

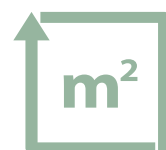
Måkeveien 1



Enebolig



Takst
2 800 000,-



BRA 208 m²



Om oss

Advokatfelleskapet 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.



Salgsoppgave

Innhold

- Nøkkelopplysninger og betingelser
- Plantegning
- Oversikt over løsøre og tilbehør
- Informasjon om budgivning
- Kart: regulering og eiendomsgrense
- Tilstandsrapport med takst
- Egenerklæring
- Reguleringsplan
- Informasjon om boligkjøperforsikring
- Budskjema





Velkommen til Måkeveien 1

Eldre enebolig i et rolig og etablert boligområde, nært sentrum - men samtidig tilbaketrukket og uten gjennomgangstrafikk. Opplevs som barnevennlig, med gangavstand til butikk, turområder, ungdomsskole og videregående skole.

Boligen består av to etasjer, men med alt du trenger i hovedetasjen; to soverom, kjøkken, stue, vaskerom og to bad. I kjeller finnes det godt med lagringsplass, og det er både innvendig og utvendig adkomst. På eiendommen er det også en frittstående garasje med tilhørende bod.

Boligen er oppgradert på nittitallet, og oppleves lys og velholdt. Alder tatt i betraktning må det påregnes normalt oppussings- og renoveringsarbeid.

Nøkkelopplysninger

MATRIKKELNR

1813/104/1213

TYPE BOLIG

Enebolig

EIERFORHOLD

Selveier

EIERE

Ellinor Helene Johansen, Bjørn Gunnar Johansen og Torstein Johansen

TOMT

1 224 m² eiet tomt

REGULERING

Frittliggende småhusbebyggelse (B7) BYA 30%. Ref. Reguleringsplan Brønnøysund del 3. PlanID: 2007003

BYGGEÅR

1967

AREAL

BRA 208 m²

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er ikke uvanlig at det mangler dokumentasjon i kommunens arkiver for bygg fra aktuelle byggeår.

ENERGIMERKING

F – ORANSJE

TAKST

kr 2 800 000,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

Ved kjøp til takst tilkommer:

Dokumentavgift kr 70 000,-

Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-

Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-

TOTALPRIS

kr 2 871 090,-

KOMMUNALE AVGIFTER

kr 16 973 pr. år for 2026

RENOVASJONSAVGIFT

kr 7 286,- pr. år for 2026, 240 l dunk

FORMUESVERDI

kr 700 000 for 2026 som primærbolig

MEGLERS VEDERLAG

Avtalt meglerhonorar er kr 70.000,-.

I tillegg må selger betale utgifter til annonsering m.m.



AREAL/INNHOLD

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

- BRA-i (internt bruksareal) : 177 m²
- BRA-e (eksternt bruksareal) : 31 m²
- TBA (Terrasse- og balkongareal) : 56 m²

Innhold:

Hovedetasje: Entré, vaskerom, bad, hall, soverom, soverom 2, trapperom, bad byggeår, kjøkken, spisestue, stue

Kjeller: Bod med innv. trapp, bod 2, bod 3, bod med utv. adkomst, bod med sluk

Frittstående garasje med tilhørende bod: 31 m²

INNBO/LØSØRE/INTERNETT

Fiber tilgjengelig i området, men ikke koblet til boligen.

OPPVARMING

Elektrisk

Vedovn (TG3 - se tilstandsrapport)

Varmepumpe - ukjent tilstand

ADGANG TIL UMLEIE

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

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser

1971/1191-1/70 Bestemmelse om vannledn.

08/06-1971 Rettighetshaver Brønnøy Vannverk AL
Overført fra: Knr:1813 Gnr:104 Bnr:1 Fnr:307
Gjelder denne registerenheten med flere

1974/305-1/70 Bestemmelse om bebyggelse

06/02-1974 Byggeforsbud på nærmere angitt avstand/område
Overført fra Knr:1813 Gnr:104 Bnr:1 Fnr:307

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 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 > Pipebeslag og takhatt nordvest

Utvendig > Vindusskodder

Utvendig > Altandør

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Rom under terreng

Tekniske installasjoner > Avløpsrør, soil

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell

Våtrom > Hovedetasje > Bad byggeår > Generell

Våtrom > Kjeller > Bod med sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom

I tillegg finnes en rekke forhold under TG2 - avvik som kan kreve tiltak. Viser her til tilstandsrapport for detaljer.

Helse, miljø og sikkerhet:

Ikke foretatt radonmåling, ingen radonsperre, ikke montert rekkverk på innvendig og utvendig trapp, mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging, mangler håndløper på innvendig trappeløp, for lavt rekkverk på balkong/terrasse.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.



Eiendommen selges ved fullmakt. Representanten har ikke bebodd eiendommen de senere år og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres alltid til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Eiendommen er klar for overtakelse etter nærmere avtale.

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

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

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

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

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

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

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

BETINGELSER



Måkeveien 1

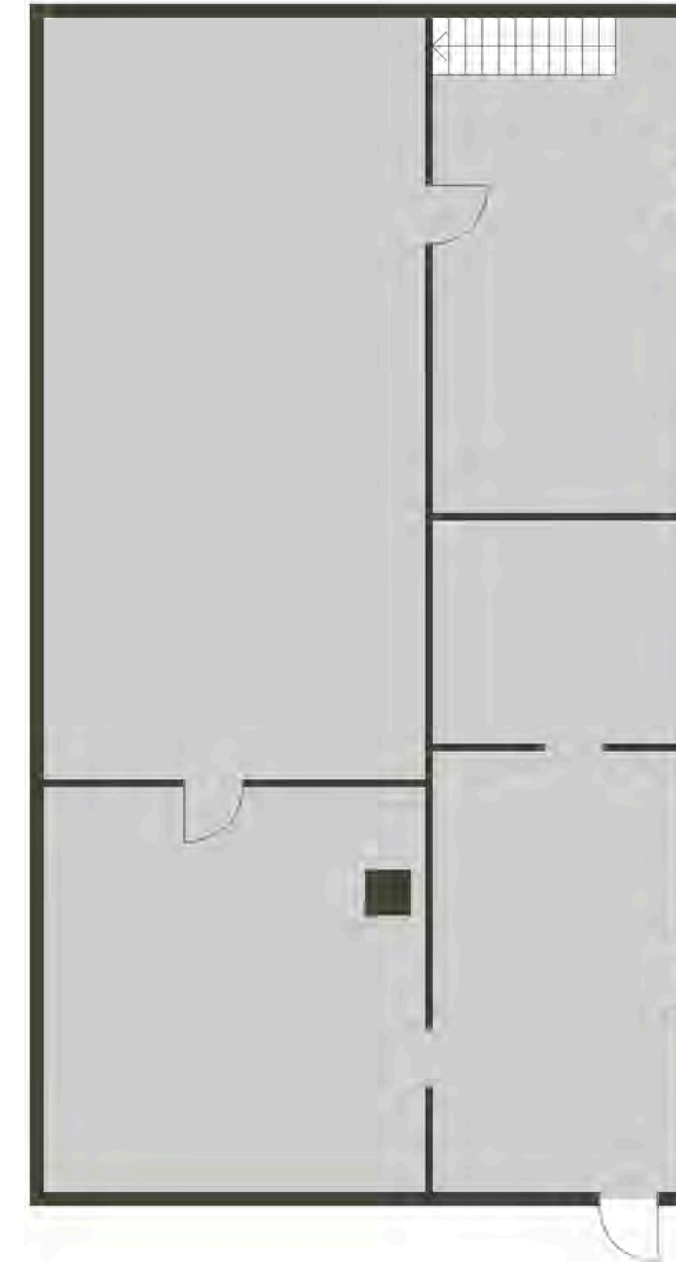
1. Etg.



