil. i 2. etg. skal være klassifisert B-30. Utvendig overflatebehandling (beis/maling) mangler. Uteområde er ikke opparbeidet. Dette arbeidet må være fullført innen: 05.05.94		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Brønnøysund	05.05.93	<i>Walter Monsen</i>

KOPI SENDT	☒ ansvars- havende	Navn Walter Monsen	Adresse
	☐ andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

Planbestemmelser

Sakstittel: **Detaljregulering Strømmen/Laukholmen**

Arkivsak: 2016/519

Planident: 2016001

Dato for plankart 1.gangs behandling: 23.05.2017.

Dato for planbestemmelsene: 23.05.2017, revidert: .

Vedtaksdato:

1 FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er bl.a å samordne og fastlegge framtidig arealbruk. Planen skal tilrettelegge for nye arealer til boligformål, fritid-/turistformål samtidig som at viktige friluftsområder skal sikres.

2 GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med plangrense.

Planområdet er delt inn i reguleringsområder etter Plan- og bygningsloven § 12-5 med følgende formål:

2.1 Bebyggelse og anlegg – pbl § 12-5 nr. 1:

Boliger m/tilhørende anlegg (B1 – B20)

Fritidsbebyggelse (FB)

Naust (N1 – N3)

Sjøhus (S1 – S4)

Fritid- og turistformål (FT1 – FT2)

Lekeplass (o_Lek)

Sjøhus, Fritid- og Turistformål (S/F/T1)

Bolig, Kontor og Lager (B/K/L)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl § 12-5 nr. 2:

Kjøreveg (o_KV)

Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_STV)

Fortau (FO)

Gang-/sykkelveg (SGS)

Gangveg (SGG)

Parkering (P)

Kollektivanlegg, snuplass for buss (SKA) (bytte fra 2073 til 2071)

Avløpsanlegg (AV)

Energinett (En)

2.3 Grønnstruktur – pbl § 12-5 nr. 3:

Friområde, offentlig (o_FR1 - o_FR2)

Friområde (FR1 – FR5) (OBS fortsett nummerering som i 2.5)

2.4 Landbruks- natur- og friluftsområde samt reindrift – pbl § 12-5 nr. 5:

Landbruksformål (L1)

Friluftformål offentlig (o_FL1 - o_FL4)

Friluftsmål (FL5 – FL8)

2.5 **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – pbl § 12-5 nr. 6:**

Ferdsel (FE)

Ferdsel (VAFE)

Ferdsel (VAFO)

2.6 **Hensynssoner, sikringssoner – pbl § 12- 6:**

Høyderestriksjoner Brønnøysund Lufthavn

Hensynssoner navigasjonsanlegg

Frisiktsoner i vegkryss.

2.6 **Faresoner – pbl § 12-6**

Høyspenningsanlegg

3 **FELLES BESTEMMELSER**

- 3.1 Reguleringsplanen viser byggegrenser mot veg og sjø. Nye bygninger/tilbygg skal plasseres innenfor disse grensene. Unntatt er naust og sjøhus hvor byggegrense ikke fremgår i plankartet.
Hekk/gjerder må ikke plasseres nærmere enn 1 m fra regulert vegformål.
- 3.2 Der forholdene ligger til rette for det, kan regulert byggegrense overskrides for garasje når avstand fra regulert kommunal eller privat veg til garasjens portside er min. 5m, eller til langside 3 m. Dette gjelder ikke langs Laukholmveien fra Strømmenveien til Tusseveien.
- 3.3 For hver boenhet skal det på egen tomt settes av plass til garasje eller carport.
- 3.4 Situasjonsplan skal utformes i samsvar med veiledningsblad fra NKF.
- 3.5 Krav til frisikt i avkjørsel er 3 m x 25 m. Avkjørsel skal anlegges mot den veg som er vist med pilsymbol i plankart.
- 3.6 Farlig eller villedende belysning må ikke forekomme da planområdet ligger inntil innflygingen til bane 04. Oppadrettet lys og belysning ut fra vegg tillates ikke og valg av lysfarge må ikke kunne forveksles med innflygingslysene som har gul/oransje farge.
- 3.7 Bygninger og sårbare konstruksjoner kan ikke plasseres lavere enn kote 3,4 innen planområdet.

4 **BEBYGGELSE OG ANLEGG – pbl § 12-5 nr. 1**

Boliger (B1- B20)

- 4.1 Arealene skal nyttes til frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende garasje og eventuelle uthus. Grad av utnytting inntil 30% BYA. For boligbygg tillates gesimshøyde inntil 6,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.

Garasje kan ha inntil 50m² BYA. Garasje inntil 50 m² BRA kan plasseres 1 m fra tomtegrense. Gesimshøyde inntil 3,2 m og største høyde (møne/gesims) inntil 5,5 m målt fra gjennomsnittlig terrengnivå.

I felt **B11** kan det etableres sjøhus jfr. bestemmelse i pkt. 4.1.3.

Bolighus i felt **B16 og B17** plasseres inntil 2,0 m fra tomtens nordgrense og 6,0 m fra sørgrense.

Feltene **B15 og B18** skal nyttes til boligbebyggelse med tilhørende garasje/carport. Maks. gesimshøyde tillates inntil 6,5 m målt fra gjennomsnittlig terrengnivå.

Rekkefølgebestemmelser B16, B17, B18.

Før områdene B16, B17 og B18 tillates utbygd skal:

- a. Laukholmveien utvides til 5m brutto vegbredde fra kryss Tusseveien til kryss Sverdrups vei.*
- b. Fortau og gang-/sykkelveg fra Strømmenveien til kryss Krokstien i nord skal være etablert før områdene tillates utbygd.*

4.1.1 Fritidsbebyggelse (FB)

Eiendommen skal anvendes til fritidsbebyggelse og adkomst tillates via sti/gangveg gjennom o_FL3. Det stilles krav til egen oppstillingsplass for bil ved Huldreveiens ende. Maks gesimshøyde på bebyggelse er 3,6 m målt fra gjennomsnittlig terreng. Bebyggelse skal ha saltak med takvinkel mellom 22 – 35 grader.

4.1.2 Naust (N1 – N3)

I områdene N kan det oppføres naust med tradisjonell utforming og materialbruk. Bebygd areal for hvert naust skal ikke overstige 40 m². Naust kan plasseres inntil 1 m fra tomtegrense. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,2 m målt fra gjennomsnittlig terreng. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 25 til 35 grader, og stående tre-kledning utvendig.

4.1.3 Sjøhus (S1 – S4)

I områdene S kan det oppføres sjøhus med tradisjonell utforming og materialbruk. Bebygd areal for sjøhus skal ikke overstige 50 m². Områdene skal nyttes til sjøhus og tillates ikke brukt til varig opphold. Sjøhusene skal være i 1 etg. og kan fundamenteres med peler/kai. Kaifront skal være fri for rekkverk. Maks. gesimshøyde skal være 3,7 m målt fra kaidekke. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 25 til 35 grader, og stående tre-kledning utvendig.

4.1.4 Båtanlegg i sjø

Området kan benyttes til opptaksplass/slip for småbåter.

4.1.5 Fritid- og turistformål (F/T1 og F/T2)

I feltene F/T1 og F/T2 kan det oppføres for utleie fritidsbolig-/rorbuer med fundament av peler/kai. Bygningens grunnflate skal ikke overstige 70 m². Maks gesimshøyde er 4,5 m målt fra kaidekke. Bygningene skal i størst mulig grad ha samme utforming og skal ha saltak mellom 25 og 35 grader, og stående tre-kledning utvendig.

4.1.6 **Lekeplass (o_Lek)**

I områdene kan det tillates oppført bygning eller annen installasjon som har naturlig tilknytning til bruken av områdene. Ved planlegging/utbygging og gjennomføring av uteområder, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper.

4.1.7 **Kombinasjonsformål Sjøhus/Fritid/Turistformål (S/F/T)**

I felt S/F/T kan det oppføres frittliggende sjøhus/fritidsbolig-/rorbuer med fundament av peler/kai og flytebrygger. Bygningens grunnflate skal ikke overstige 50 m². Maks gesimshøyde er 4,0 m målt fra kaidekke. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 35 grader, og stående tre-kledning utvendig.

Nye byggetiltak i feltet må avklares med Brønnøy kommune i forhold til eksisterende vann-/avløpsledninger. Dokumentert plan for parkering/avløp skal vedlegges byggesøknad. (ses i sammenheng med Strømmen)

4.1.8 **Kombinasjonsformål Bolig/Kontor/Lager (B/K/L)**

Området kan kombineres med bolig, kontor og lager. Ved innpassing av boliger skal det sikres min. 25 m² uteareal pr. boenhet. Uteareal kan dekket av felles areal, egen balkong eller sum av disse løsningene

5. **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR - pbl § 12--5 nr. 2**

5.1 **Kjøreveg (o_KV, f_KV)** Veger skal opparbeides som vist på plankartet. Nødvendig skjæringer og fyllinger skal tilpasses eksisterende tilgrensende terreng og landskap og gis en visuell god utforming.

Kjøreveg o_KV er regulert offentlig kommunale kjøreveger med bredde på samlet vegformål i parentes slik: Strømmenveien (5,0 m), Terneveien (5,0 m), Laukholmveien (5,0 m), Krokstien nord (4,5 m), Sverdrupsvei (5,0 m), Huldreveien (4,0 m), Tusseveien (4,0 m).

Laukholmveien har status som samleveg. Krokstien (4,0 m) sør er regulert som felles privat adkomstveg f_KV.

5.2 **Fortau (o_Fo)**

Arealet skal benyttes til offentlig fortau.

5.3 **Gang-/sykkelveg (o_SVG)**

Arealet skal benyttes til offentlig gang-/sykkelveg.

5.4 **Gangveg (o_SGG)**

Arealet skal benyttes av gående.

5.5 **Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT)**

Sideareal langs offentlig vegsystem som fyllinger, vegskjæringer etc.

5.6 **Parkering (o_P)**

Arealet skal benyttes til offentlig parkeringsplasser.

5.7 **Kollektivanlegg (o_Buss)**

Arealet skal benyttes til offentlig snuplass for buss og leskur.

5.8 **Avløpsanlegg (o_Av)**

Areal for offentlig renseanlegg/pumpestasjoner og andre installasjoner i forbindelse med drift av vann-/avløpsanlegg.

5.9 **Energinett (o_En)**

Areal for høyspenningsanlegg som nettstasjon o.l.

5.10 **Avkjørsler**

Avkjørsler er vist med pilsymbol i plankartet.

6. **GRØNNSTRUKTUR – pbl 12-5 nr. 3**

6.1 **Friområder (o-FR, FR1 - FR4)**

I friområdene skal eksisterende naturgitt kvaliteter (terreng, vegetasjon m.m) vektlegges ved utforming av nye tiltak. I friområdene kan det kun tillates oppført bygninger eller andre installasjoner som har naturlig tilknytning til bruken av det enkelte området.

7. **LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE – pbl § 12-5 nr.5**

7.1 **Landbruksformål (L1)**

Området skal benyttes til jordbruk og det kan ikke oppføres boliger eller andre bygninger som ikke har tilknytning til jordbruksdrift. Eventuelle driftsbygninger må underordnes eksisterende bebyggelse med hensyn til plassering og uttrykk for å sikre lesbarheten av områdets kulturmiljø.

7.2 **Friluftsmål (o_FL1 - o_FL4, FL5 - FL8)**

I friluftsområder kan det tillates mindre tiltak som stier, tilrettelagte sitteplasser / bålplasser o.l. som fremmer bruken av områdene i friluftssammenheng.

8. **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRAND- SONE – pbl § 12-5 nr. 6**

8.1 **Ferdsel (o_FE)**

Sjøområdet skal benyttes til offentlig trafikkområde for småbåter og nyttetraffikk. Der hvor det ligger til rette for det, kan det tillates fastfortøyninger/flytebrygger/kai etter anvisning fra havnemyndighetene.

8.2 **Småbåthavn (VAFE)**

Sjøområdet skal benyttes til ferdsel for småbåter. I området tillates det ikke utlagt flytebrygger, fastfortøyninger og/eller andre installasjoner som er til hinder for allmennhetens bruk.