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

Måkeveien 1

Kjeller



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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendom

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelysog hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

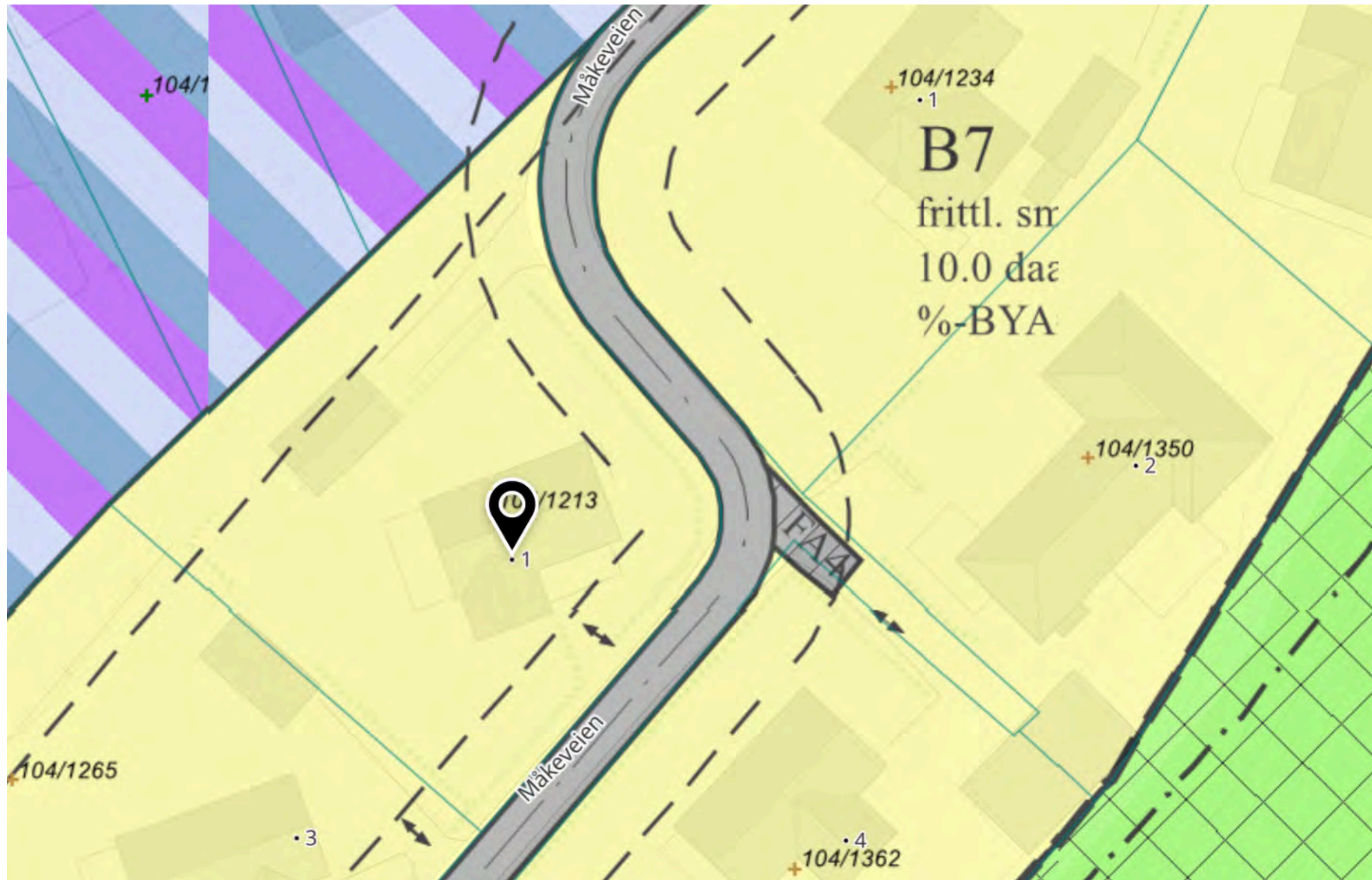
Kjøper og selger vil få kopi av budjournal etter at eiendommen er solgt. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Sensitive opplysninger så som finansiering m.v. vil ikke fremkomme da dette er underlagt taushetsplikt/personvern. Øvrige budgivere kan etter avsluttet handel eller avsluttet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

Oppdragsgiver står fritt til å akseptere og eventuelt forkaste et hvert bud. Oppgitte personopplysninger i forbindelse med budgivning og eventuell handel lagres på saken.

Vi gjør oppmerksom på at vi kun driver budformidling i kontortiden på hverdager, det vil si kl. 08.00 – 15.30 mandag – fredag.



Kart: regulering og eiendomsgrense



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: 912 829 367



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Måkeveien 1, 8906 BRØNNØYSUND

 BRØNNØY kommune

 gnr. 104, bnr. 1213

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 208 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 20320-1809

Eiendomsverdi ref nr: HW8949

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



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

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

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

Goheim Takst og Byggconsult as

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

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Eldre liten enebolig fra 60-tallet beliggende i etablert bo området.
Bolig oppført over grovkjeller og krypkjeller.
Alle nødvendige funksjoner finnes i hovedetasjen.
Der er tilhørende frittstående garasje på eiendommen.
Boligen er oppgradert/renovert rundt 1990-1995, som taktekke, kjøkken, bad, vaskerom med videre.
Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstillende dagens forskriftskrav.
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.
Normalt løpende vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler må på generelt grunnlag påregnes.
I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet. Ved renovering, vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest.
Hensyntatt observasjoner nevnt i rapport og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering må påregnes avdekning av skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader.
Kostnader for renovering vil variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene.
Når det gjelder anbefaling av tiltak med kostnader, ligger dette inn under detaljprosjektering.
Det anbefales kontaktet seriøse aktører i markedet for detaljprosjektering og prising av forhold som ønskes utbedret/renovert slik at man får plassert ansvar for at valgte metode er det mest hensiktsmessige, har referanser til forskrifter og at det foreligger en avtalt kostnad.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålblader. Taket er besiktiget fra taknivå.
Taktekkingen er av typen Decra fra rundt 1990.
Taket er lagt på opprinnelig taktekke av bølgebeternit.
Det er vindskier, kasser og hengbord i tre.
Det er montert vannbordslag. Det var ikke nedbør ved befarings- og taktekkingen er derfor ikke funksjonstestet.
Takrenner og nedløp er utført i plast. Spillblikk er også i plast.
Kilrenner er i metall og antas å være fra rundt 1990. Takhatt mot sørøst er fra ca. 1990.
Pipehatt i metall, ukjent alder. Takhatt fra ca. 1990, tilpasset taktekke mot nordvest.
Det er montert takstige tilpasset taktekking. Pipen ble sist feiet 12.11.2025.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Fasaden ble sist malt ca. 2019. Veggens oppbygning med tanke på isolering og vindspærre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.
Takkonstruksjonen er et plassbygget saltak med kaldt loft.
Adkomst til kaldt loft via takluke med stige. Luken er plassert i hallen.
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Det er skiftet glass i stuevinduene mot nordvest tidlig på 2000-tallet.

Kjelleren har trevinduer med enkle glass. Det er montert netting på flere av vinduene. Vinduet mot sørvest har koblet glass.
Bygningen har teak hovedytterdør med tolags glass.
Bygningen har en malt altandør i tre.
Det er også en tredør til kjelleren.
Det er en plassbygget altan mot sørvest med adkomst fra soverom og terreng. Altanen er på ca. 23 m².
Det er plassbygde terrasser mot sørøst, ca. 19 m² ved hovedinngangen og ca. 14 m² tredekke/gangbane frem til altan i sørvest.
Konstruksjonen er av ukjent opprinnelse.
Plass-støpt trapp ved hovedinngang fra byggeår.
Trapp i tre til altan mot sørvest.
Plass-støpt trapp til kjeller, denne er pålagt tredekke.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Innvendige overflater er av variert opprinnelse og fornyes ved jevne intervaller.
Den generelle slitagesgraden på overflatene vurderes som normal, sett i forhold til byggets alder. Normale oppussings- og renoveringsarbeider må påregnes.
Etasjeskiller er av trebjelkelag over kjeller og krypkjeller.
Ingen større planavvik på hvert enkelt rom. Det er ca. 20 mm planavvik fra gavlvegg i nordøst til sørvest.
Det er stedvis noe knirk i gulvene.
Bunnsvill er ikke tilgjengelig for kontroll, men det ble ikke observert symptomer på skade ved befarings.
Boligen har pipe fra byggeåret. Sotluke i kjeller og en vedovn på stuen.
Kjeller har ett innredet rom. Resten av kjeller har betongoverflater.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Krypkjelleren ligger mot sørøst, med adkomst fra hull i mur fra kjeller.
Plassbygget trapp i tre til kjeller.
Innvendig har boligen slette dører med profillister, samt glassfelt i én dør. Det er tredør til vaskerommet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom fra tidlig 90-tallet. Belegg på gulvet, én plastsluk, ikke fall til sluket.
Malte plater på vegg og plater i himling. Liten fuktskade på overflaten av veggplater mot gulv ved skyllekaret.
Det er montert et skyllekar på vegg og opplegg for vaskemaskin.
Ventil i vegg, ikke tilluft fra under dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.
Det er yttervegg bak skyllekaret.
Ved fuktsøk på gulv og vegg, er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på vaskerommet.
Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av vaskerommet.

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er fra tidlig 90-tallet.
Det er belegg på gulvet og veggvinyl. Plater i himling. Det er montert toalett og dusjvegger for dusjnise.
I gulvet er det plastsluk, og det er ikke opparbeidet spesifikt fall til sluk.
Det er mekanisk avtrekk i vegg, samt små luftehull i dørblad.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom mot dusjnise. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,5%.

Bad byggeår

Badet er fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Støpt gulv med rustent støpejernsluk. Linoleumsfliser på gulvet. Fliser i brystningshøyde på vegg. Malte flater over flis. Malt himling. Mekanisk avtrekk i vegg, men det er ikke tilluft fra under dør. Badekar er fjernet, og det er vindu i vegg over tidligere plassering for badekar. Det er ingen sluk her, og rør i gulvet er kappet.

Det er en innredning med underskap, vask, overskap, speil og belysning. Toalett er montert. Innredning og toalett fra 90-tallet kan gjenbrukes. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stue mot plass for badekar. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%. Ved fuktsøk er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg badet. Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av våtrommet.