8.3 **Friluftsområde i sjø og vassdrag (VAFO)**

Friluftsområde i sjø og vassdrag skal holdes fri for anleggsvirksomhet, utfyllinger og inngrep som kan endre landskapets karakter. Strandsonen skal sikres for allmenn ferdsel.

9. **HENSYNSSONER, SIKRINGSSONER – pbl § 12-6**

9.1 **Frisiktsone veg (H140)**

Innenfor disse områder som i reguleringsplanen er markert som frisiktsareal, skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander/vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebanelens plan.

9.2 **Andre sikringssoner - restriksjonsområder rundt navigasjonsanlegg (H190)**

Området skal holdes fri for hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon eller andre innretninger) utenom selve navigasjonsinnretningene. Reguleringsplanen hjemler rettsgrunnlag for fjerning av vegetasjon eller andre objekter for å unngå forstyrrelser på navigasjonsanlegg.

10. **HENSYNSSONER, STØYSONER – pbl § 12-6**

10.1 **Flystøysone (H220)**

Gul flystøysone for Brønnøysund lufthavn er vist på plankartet. Ved søknad om rammetillatelse etter Byggesaksforskriften innenfor gul flystøysone, skal det utarbeides støyfaglig utredning som viser støy nivå før og etter støyreducerende tiltak for omsøkt bebyggelse. Tiltakene må vise at krav til støy nivå oppfyller grenseverdiene gitt for flystøy i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016. før det gis igangsettingstillatelse skal støykrav for bebyggelse i klasse C etter Byggteknisk forskrift (TEK 17) være oppfylt, og støyreducerende tiltak skal være utført og dokumentert.

11. **HENSYNSSONER, FARESONER – pbl § 12-6**

11.1 **Energinett/høgspenningsanlegg (H370)**

Faresone i forbindelse med energinett/høgspenningsanlegg.
Faresone H370_1 tillates ikke bebygget.

12. **BESTEMMELSESOMRÅDE - #1**

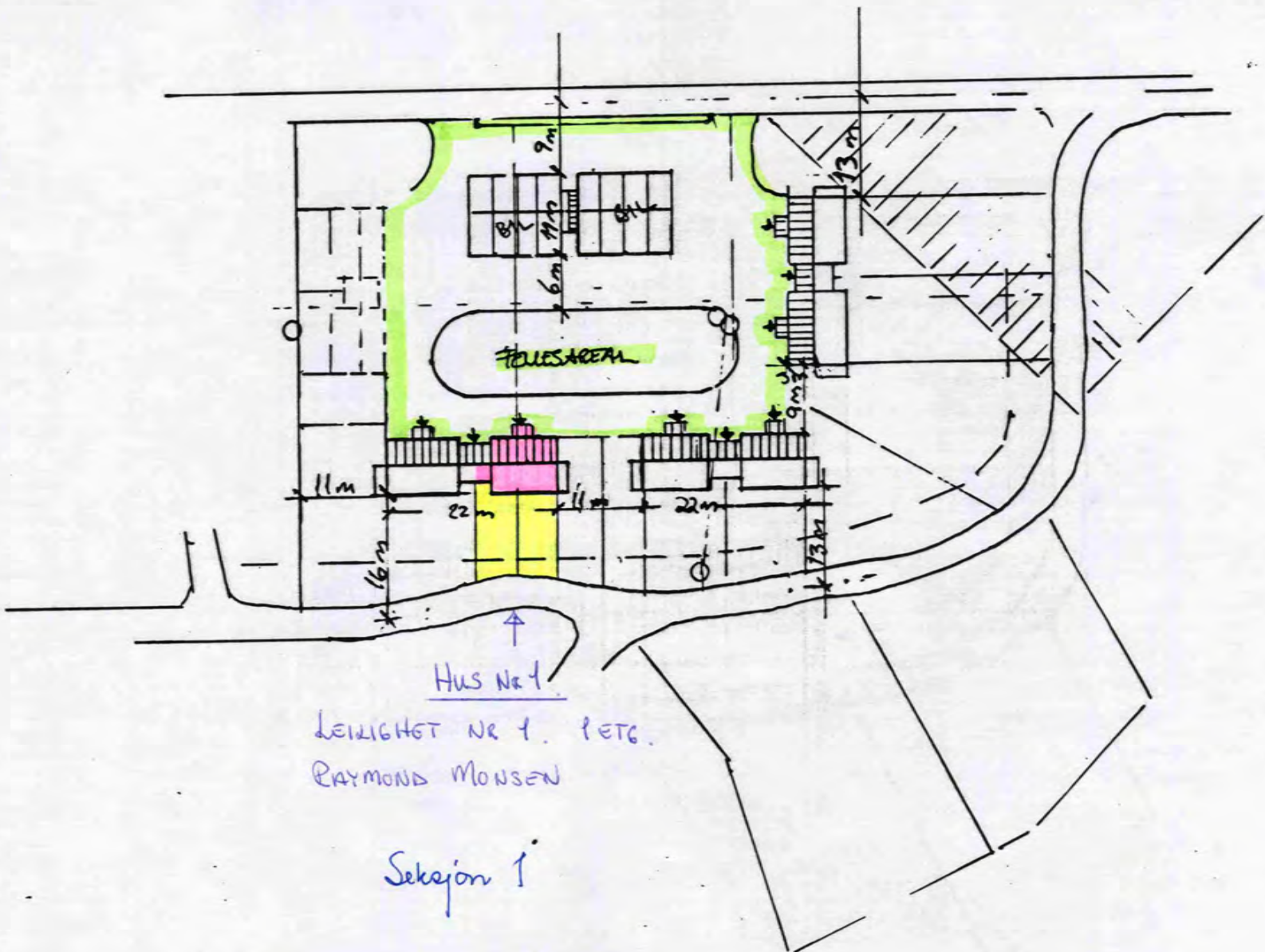
12.1. **Byggerestriksjonskartet for Brønnøysund lufthavn**

Gjelder innenfor hele planområdet, med følgende bestemmelser:

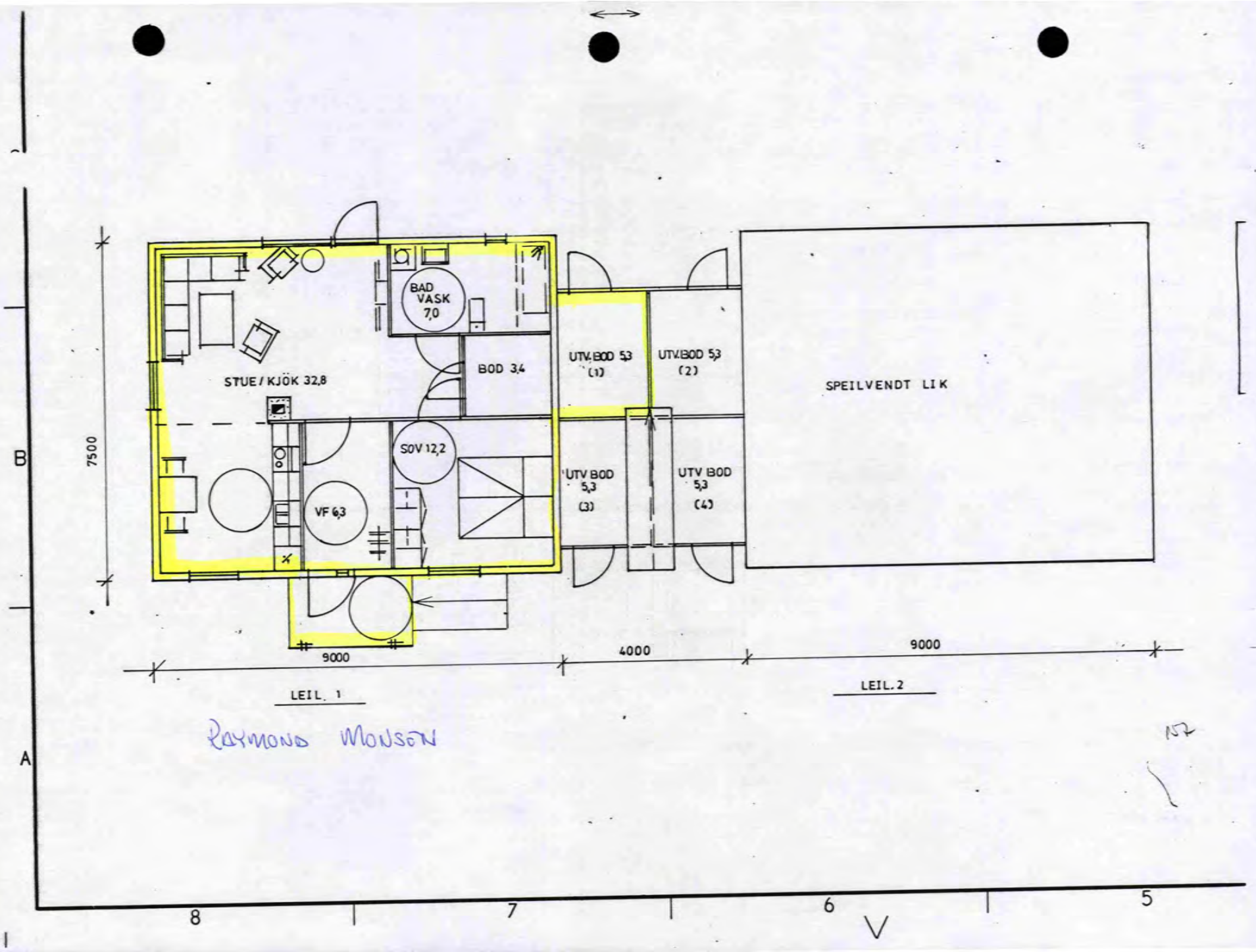
Dersom bygninger, tilbygg, anlegg eller byggekraner innenfor planområdet gjennomtrenger byggerestriksjonsflatene i byggerestriksjonskartet (Avinors tegning ENBN-P-10) for Brønnøysund lufthavn, skal søknad sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. For byggekraner skal nøyaktig posisjon og størrelse på kranene oppgis. Byggerestriksjonsflatene er angitt med koter (røde streksymboler). For områder beliggende mellom de viste koter, skal byggerestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon.

Rekkefølgebestemmelse: Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse for bygninger

o.l. som nevnt over, før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for byggene/tilbyggene/anleggene og bruk av byggekraner.