Bod med sluk

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

I kjelleren er det et rom med sluk. Varmtvannsberederen er plassert her. Det er et skyllekar i plast.

Soilsluk i gulvet. Ingen tetsjikt på mur. Det er fuktvandring fra grunnen.
Det er betongvegg mot nordvest. Det er ikke tatt hull i trevegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fra Vevelstad Trevare.
Kjøkkenet har innredning med profilerte, malte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Vask i benkeplate, fliser på vegg over vask og komfyrplass. Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er ikke påvist skader på overflater eller kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
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.
Alt teknisk utstyr vil alltid være befestet 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 variert opprinnelse, noen rør er fra byggeåret, andre fra 1990-tallet.
På vanninntaket er det et kobberrør som kommer inn gjennom muren.

Det er innvendig stoppekran her.
Varmtvannstanken har et volum på ca. 115 liter.
Tanken er plassert i en bod i kjelleren, hvor det er sluk i gulvet.
Det er avløpsrør av plast fra byggeåret. Det er nyere rør for bad og vaskerom i sørøst, fra 1990-tallet.
Det er synlige avløpsrør av støpejern i kjellerrom med sluk.
Omfanget av slike avløpsrør på installasjonen er ukjent.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er montert en luft-til-luft varmepumpe ca. 2010. Denne har ikke vært i bruk på flere år, og status er ukjent.
Sikringsskapet er plassert i entré. Inntak via luftspenn, inntakssikring på kaldt loft.
Installasjon av eldre opprinnelse, skrusikringer i skapet. En vippesikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av fjell og stedlige masser. Det kan også finnes sprengt fjell under deler av kjelleren.
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller andre tekniske vurderinger.
Dreneringen er fra 1967.
Det er ettermontert egne avløpsrør for takvann.
Det er et hull for drenering av dekke foran kjellerdør, ikke funksjonstestet.
Det er påsmurt asfaltmasse på mur, trolig Gudrong fra byggeåret.
Det er også ettermontert noe grunnmursplast mot nordvest.
Dreneringens eksakte tilstand kan kun kontrolleres ved oppgraving rundt murene.
Basert på datidens byggeskikk er det påregnelig med redusert funksjon av dreneringen.
Det var ikke nedbør ved befaring, derfor ingen visuelle observasjoner med tanke på funksjon.
Bygningen har plass-støpt betonggrunnmur.
Det er plass-støpt dekke på grunn i kjeller.
Eiendommen ligger i et lett kupert område med flater og lette skråninger. Det er ingen treff på fareområder vedrørende flomsoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfasesoner, flom- og skredhendelser ved søk i NVE sin kartkatalog.
Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.
Opprinnelig eier skiftet ut vann- og avløpsledninger på 1990-tallet.
Det skal da være plastrør for vann og avløp utenfor mur til kommunalt nett.
Utvendig stoppekran ved langveggen i nordvest.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Noe naturtomt mot sørvest.
På eiendommen er det plantet noen vekster mot sørvest.
Det er en plassbygget fontene mot vest.
Grus og plass-støpte heller på gårds plass, plass-støpte heller ved hovedinngang.
Støttemur mot vei, plass-støpte heller på høykant og noe plass-støpt mur.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Røykvarsler og sløkkeutstyr/brannsløkkingsapparat.

Beskrivelse av eiendommen

Rekkverk på trapper.
Rekkverk på altan og kjellertrapp.
Radonmåling.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	208 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	177 m ²
Totalpris	2 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er levert tegninger i meglerpakke, ikke datert eller stemplet godkjent byggesak.

Boligen er oppført med kjeller, vises ikke på tegninger.

Fra kommunen: "Finner ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse her"

Boligen er delvis ominnredet. Tre boder er tatt i bruk som utvidet vf, vaskerom og bad. To soverom er slått sammen til ett, og det er etablert innvendig trapp til kjeller.

Her må det søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for ominnredede boder.

Altan i sørvest vises ikke på tegninger, denne har ukjent opprinnelse.

Det anbefales utarbeidet oppdaterte tegninger som også viser kjeller under boligen.

For ytterligere tiltak, vurderinger og konsekvenser, vises det til kommune.

Garasje

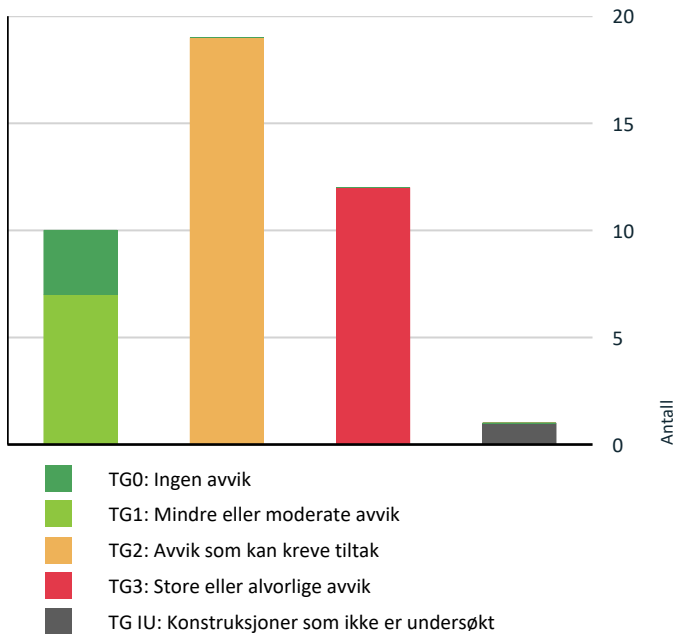
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er levert tegninger i meglerpakke, ikke datert eller stemplet godkjent byggesak.

Fra kommunen: "Finner ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse her"

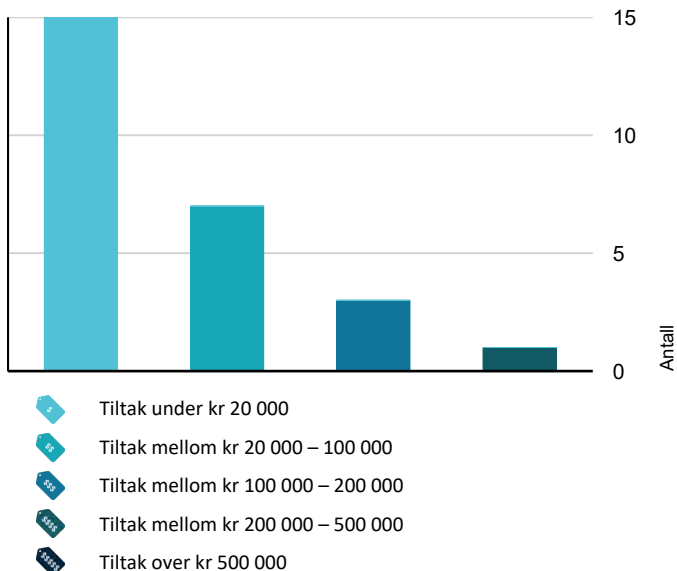
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Pipebeslag og takhatt nordvest. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vindusskodder [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Altandør [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør, soil [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad byggeår > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bod med sluk > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bod med sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK








- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takstige [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Utvendig > Vinduer kjeller	Gå til side
 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
 Utvendig > Terrasser sørøst	Gå til side
 Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
 Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
 Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
 Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Hentet fra byggemelding

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Variert

Vedlikehold
Variert

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra taknivå. Taktekkingen er av typen Decra fra rundt 1990. Taket er lagt på opprinnelig taktekke av bølgeeternit. Det er vindskier, kasser og hengbord i tre. Det er montert vannbordbeslag. Det var ikke nedbør ved befaring, og taktekkingen er derfor ikke funksjonstestet.

Årstall: 1990 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert en del mosevekst på taktekking og vannbord. Undertaket består av bølgeeternitt som inneholder asbest. Tilkost til undertaket er kun mulig fra kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

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

Rengjøring av taktekking og vannbord for mose bør utføres på en skånsom måte for å unngå skade på overflaten. Undertaket inneholder asbest, og eventuelle arbeidere på undertaket må utføres av fagpersonell med nødvendig kompetanse og verneutstyr for å unngå helsefare. Mosevekst kan føre til økt fuktbelastning og redusert levetid på taktekkingen. Asbestholdig undertak utgjør en helsefare dersom materialet skades eller forstyrres.



Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i plast. Spillblikk er også i plast. Kilrenner er i metall og antas å være fra rundt 1990. Takhatt mot sørøst er fra 1990.

Årstall: 1990 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Alder på renner, nedløp og beslag er ca. 36 år.
Det er ikke montert løvsamlere i takrennene.
Taket har ru tekking med lite fall, og det er ikke montert snøfangere.

Konsekvens/tiltak

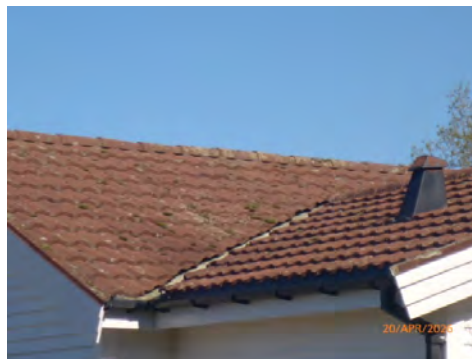
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takrenner bør rengjøres, og det anbefales å montere løvsamlere for å hindre tilstopping av nedløpene.