A/S TØRHKOPPI HD 2/NS 1402, NS 1417, NS 1415

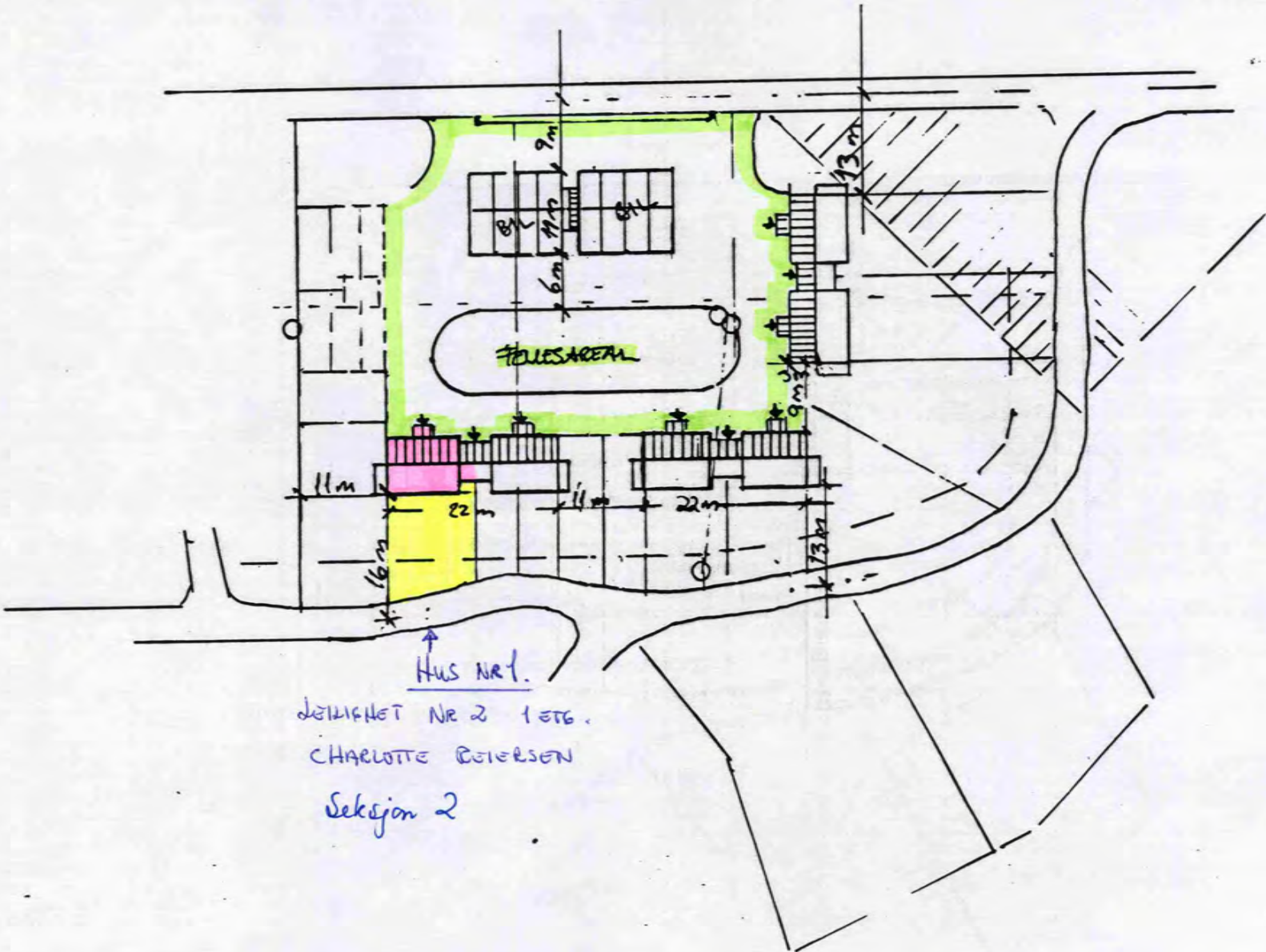




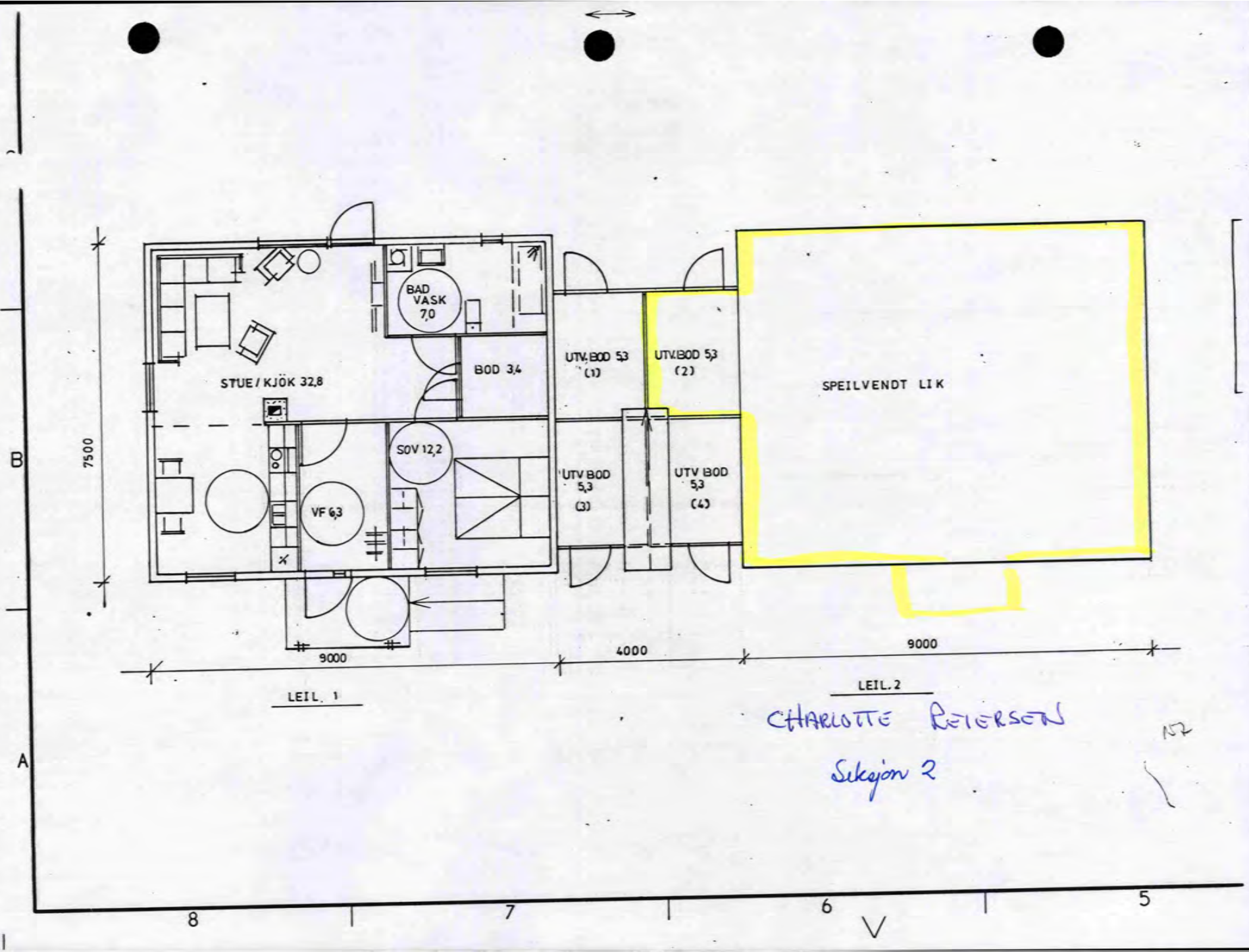
DELTAHET NR 1 I ETG.:
RAYMOND MONSEN



Hus NR 1. INNERHAGEN BOLIGFEST TUSSEVEIEN 5 A, B, C, D.



AS 101RKOPI HD 2/NS 1402, NS 1417, NS 1415

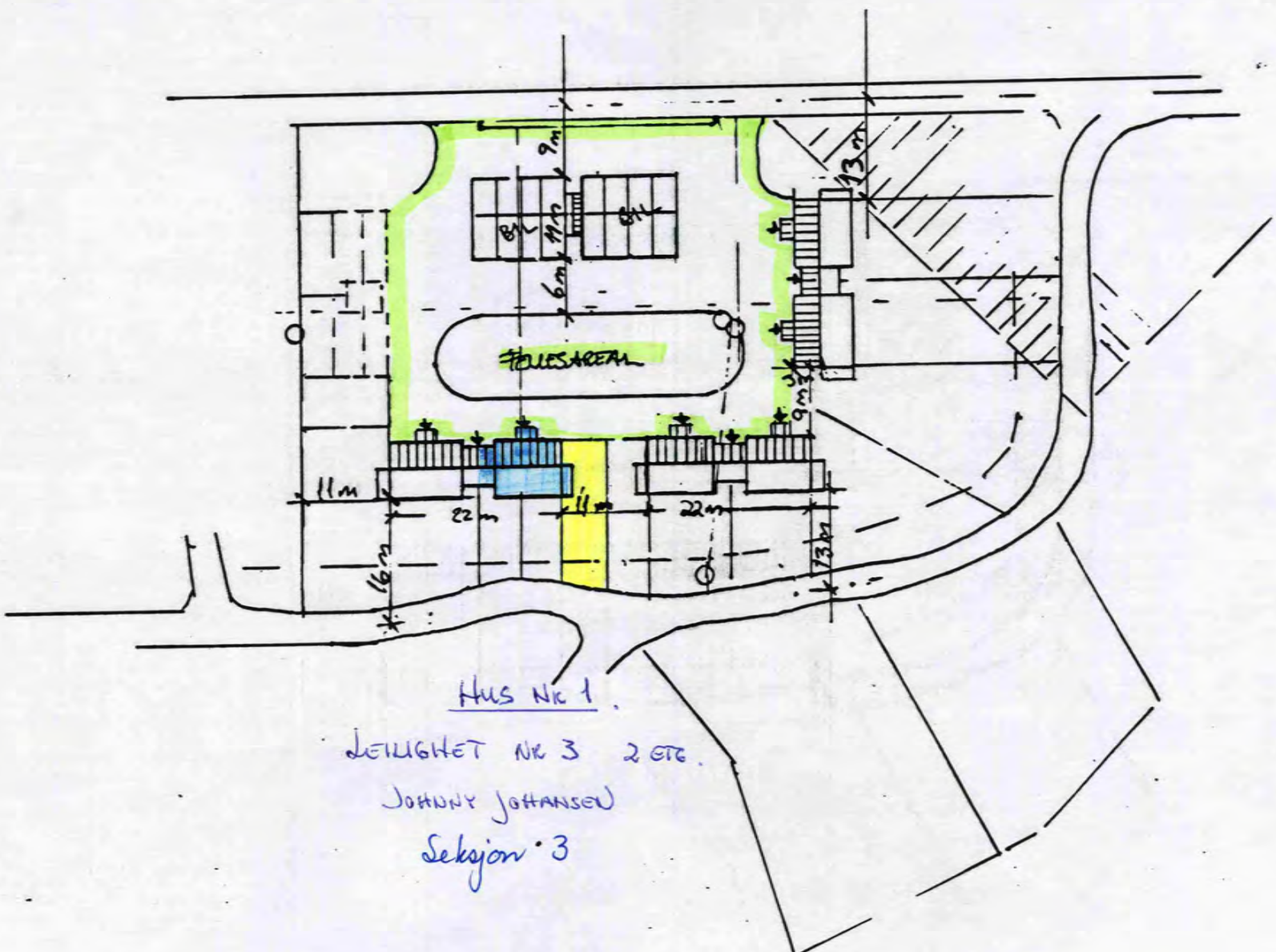


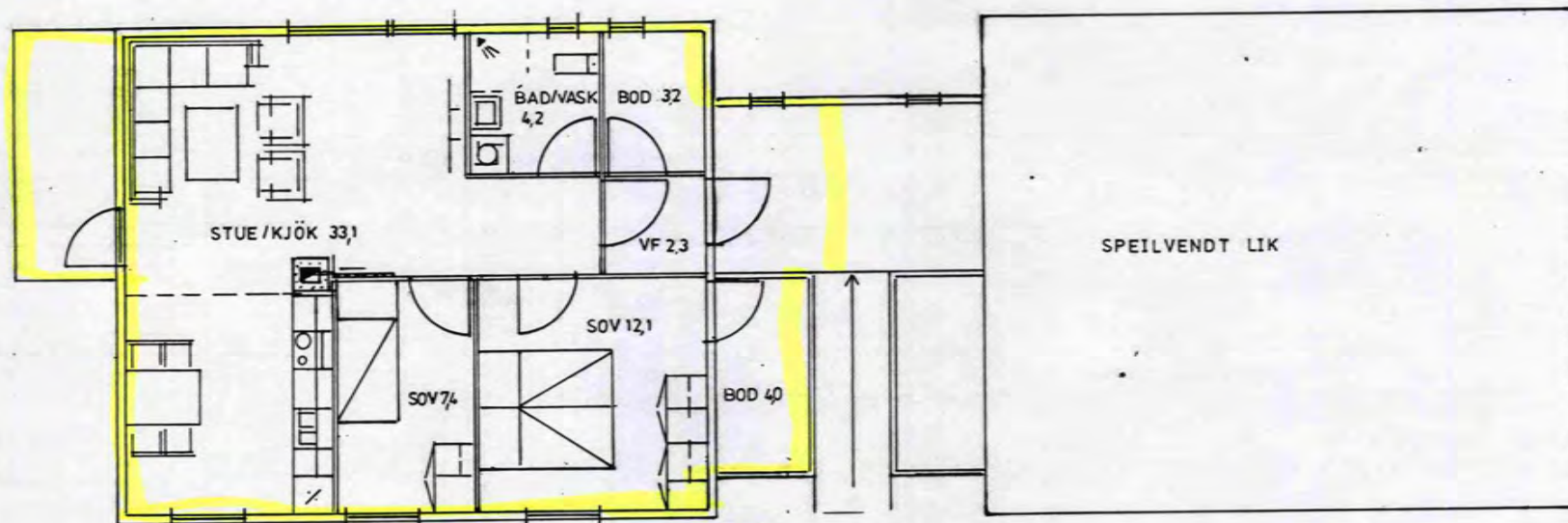


LEILIGHET NR 2. 1 ETV. CHARLOTTE ROJERSEN



Hus nr 1. INNERHUSEN BOLIGFELT TUSSEVEIEN 5. A.B.C.A.
Seksjon 2





LEIL. 3

LEIL. 4

JOHNNY JOHANSEN

REV. 10/3-92

BA 618 LEIL 1 og 2 / BA 658 LEIL 3 og 4 + SPORTSBOD 5,3 m² pr. leilighet

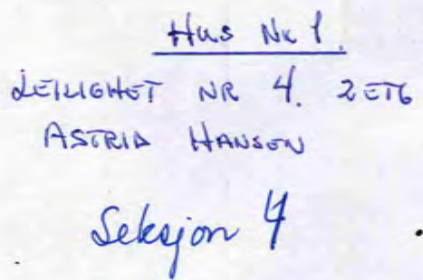
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	FASADER, PLAN OG SNITT	
21/1-92	EMS		1:100	Erstatning for:	Erstattet av:
INNERHAUGEN BOLIGFELT LAUKHOLMEN 8900 BRÖNNÖYSUND					
Henvisning:		Beregning:			

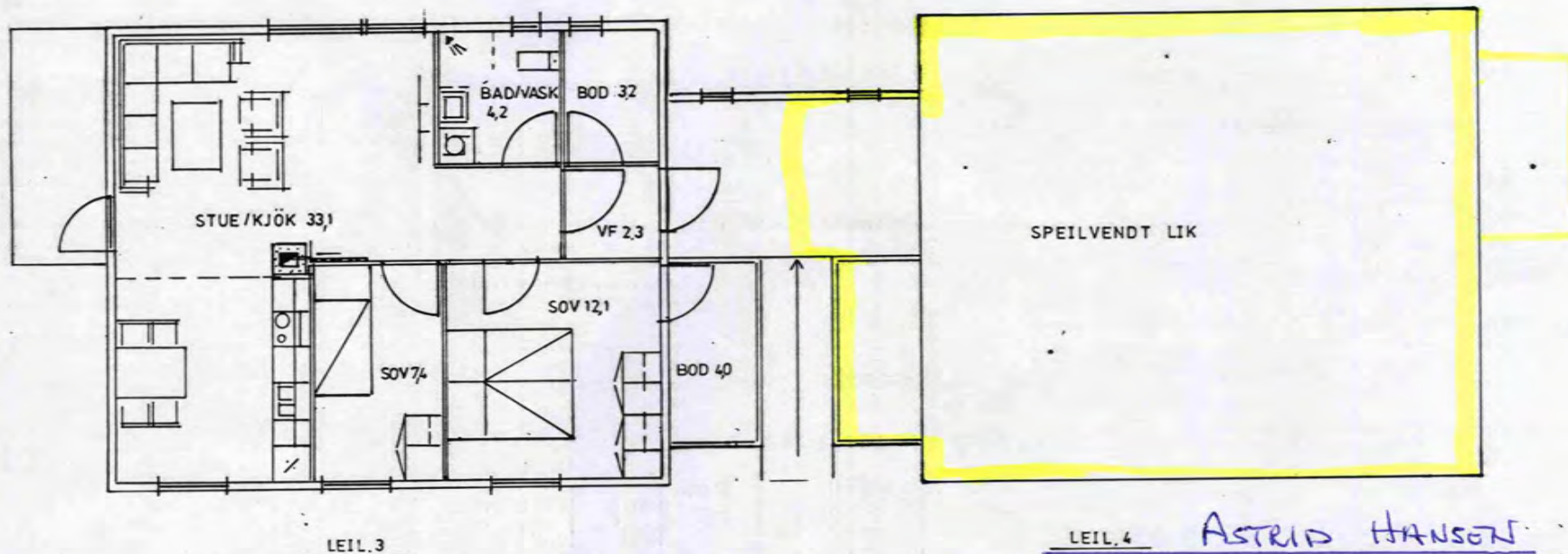


Leilighet Nr 3 2. ETV:
JOHNNY JOHANSEN



Hus Nr 1. INNERKUGEN BOLIGFELT, Tusseveien 5 A.B.C.D.





LEIL. 3

LEIL. 4

ASTRID HANSEN

REV. 10/3-92

BA: 61,8 LEIL 1 og 2 / BA 65,8 LEIL 3 og 4 + SPORTSBOD 5,3 m² pr. leilighet

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	FASADER, PLAN OG SNITT	
21/1-92	EMS		1:100		
INNERHAUGEN BOLIGFELT LAUKHOLMEN 8900 BRÖNNÖYSUND				Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:		Beregning:			