Selv om det ikke var krav om snøfangere ved oppføringstidspunktet, bør tilstanden overvåkes jevnlig, da manglende snøfangere kan medføre økt risiko for takras ved store snømengder, selv om risikoen vurderes som liten på grunn av takets utforming.

Alder på renner, nedløp og beslag tilsier at disse bør følges opp, da slitasje over tid kan føre til lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Pipebeslag og takhatt nordvest.

Beskrivelse

Pipehatt i metall, ukjent alder. Takhatt fra ca. 1990, tilpasset taktekke mot nordvest.

Årstall: 1990 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

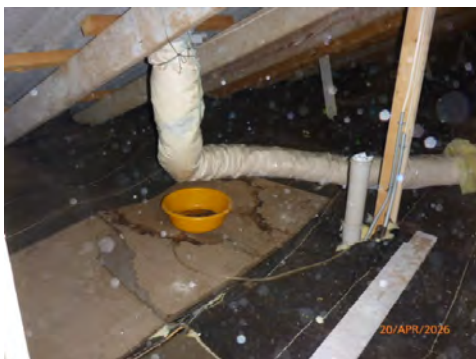
- Det er avvik:
Det er rustskader på pipebeslaget.
Det er indikasjoner på tidvise lekkasjer fra takhatten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Pipebeslag og takhatt bør skiftes for å hindre videre rustdannelse og lekkasjer.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå vanninntrenging i takkonstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Takstige

Beskrivelse

Det er montert takstige tilpasset takteking. Pipen ble sist feiet 12.11.2025.

Årstall: 1990 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på om takstigen er montert med bruk av toppskinne. Manglende toppskinne kan ofte påpekes som et avvik av feiervesenet, men dette er ikke omtalt i siste feierrapport.

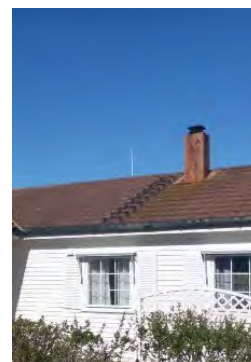
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på om takstigen er montert med toppskinne. Manglende toppskinne kan medføre at takstigen ikke tilfredsstiller krav til sikkerhet, noe som kan føre til pålegg fra feiervesenet og økt risiko for ulykker ved bruk.

For ytterligere kontroll og risikovurdering anbefales det å kontakte stedlig brann- og feietilsyn.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Fasaden ble sist malt ca. 2019. Veggens oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er observert noe svertesopp på fasaden.

På gavlvegg i sørvest og langvegg i sørvest er det registrert enkelte råteskader.

Det er også enkelte partier der malingen har dårlig heft til underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsrapport

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør utføres mekanisk skrapping av kledningen før neste malning for å sikre god heft og varig resultat.

Råteskadet kledning bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Det bør vurderes tiltak for å bedre lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, for å redusere risiko for fremtidige råteskader og soppdannelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TC 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er et plassbygget saltak med kaldt loft. Adkomst til kaldt loft via takluke med stige. Luken er plassert i hallen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er tegn til lekkasjer fra takhatt i nordvest. Det er ikke observert synlige fuktmerker i himlingen under takhatten.

Det er satt ut en provisorisk løsning for oppsamling av eventuelt lekkasjevann.

Undertaket inneholder asbest, og det er kun tilkomst fra kaldt loft.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Når takhatten er skiftet, bør det foretas en grundig kontroll for fukt i området under takhatten for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Det anbefales å unngå bruk av kaldt loft som lagerplass, da dette kan hindre inspeksjon og utbedring av eventuelle lekkasjer.

Dersom fuktproblemer ikke utbedres, kan det føre til råte- og muggskader i takkonstruksjonen, samt økt risiko ved håndtering av asbestholdige materialer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



⚠ TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Det er skiftet glass i stuevinduene mot nordvest tidlig på 2000-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har varierende kvalitet og svært lave isolasjonsverdier.
Det er stedvis slitasje på utvendig overflate samt oppsprekking av kitt.
Noe rustmerker er observert på vindusbeslagene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kreves et større løpende vedlikehold på gamle koblede vinduer.
Enkelte vinduer bør også vurderes byttet.

Konsekvensen av manglende vedlikehold og utskifting er redusert isolasjonsevne, økt varmetap, samt risiko for ytterligere forringelse av vinduenes tilstand, som kan føre til fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

⚠ TG 2 Vinduer kjeller

Beskrivelse

Kjelleren har trevinduer med enkle glass. Det er montert netting på flere av vinduene. Vinduet mot sørvest har koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Karmene bør utbedres eller skiftes ut for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for varmetap, fuktinntrengning og råteskader i konstruksjonen. Manglende vedlikehold kan føre til økte kostnader for reparasjon på sikt.



TG 3 Vindusskodder

Beskrivelse

Det er montert skodder ved flere vinduer. Disse har ingen annen funksjon enn en estetisk virkning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På skoddene mot sørøst er det observert råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skoddene med råteskader bør fjernes eller utbedres for å hindre videre forringelse og risiko for at deler kan løsne og falle ned.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør med tolags glass.

Årstall: 1984

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 3 Altandør

Beskrivelse

Bygningen har en malt altandør i tre. Det er også en tredør til kjelleren.

Årstall: 1975

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begynnende skader og punktert glass på altandøren. Det mangler beslag under kjellerdøren, og det er begynnende skade på terskel og dørblad.

Konsekvens/tiltak

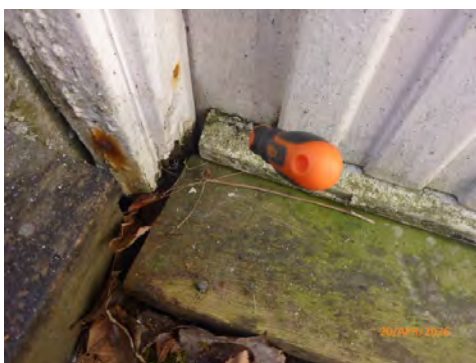
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Altandøren bør skiftes grunnet begynnende skader og punktert glass, for å unngå ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fuktskader.

Det bør monteres beslag under kjellerdøren og utbedres begynnende skade på terskel og dørblad, for å hindre vanninntrenging og ytterligere skade på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en plassbygget altan mot sørvest med adkomst fra soverom og terreng. Altanen er på ca. 23 m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i konstruksjonen samt noe sig i fundamenteringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å rette opp skjevheter i konstruksjonen, samt kontrollere om fundamenteringen har stabilisert seg.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere setninger og skjevheter oppstå, noe som kan føre til redusert bæreevne og økt risiko for skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Terrasser sørøst

Beskrivelse

Det er plassbygde terrasser mot sørøst, ca. 19 m² ved hovedinngangen og ca. 14 m² tredekke/gangbane frem til altan i sørvest. Konstruksjonen er av ukjent opprinnelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis skjevheter samt slitasje og oppsprekking i tredekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres løpende vedlikehold, og eventuelle skade eller oppsprukne bord bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for personskafe eller ytterligere skader på terrassen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Plass-støpt trapp ved hovedinngang fra byggeår.
Trapp i tre til altan mot sørvest.
Plass-støpt trapp til kjeller, denne er pålagt tredekke.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

Den generelle slitasjegraden på overflatene vurderes som normal, sett i forhold til byggets alder. Normale oppussings- og renoveringsarbeider må påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag over kjeller og krypkjeller. Ingen større planavvik på hvert enkelt rom. Det er ca. 20 mm planavvik fra gavlvegg i nordøst til sørvest. Det er stedvis noe knirk i gulvene. Bunnsvill er ikke tilgjengelig for kontroll, men det ble ikke observert symptomer på skade ved befarings.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har pipe fra byggeåret. Sotluke i kjeller og en vedovn på stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Åpning etter røykrør i kjeller er ikke blendet.
Flis under vedovn strekker seg ikke 30 cm foran ovnsdør, slik forskriften krever.
Noe utfelling av beksot er synlig på kaldt loft.
Fra feier: Sist feid/kontrollert 12.11.2025. Kommentar: "Noe beksot i skorsteinen. Følges opp med årlig feiing."
Det er ikke kjent om det er utført tilsyn med fyringsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det må etableres ubrennbart materiale på gulvet som strekker seg minst 30 cm foran ovnsdøren for å redusere risikoen for brann.

Åpningen etter røykrør i kjelleren må blendes for å hindre røyk- og brannspredning.

Det kan ikke utelukkes behov for piperehabilitering, da det er synlig utfelling av beksot og noe beksot i skorsteinen, noe som kan medføre økt fare for pipebrann.

For ytterligere kontroll og vurdering av pipe, sotluke og ildsted, bør stedlig brann- og feietilsyn kontaktes. Manglende tilsyn med fyringsanlegget gir økt usikkerhet om anleggets tilstand og sikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Forholdet må sees i sammenheng med drenering og fuktsikring.
Det innredede rommet har påregnelige skader.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes, og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Tiltak bør iverksettes for å redusere og hindre videre fuktinntrenging i vegger og gulv, samt utbedre årsak til fukt- og råteskader.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre fuktskader, råte, muggsopp og forringelse av innemiljøet, samt redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller har ett innredet rom. Resten av kjeller har betongoverflater.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport



⚠ TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har kryptjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryptjelleren ligger mot sørøst, med adkomst fra hull i mur fra kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryptjeller.

Det er festet noen isoporplater på mur, tilsynelatende for å redusere rimdannelse og kondens på murflaten.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Bedre ventilering bør etableres i kryptjelleren for å redusere risikoen for fuktskader, mugg- og råteutvikling.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Plast på grunn



⚠ TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Plassbygget trapp i tre til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Smal trapp, liten høyde i trappeveksling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak.



⚠ TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen slette dører med profillister, samt glassfelt i én dør. Det er tredør til vaskerommet.

Tilstandsrapport

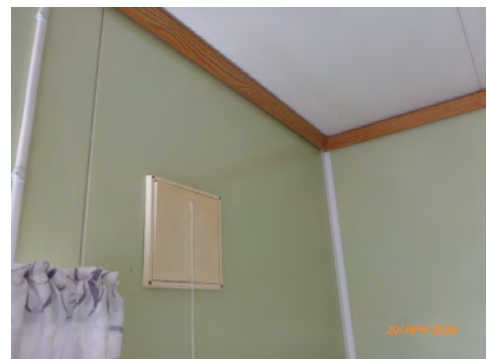
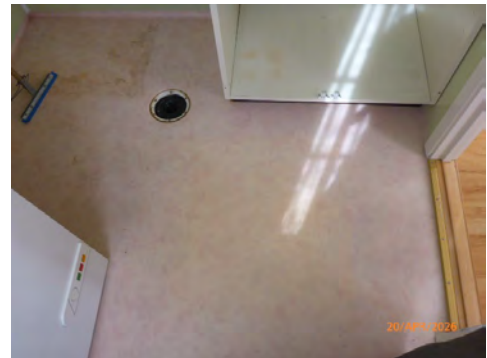


- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt, fall til sluk, ventilasjon og fuktsikring.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

Vaskerom fra tidlig 90-tallet. Belegg på gulvet, én plastsluk, ikke fall til sluket.

Malte plater på vegg og plater i himling. Liten fuktskade på overflaten av veggplater mot gulv ved skyllekaret.

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

Ventil i vegg, ikke tilluft fra under dør.

Årstall: 1993 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Det er yttervegg bak skyllekaret.

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

Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av vaskerommet.

Årstall: 1993

Kilde: Kontaktperson



115 vegg over skyllekar



108 vegg under skyllekar

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Badet er fra tidlig 90-tallet.

Det er belegg på gulvet og veggvinyl. Plater i himling. Det er montert toalett og dusjvegger for dusjnische.

I gulvet er det plastsluk, og det er ikke opparbeidet spesifikt fall til sluk. Det er mekanisk avtrekk i vegg, samt små luftehull i dørblad.

Årstall: 1993

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt, fall mot sluk og ventilasjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



109 ved sluk



109 ved dør

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

TC 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom mot dusjnisje. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,5%.



HOVEDETASJE > BAD BYGGEÅR

TC 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Støpt gulv med rustent støpejernsluk. Linoleumsfliser på gulvet. Fliser i brystningshøyde på vegg. Malte flater over flis. Malt himling. Mekanisk avtrekk i vegg, men det er ikke tilluft fra under dør. Badekar er fjernet, og det er vindu i vegg over tidligere plassering for badekar. Det er ingen sluk her, og rør i gulvet er kappet.

Det er en innredning med underskap, vask, overskap, speil og belysning. Toalett er montert. Innredning og toalett fra 90-tallet kan gjenbrukes.

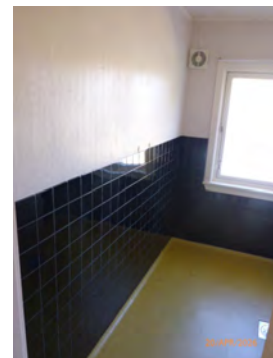
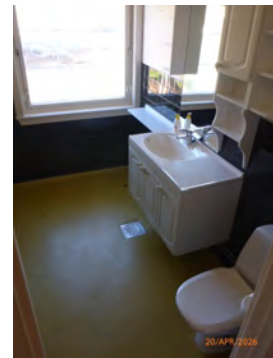
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD BYGGEÅR

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stue mot plass for badekar. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%. Ved fuktsøk er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg badet.

Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av våtrommet.



112 ved sluk



115 ved dør

KJELLER > BOD MED SLUK

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

I kjelleren er det et rom med sluk. Varmtvannsberederen er plassert her. Det er et skyllekar i plast.

Soilsluk i gulvet. Ingen tetsjikt på mur. Det er fuktvandring fra grunnen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Rommet har sluk i gulvet, men mangler tettesjikt på gulv og vegger, noe som medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen ved vannlekkasje eller søl.

Rommet er ikke egnet som våtrom eller til annen innredet bruk uten omfattende oppgradering.

Kostnader til utbedring av gulv, vegger og eventuelt utskifting av sluk må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER > BOD MED SLUK

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er betongvegg mot nordvest. Det er ikke tatt hull i trevegg.

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Det er registrert fuktvandring fra grunnen i hele kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at alt treverk i kjelleren fjernes, og at kjelleren holdes mest mulig åpen med murkonstruksjoner og god utlufting for å redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen.

Fuktvandring fra grunnen kan føre til omfattende skader på bygningsmaterialer, dårlig inneklima og økt fare for mugg- og sopp-skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning fra Vevelstad Trevare.

Kjøkkenet har innredning med profilerte, malte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vask i benkeplate, fliser på vegg over vask og komfyrplass.

Det er ikke påvist skader på overflater eller kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

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.

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

Årstall: 1993

Kilde: Kontaktperson



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > KJØKKEN

📍 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1993

Kilde: Kontaktperson



TEKNISKE INSTALLASJONER

📍 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av kobber, med variert opprinnelse; noen rør er fra byggeåret, andre fra 1990-tallet. På vanninntaket er det et kobberør som kommer inn gjennom muren. Det er innvendig stoppekran her.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførte arbeider og tilstandsvurdering av vannledningene.

På grunn av høy alder på deler av rørsystemet, bør det vurderes utskiftning eller nærmere kontroll av fagperson for å redusere risikoen for lekkasjer, som kan føre til vannskader på bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



20/APR/2026

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Det er avløpsrør av plast fra byggeåret. Det er nyere rør for bad og vaskerom i sørøst, fra 1990-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Luftingen er demontert på kaldt loft, noe som kan medføre utilstrekkelig lufting av avløpsanlegget og økt risiko for luktproblemer eller redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Luftingen bør reetableres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon av avløpsanlegget, og det anbefales å få utført en kontroll av rørlegger.

Konsekvensen av utilstrekkelig lufting er økt risiko for luktproblemer, redusert funksjon på avløpssystemet og potensiell skade på rørinstallasjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



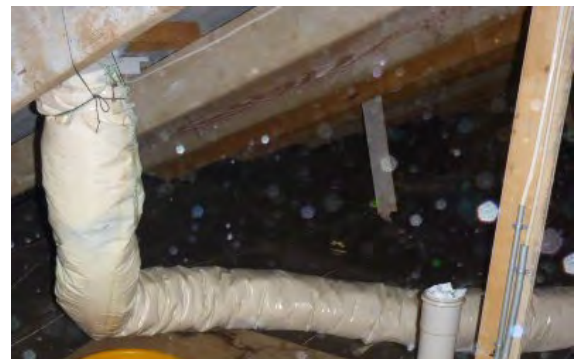
20/APR/2026



20/APR/2026



20/APR/2026



TG 3 Avløpsrør, soil

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Det er synlige avløpsrør av støpejern i kjellerrom med sluk. Omfanget av slike avløpsrør på installasjonen er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at avløpsrør av jern har store rustskader.
- Det er rust i slukene, samt rust på synlige deler av soilrørene.

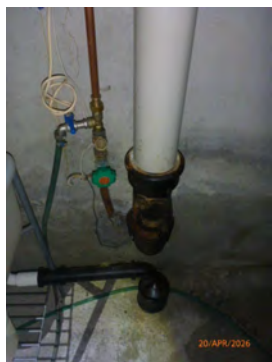
Konsekvens/tiltak

- Avløpsrør anlegget må skiftes.

Det bør gjennomføres utskiftning av soilrør og sluk med omfattende rustskader, da disse har liten eller ingen restlevetid. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det betydelig risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnader er for veggventiler.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Varmtannstank

Beskrivelse

Varmtannstanken har et volum på ca. 115 liter.

Tanken er plassert i en bod i kjelleren, hvor det er sluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Alder på tanken er ukjent, men det er indikasjoner på at den kan være fra 1980-tallet. Dette medfører usikkerhet rundt tankens tilstand og forventet levetid.