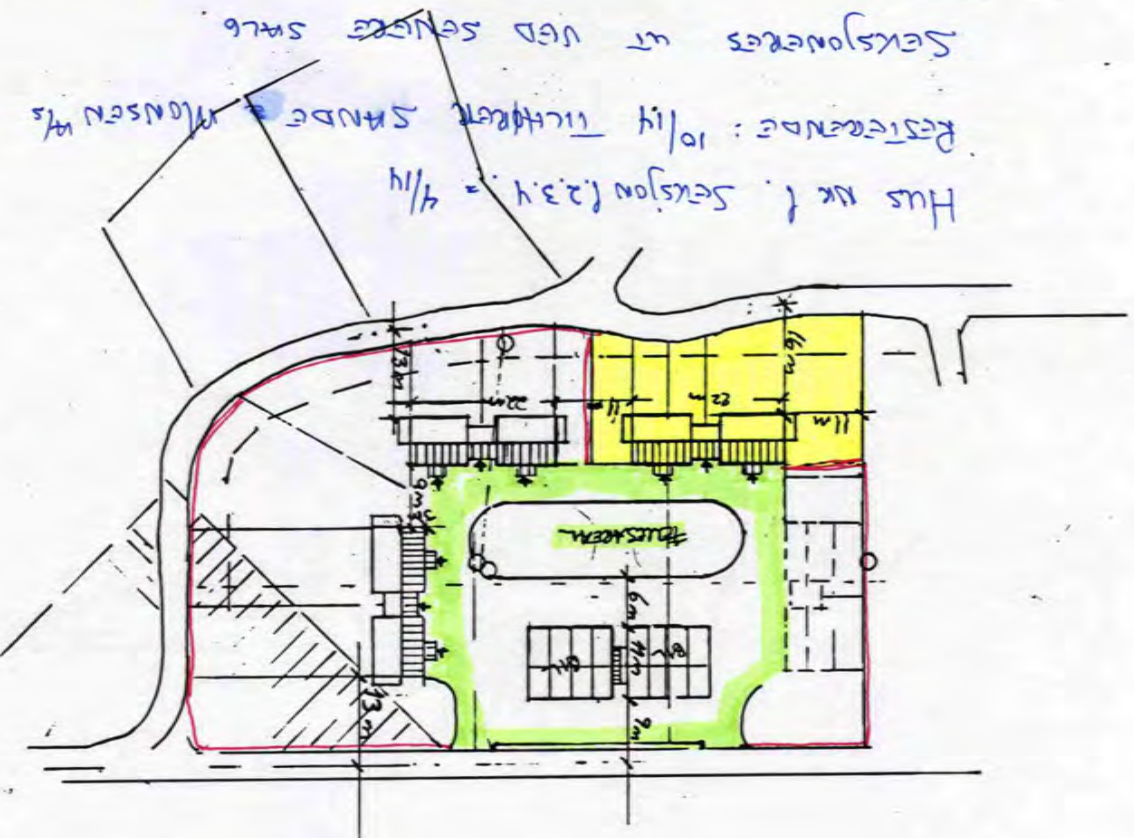


delidighet nr 4.
ASTRID HANSEN



Hus nr 1. INNERHÅGEN BOULFELT Tusseveien 5 A.B.C.D.

Seksjon 5



Tilleggsareal disponeres av samtlige seksjoner i tilleggskap

VEDTEKTER FOR SAMEIET 866 INNERHAUGEN

§1

EIENDOMMEN

Eiendommen gnr. 104, brn. 866 i Brønnøy ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjoner som tomten og bebyggelsen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk som bygger på bruksenhetenes arealer/innbyrdes verdier. Den del av utearealet ca. 2000 m2 som i tinglyst skjøte er betegnetsom fellesområde er fellesareal (dvs. sameie). Det er forutsatt at enkelteseksjonseiere alene eller sammen med andre seksjonseiere skal ha enerett til å bruke enkelte bestemte deler av fellesarealene. Dette gjelder i første rekke biloppstillingsplasser. Andre områder kan prioriteres den enkelte seksjonseier, men da med flertallsvedtak av sameiet.

§ 2

BRUKEN AV FELLESAREALER

Fellesarealet må ikke nyttes slik at bruken er til unødig eller det må ikke foretas noen form for inngrep som sjenerer eller hindrer felles utnyttelse av arealet uten skriftlig samtykke fra hver enkelt i sameiet.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt, jfr. eierseksjonslovens § 11. Ved opprettelsen av sameiet er det forutsatt at fellesarealet utelukkende skal brukes av eierne av boligseksjonene. Bruken av arealene må ikke ved støy, lukt eller på annen måte være til unødig eller urimelig ulempe for de øvrigeseksjonseierne. Det skal ikke svares vederlag til sameiet for disse bruksrettighetene. På den annen side skal ingen seksjonseiere belastes med utgifter til vedlikehold og renhold av fellesarealer som andre har enerett til å bruke. Ingen deler av fellesarealene kan innlemmes i bruksenheter eller gjøres til bruksenheter i nye seksjoner uten skriftlig samtykke fra samtlige seksjonseiere, jfr. eierseksjonslovens § 5 nr. 4. Overdragelse eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiestyret.

§ 3

ANSAVAR FOR FELLESUTGIFTER

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgifter etter fordeling.

§ 4

FORDELING AV FELLESUTGIFTER

Ved fordeling av eiendommens forskjellige fellesutgifter skal det først og fremst tas hensyn til hva som forårsaker de enkelte utgiftselementer og dernest hvilken nytte de enkelte

seksjonseiere har av det tiltak eller den innretningsom forårsaker utgiften. Endring av fordelingen kan bare skje i ordinært eller ekstraordinært sameiermøte. Sameiere som ikke godtar sameiermøtets avgjørelse kan bringe vedtak om endring eller forkastelse av endringsforslag inn for voldgiftsretten, jfr. §10, som eventuelt fastsetter ny fordeling. Hvis behandlingen i voldgiftsretten ikke fører til endring av sameiermøtets avgjørelse, må den eller de som har brakt saken inn for voldgiftsretten dekke alle omkostningene ved voldgiftsbehandlingen, med mindre voldgiftsretten finner at det vaar grunn til å forelegge saken for retten. Enhver fastsettelse av fordelingen skal bygge på rettferds- og likhetsprinsippet.

§ 5

BETALING AV ANDEL AV FELLESUTGIFTER

Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldene mot de enkelte sameiere for sameiets forpliktelser.

§ 6

VEDLIKEHOLD AV FELLES UTEAREAL

Fellesarealet, så som biloppstillingsplass, veier og grøntareal holdes vedlike av beboerne i fellesskap ved at den enkelte yter arbeidsinnsats eller ved et pengebeløp tilsvarende den del som sameiebrøken tilsier.

§ 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Den enkelte seksjonseier betaler kommunale avgifter som vann, kloakk, renovasjon samt andre pålagte avgifter hver for seg.

§ 8

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, en kasserer, en revisor, en sekretær og et styremedlem. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med allminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 9

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskap for foregående kalenderår skal fremlegges på ordinært sameiermøtet.

§ 10

MISLIGHOLD

hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks mnd. fra pålegget er motatt.

§ 11

FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapitel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

BUDSKJEMA

Eiendommen Tussevegen 5B – 1813/104/866/0/3

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

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

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

Budet er bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, som i dette tilfellet er seks uker. Dette gjelder selv om høyere bud, eller tilsvarende bud fra sameiere kommer inn.

Annen akseptfrist

..... den / 2026

.....
underskrift

.....
navn med blokkbokstaver

.....
adresse

.....
telefon

.....
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

Budet sendes Advokatfelleskapet Brønnøysund, Postboks 153, 8901 Brønnøysund, Oppnevnt medhjelper i dette salget: Advokat Linda Kristiansen
epost: kristiansen@advokatenehla.no