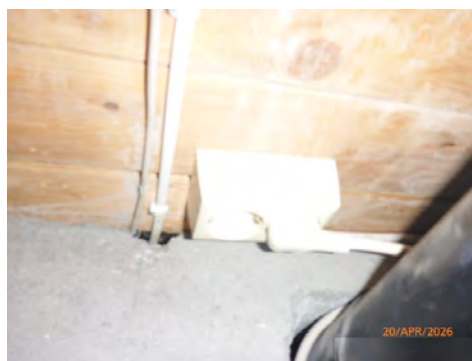
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør vurderes å skifte ut varmtannstanken grunnet usikker alder og mulig høy alder, da dette medfører økt risiko for plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt.

Manglende dokumentasjon på alder og tilstand gir usikkerhet om gjenværende levetid, noe som kan føre til uforutsette kostnader og skader på bygningen ved eventuell svikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe ca. 2010. Denne har ikke vært i bruk på flere år, og status er ukjent.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt



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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i entré. Inntak via luftspenn, inntakssikring på kaldt loft.

Installasjon av eldre opprinnelse, skrusikringer i skapet. En vippesikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1967 Installasjon opprinnelig fra byggeår.

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

Nei

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

På 90-tallet ved renovering av kjøkken, etablering av vaskerom og bad mot sørøst.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

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?

Ukjent

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

Ja Ingen dokumentasjon vedrørende EI er fremlagt eller kontrollert.

Installasjon av variert kvalitet og opprinnelse.

Generell kommentar

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

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



Knr	Kontaktpunkt	Sikr. stør. amp.	Ledningshorisont i meter
1	Hovedledninger	50	2 = 16
2	Stikk / Puffer bod Stic	10	2 = 1,5
3	Kontor Sikring		2 = 6
4	Ryg stikk. Stikk kjøkken	10	2 = 1,5
5	Ryg bad over linker spillet	10	2 = 1,5
6	Stikk kjøkken ganglys stikk	10	2 = 1,5
7	Stikk bad, Stikk over / over bad	10	2 = 2,5
8	stikk Kjøller, vaskerom	16	2 = 2,5
9	Tidligere Kull 2		

De nærmeste arbeider kjøper ut og testes med ettermåling.
Skema over alle kutter utført med samt test og testes i dokument.
For mer detaljer i steg A, B og C kjøper kutteringen eller kjøper ut -
D, E og F

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av fjell og stedlige masser. Det kan også finnes sprengt fjell under deler av kjelleren.

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

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1967.

Det er ettermontert egne avløpsrør for takvann.

Det er et hull for drenering av dekke foran kjellerdør, ikke funksjonstestet.

Det er påsmurt asfaltmasse på mur, trolig Gudrong fra byggeåret.

Det er også ettermontert noe grunnmursplast mot nordvest.

Dreneringens eksakte tilstand kan kun kontrolleres ved oppgraving rundt murene.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er registrert fuktvandring i kjeller, samt fuktmerker og saltutslag på gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

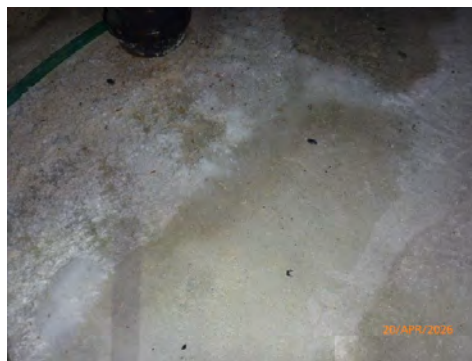
Det bør gjennomføres full utskiftning av drenering og etablering av utvendig fuktsikring av grunnmur for å hindre videre fuktinntrengning i kjeller.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre helsemessige utfordringer og redusert bruksmulighet for kjellerarealet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Nordvest



Tilstandsrapport



Krypkjeller



Sprekk nordvest

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har plass-støpt betonggrunnmur. Det er plass-støpt dekke på grunn i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis observert noen mindre sprekker og riss, noe som anses som normalt med tanke på konstruksjonstype og alder.

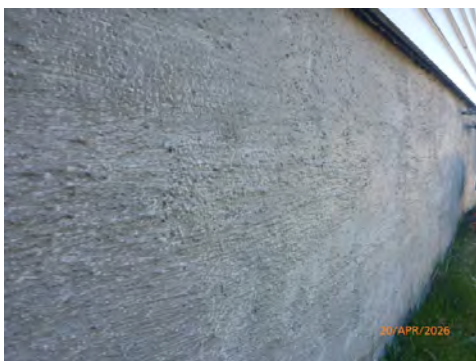
Det er ikke gjort visuelle observasjoner av alvorlige sprekker eller setningskader i de synlige delene av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene bør overvåkes og eventuelt utbedres dersom de utvikler seg, for å unngå at vann trenger inn i konstruksjonen og for å forhindre ytterligere skader på grunnmuren.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sprekk sørøst

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et lett kupert område med flater og lette skråninger. Det er ingen treff på fareområder vedrørende flomsoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfasesoner, flom- og skredhendelser ved søk i NVE sin kartkatalog.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

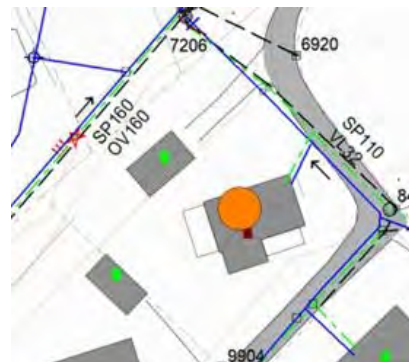
- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

Bør sees i sammenheng med fuksikring og drenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Opprinnelig eier skiftet ut vann- og avløpsledninger på 1990-tallet. Det skal da være plastrør for vann og avløp utenfor mur til kommunalt nett.

Utvendig stoppekran ved langveggen i nordvest.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 1995 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Det er avvik fra kommunens bunnledningsplan. Ifølge kontaktpersonens opplysninger skal rørene være ført til kommunalt nett nord-nordvest for garasjen.

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 oppdatert dokumentasjon og eventuelt utføres kontroll av ledningsføringen for å avklare avviket fra kommunens bunnledningsplan.

Konsekvensen av manglende samsvar mellom faktisk føring og kommunens plan er økt usikkerhet rundt tilstand og plassering, noe som kan medføre risiko for feil ved fremtidig arbeid, lekkasjer eller problemer med tilkobling til offentlig nett.

TG 2 Andre tomtforhold

Beskrivelse

Noe naturtomt mot sørvest.

På eiendommen er det plantet noen vekster mot sørvest.

Det er en plassbygget fontene mot vest.

Grus og plass-støpte heller på gårds plass, plass-støpte heller ved hovedinngang.

Støttemur mot vei, plass-støpte heller på høykant og noe plass-støpt mur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe naturtomt mot sørvest, hvor det ligger noe skrot.

På eiendommen er det plantet noen vekster mot sørvest som tar over dette arealet.

Plassbygget fontene mot vest, status er ukjent.

Det er observert noe frostsprengning og kanting på heller, både på bakken og på høykant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturtomten bør ryddes for skrot, og uønskede vekster bør fjernes for å hindre videre gjengroing og redusere risiko for skadedyr og forringelse av området.

Fontenens tilstand bør kontrolleres, og nødvendige reparasjoner utføres for å sikre funksjon og forhindre ytterligere forfall.

Betongheller og mur med frostsprengning og kanting bør rettes opp og frostsikres for å unngå ytterligere skader, redusert sikkerhet og økt vedlikeholdsbehov.

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Røykvarslere og slokkeutstyr/brannslukkingsapparat.
Rekkverk på trapper.
Rekkverk på altan og kjellertrapp.
Radonmåling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslertutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger i et område som er registrert med moderat til lav risiko for radon, ifølge tilgjengelige kartdata.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent nytt røykvarslertutstyr.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Det bør monteres rekkverk på utvendige og innvendige trapper, samt sikre at rekkverket på balkong eller terrasse tilfredsstiller dagens krav til høyde, for å redusere risikoen for fallulykker.

Manglende håndløper på vegg i innvendig trappeløp bør utbedres for å bedre sikkerheten ved ferdsel i trappen.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling, da manglende måling gir usikkerhet om radonnivået i boligen og kan medføre helse- og sikkerhetsrisiko.

Manglende eller skadet håndslukkerutstyr og røykvarslertutstyr bør utbedres eller erstattes i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet og redusere risikoen for personskade og materielle skader ved brann.

Tilstandsrapport

Tegnforklaring

Radon - aktsomhet

Aktsomhetsgrad

-  Særlig høy
-  Høy
-  Moderat til lav
-  Usikker



Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje/bod

Byggeår

1983

Standard

Variert

Vedlikehold

Variert

Kommentar

Fra byggemelding

Beskrivelse

Garasjen er oppført på stedlige masser. Ringmurer og støpt dekke, sig i grunn, skade på dekke og murer. Skjevheter i ringmur, dekke, vegg og tak.

Vegger i bindingsverk med liggende kledning av tre.

Vippeport i tre, dør i tre med glass. To garasjevinduer med enkle glass, et vindu med trelags glass.

Innvendig dør med glass, sprekk i glass.

Bod i bakkant av garasje kan være noe isolert, ukjent oppbygning.

Plassbygget saltak med pappshingel, mye slitt. Takrenner og nedløp i plast.

Bygget er greit til formålet, liten garasje og bod. Trenger samlet vurdert en renovering.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

177 m²/177 m²

Enebolig: Entré, Vaskerom, 2 Bad, Hall, 2 Soverom, Trapperom, Kjøkken, Spisestue, Stue, 4 Bod, Bod med sluk

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 31 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

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 3 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 800 000

Konklusjon markedsverdi

2 800 000

Markedsvurdering

Det er pr. i dag liten tilgang på boliger i denne prisklassen, markedsinteressen oppfattes som normal. Sammenlignbare salg for mindre boliger med variert renoveringsbehov, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning. Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi. For ytterlige vurdering se også nøkkelinformasjon som teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler) samt tomteverdi. Dette og sammenlignbare salg opplistet under markedsvurdering, er også viktig informasjon som grunnlag for en objektiv vurdering. Grunnlagt for analysen bak verdifastsettelsen ble gjennomgått ved slutten av befaringen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sira Erlends vei 39 ,8906 BRØNNØYSUND 116 m ² 1974 4 sov	23-08-2022	3 250 000	2 950 000		2 950 000	25 431
2 Måkeveien 3 ,8906 BRØNNØYSUND 103 m ² 1967 3 sov	09-09-2024	2 250 000	2 250 000		2 250 000	21 226
3 Trælvikveien 7 ,8906 BRØNNØYSUND 155 m ² 1969 3 sov	22-08-2019	3 190 000	2 900 000		2 900 000	18 710
4 Måkeveien 8 ,8906 BRØNNØYSUND 119 m ² 1971 3 sov	16-08-2020	2 160 000	2 030 000		2 030 000	17 059
5 Måkeveien 9 ,8906 BRØNNØYSUND 183 m ² 1971 5 sov	30-09-2018	3 150 000	2 950 000		2 950 000	16 120
6 Sira Erlends vei 41 ,8906 BRØNNØYSUND 100 m ² 1972 3 sov	30-01-2025	2 350 000	2 250 000		2 250 000	15 845

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 16.973,- p.r. år inkl. MVA. I dette inngår avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing.	Kr.	16 973
240 I dunk kr 7 286,- I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.	7 286
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 140 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 850 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	390 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 130 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	260 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 110 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	750 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	750 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

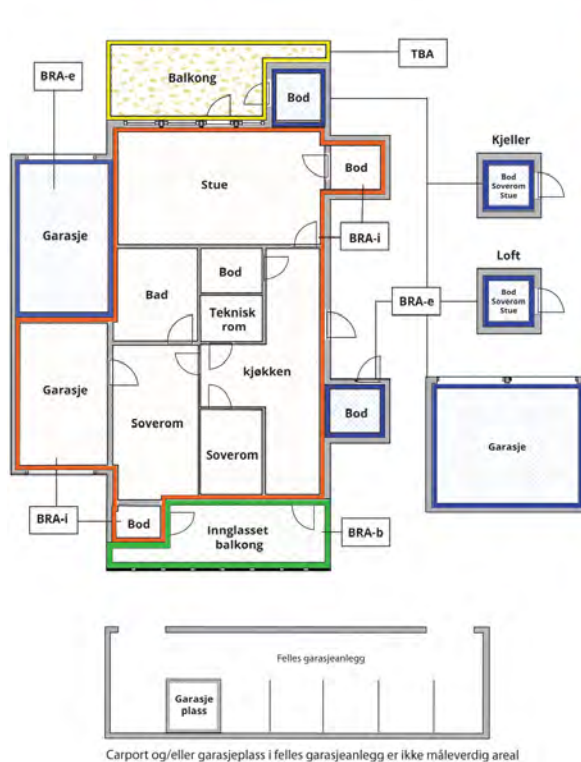
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	100			100	56
Kjeller	77			77	
SUM	177				56
SUM BRA	177				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré, vaskerom, bad, hall, soverom, soverom 2, trapperom, bad byggeår, kjøkken, spisestue, stue		
Kjeller	Bod med innv. trapp, bod 2, bod 3, bod med utv. adkomst, bod med sluk		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er levert tegninger i meglerpakke, ikke datert eller stemplet godkjent byggesak.

Boligen er oppført med kjeller, vises ikke på tegninger.

Fra kommunen: "Finner ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse her"

Boligen er delvis ominnredet. Tre boder er tatt i bruk som utvidet vf, vaskerom og bad. To soverom er slått sammen til ett, og det er etablert innvendig trapp til kjeller.

Her må det søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for ominnredede boder.

Altan i sørvest vises ikke på tegninger, denne har ukjent opprinnelse.

Det anbefales utarbeidet oppdaterte tegninger som også viser kjeller under boligen.

For ytterligere tiltak, vurderinger og konsekvenser, vises det til kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er levert tegninger i meglerpakke, ikke datert eller stemplet godkjent byggesak.
Fra kommunen: "Finner ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse her"

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Bjørn Gunnar Johansen	Kontaktperson/familie
	Torstein Johansen	Familie

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	1213		0	1224.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Måkeveien 1

Hjemmelshaver

Johansen Bjørn Gunnar, Johansen Ellinor Helene,
Johansen Torstein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert område med boliger, næring og utmark.
Kort vei til rekreasjonsområder som turløyper, fjære og sjø. Gangavstand til sentrum.
Området oppfattes som barnevennlig.
Det er tidvis flystøy fra Brønnøy Lufthavn.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei, blindvei pr. i dag.
<https://vegkart.atlas.vegvesen.no/#kartlag:geodata/@371343,7263506,14/vegsystemreferanse:371484.469:7263540.39>

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

Regulering

Fra meglerpakken:
Brønnøysund del 3 (Flatåsen
Lenningsåsen-Skolegata)
(2007003)
Formål:
Frittliggende
småhusbebyggelse, (B8),
%BYA=30%
Vedtaksdato:
21.06.2011

Reguleringsplaner under arbeid: Nei:

Kommentar : Byplan Brønnøysund er under arbeid. Informasjon om planarbeidet finnes på kommunens hjemmesider:
<https://www.bronnoy.kommune.no/tjenester/planer-og-horinger/byplan-bronnoysund/>
I tillegg kan plankartet til en hver tid ses på <https://kommunekart.com/klient/bronnoy> ved å velge kartlag "Byplan under arbeid".

Mot vest er det regulert til F/K, Forretning/Kontor/Industri.
Området mot nordøst, øst og sørøst er støysone tilknyttet flyplassen.

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

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, hekk, busker og trær.
Noe naturtomt mot sørvest.
På eiendommen er det plantet noen vekster mot sørvest som tar over dette arealet.
Det er en plassbygget fontene mot vest, status ukjent.
Grus og plass-støpt heller på gårdsplass foran garasjen, plass-støpt heller ved hovedinngang.
Støttemur mot vei, plass-støpte heller på høykant og noe plass-støpt mur.
Det er observert noe frostsprengning på heller.
Parkering for to til tre biler inne på eiendommen.
Garasjen er for naboen i sør oppført på grensen i nord, det foreligger avstandserklæring.
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.
Det er påregnelig at disse går mot nord-nordøst sett ut fra kommunens bunnledningsplan. Kommunale bunnledninger krysser eiendommen nord for garasjen, samt ligger noe inne på eiendommen/under mur mot nord-nordøst.
Ikke undersøkt om det finnes kommunale vann og avløpsledninger, nedgravde strømkabler og fiberkabler inne på eiendommen.
Ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.

Tinglyste/andre forhold

Privatrettslige og offentligrettslige forhold ut over det omtalte i denne rapporten er ikke vurdert.
Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

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	21.03.2026	Salg ved fullmakt, ikke utfylt	Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart, eiendomsopplysninger, verdirapport, omsetningsoversikt.	25.02.2026	Innhentet av takstmann	Gjennomgått	8	Nei
Byggemelding bolig	10.06.1967	Fra meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger bolig. Plan og fasade. Ikke datert.		Fra meglerpakken.	Gjennomgått		Nei
Byggemelding garasje	01.02.1983	Fra meglerpakken	Gjennomgått		Nei
Tegninger garasje	19.11.1982	Fra meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelrapport Bygg og eiendom.	25.03.2026	Fra meglerpakken	Gjennomgått	2	Nei
Ledningskart	30.03.2026	Fra meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Feierapport	25.03.2026	Fra meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Tilknytning vann og avløp	30.03.2026	Fra meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Info planstatus	13.04.2026	Fra meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Kommunale avgifter	30.03.2026	Fra meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Reguleringskart	13.04.2026	Fra meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

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 slitasje: 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.

- 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 ren 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HW8949>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Advokatfellesskapet Brønnøysund AS	Oppdragsnr.	2199
Adresse	Måkeveien 1		
Postnr.	8906	Sted	Brønnøysund
Selgers navn	Bjørn Gunnar Johansen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Navn på fullmektig:

Bjørn

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Øvrige kommentarer:

Bebodd intil desember 2025

Initialer selger:
B J

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets sikt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringsseidendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 21.03.2026

Signert av Bjørn Gunnar Johansen

Reviderte **Planbestemmelser**

Arkivsak: 2010/1032

Arkivkode: L12

Sakstittel: **REGULERINGSPLAN BRØNNØYSUND, DEL 3**

Planident: 2007003

Dato: **Justert etter kommunestyrets behandling 21.06.2011.**

Revidert etter K.sak 104/14 den 16.12.2014 (omr. B 24)*

§1 FORMÅL

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

§2 GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

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

2.1 Byggeområder:

Frittliggende småhusbebyggelse (B 1 – B 15)

Konsentrert småhusbebyggelse (B 20 – B 23)

Konsentrert boligbebyggelse (B 24)*

Off. bebyggelse - barnehage (OBH 1 – OBH 2)

Off. bebyggelse - undervisning (OU 1 – OU 2)

Off. bebyggelse - kirke (OK)

Off. bebyggelse - forsamlingslokale (OF)

Off. bebyggelse - lager/verksted kirkegård (OA)

Allmennyttige formål – forsamlingslokale (A1)

Annet byggeområde – naust (N)

2.3 Offentlige trafikkområder:

Veger: Kjøreveg m/fortau, oppstillingsplass for buss, gang-/sykkelveger, annet vegformål

Parkering (oP 1 – oP 15)

Trafikkområde i sjø (TS1)

2.4 Offentlige friområder:

Lek (LEK 1 – LEK 2)

Anlegg for idrett og sport (IS 1 – IS 4)

Park (P 1 – P 6)

Friområde (FR 1)

Turveg

- 2.5 **Fareområder:**
Høyspenningsanlegg, transformatoriosk (ADKT)
- 2.6 **Spesialområder:**
Friluftsområder på land (FL 1 – FL 11) herunder
bevaring av landskap og vegetasjon, høydedrag (FL 1, FL 2, FL 3 og FL 4)
Friluftsområder i sjø (FLS 1 – FLS 2)
Parkbelte i industristrøk
Bevaring bygninger og anlegg
Gravlund
Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg (KT)
Frisiktsone ved veg
Restriksjonsområde rundt flyplass
Fredet kulturminne (runemerke R)
- 2.7 **Fellesområder:**
Felles adkomst (FA 1 – FA 6)
- 2.8 **Kombinerte formål:**
Forretning/Kontor (F/K 1)
Forretning/Kontor/Industri (F/K/I 1 – F/K/I 2)
Forretning/Kontor/Offentlig (F/K/O 1)

§ 3 FELLES BESTEMMELSER

Plankrav.

- 3.1 I forbindelse med byggemelding skal det legges ved situasjonsplan i M = 1:500, som foruten bygninger, viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal opparbeides og utnyttes. Evt. fylling/skjæring skal fremgå av terrengprofil (snitt). Planen skal vise atkomst til offentlig veg, areal til parkering, evt. gjerder, forstøtningsmurer etc.

Byggegrenser.

- 3.2 Reguleringsplanen viser byggegrenser mot veg. Nye bygninger skal plasseres innenfor disse grensene. Ellers gjelder byggeforskriftenes krav om avstand til nabogrense. Generell byggegrense på kommunal vei i boligstrøk er 7,5 m fra senterlinje vei. Hekk/gjerder må ikke plasseres nærmere enn 1 m fra regulert vegformål.

Byggehøyder.

- 3.3 Der plan og bestemmelsene under de enkelte reguleringsområdene ikke angir noe annet, skal bolig ha maks. mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå lik 9,0 m og maks. gesimshøyde 6,5 m. Det kan i tillegg bygges takoppløft/ark så fremt at disse ikke overstiger 1/3 del av vegg lengden.

Form og fasader.

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

Garasjer

- 3.5 For eneboliger skal det på egen tomt settes av plass for **garasje** i tillegg tilkravene om biloppstillingsplass. Maks. tillatte mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå er 5,5 m. Maks. gesimshøyde: 3,2 m. Langs bolig-gater som ikke er hovedveg eller samleveg, og der hvor forholdene ellers ligger til rette for det, kan minste avstand fra regulert kommunal eller privat veg til portside være 5 m, til langsida 2 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge.
Garasje kan ha bebygd areal inntil 7 % av netto tomteareal, men ikke over 50 m² bebygd areal. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for boligen.
Ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning kan bygning plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense.

Tekniske anlegg:

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

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

Frittliggende småhusbebyggelse (B 1 - B 15)

- 4.1 Arealene i B 1 – B 15 skal nyttes til boligformål, frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende garasje og eventuelle uthus. Boligene skal ligge med hovedretning (møneretning) parallelt med veg på de tomtene som grenser inntil vegen. Best mulig plassering i forhold til terrengtopografi og omkringliggende bebyggelse skal også vektlegges. Plassering kan likevel fravikes av bygningsmyndighetene etter en vurdering av tomtas beliggenhet.
Bebygd areal må ikke overstige 30 % av tomtearealet hvor areal til parkering skal inngå i beregningsgrunnlaget.

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

Konsentrert småhusbebyggelse (B 20 – B23)

- 4.2 Arealene i områdene B 20 – B 23 skal nyttes til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende garasje/carport. Bebygd areal må ikke overstige 30 % av tomtearealet. Maks. møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, er henholdsvis 9,5 m og 7,0 m.

Konsentrert boligbebyggelse (B 24)*

- 4.3 Arealet i område B 24 skal nyttes til konsentrert boligbebyggelse med tilhørende garasje/carport. Bebygd areal må ikke overstige 30 % av tomtearealet. Maks. møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, er henholdsvis 9,5 m og 7,0 m. Inntil ny atkomstveg til Trælvikodden foreligger kan område B 24 benytte eksisterende atkomst.

Offentlig bebyggelse – barnehage (OBH 1 – OBH 2)

- 4.4 Området skal nyttes til barnehage samt de funksjoner som naturlig har tilknytning til formålets bruk. Bebygd areal kan tillates inntil 30 % av tomtearealet. Maks. møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 8,3m og 5,8m.

Offentlig bebyggelse – undervisning (OU 1 – OU 2)

- 4.5 Området skal nyttes til skole samt de funksjoner som naturlig har tilknytning til formålets bruk. Bebygd areal kan tillates inntil 40 % av tomtearealet. Maks. mønehøyde målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 13,0m.

Offentlig bebyggelse – kirke (OK)

- 4.6 Området nyttes til kirke.

Offentlig bebyggelse - forsamlingslokale (OF)

- 4.7 Området skal nyttes til samfunnshus og badeanlegg samt de funksjoner som naturlig har tilknytning til formålets bruk. Bebygd areal kan tillates inntil 60 % av tomtearealet. Maks. mønehøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 13,0 m.

Offentlig bebyggelse - verksted/lager kirkegård (OA)

- 4.8 Området skal brukes til verksted/lager for grønn sektor i tilknytning til kirkegårdsdrift og øvrige grøntanlegg i kommunen. Maks. tillatte mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå er 6,5 m. Maks tillatt utnyttelsesgrad er 60 %.

Allmennyttig formål – forsamlingslokale (A 1)

- 4.9 Området skal nyttes til forsamlingslokale.
Bebygd areal kan tillates med inntil 60 % av tomtearealet.
Planer for restaurering og utbygging skal utføres i forståelse med Fylkeskonservatoren og bygningsmyndighetene.

Annet byggeområde – Naust (N)

- 4.10 Områder for naust (N) er benevnt i plankartet.
Generelle bestemmelser:
I området kan det oppføres 2 naust. Det tillates ikke oppført balkonglignende konstruksjoner. Bebygd areal for hvert naust skal ikke overstige 40 m². Maks. mønehøyde skal ikke overstige 5,2 m målt fra gjennomsnittlig terreng.
Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 på 35 grader. Yttervegger skal ha stående kledning i tre. Naust skal ha rød farge.

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

Avkjørsler:

- 5.1 Avkjørsler er vist med pilsymbol på planen. Avkjørselspunkt kan endres dersom trafikksikkerhetsmessige forhold tillater det. Det tillates ikke etablert andre avkjørsler og vegtilknytninger til ny atkomstveg til Trælvikodden enn de som fremgår av plankartet.

Gang-/sykkelveger, fortau:

- 5.2 Areal for gang-/sykkelveger, fortau.

Parkering (oP 1 – oP 15)

- 5.3 Området skal benyttes til parkering til offentlige formål.

Trafikkområde i sjø: (TS 1)

- 5.4 Sjøområdet skal benyttes til trafikkområde for småbåter. Det kan tillates utlagt fastfortøyninge/flytebrygge/kai etter avklaring med havnemyndighetene. Strandsone skal sikres for allmenn ferdsel.

§6 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 4)

Generelt

Ved planlegging/utbygging og gjennomføring av uteområder, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper.

Lek, ballplass (LEK 1 – LEK 2)

- 6.1 I friområdene skal naturgitte kvaliteter vektlegges ved endelig utforming. Evt opparbeidelse skal skje etter plan utarbeidet i forståelse med planmyndigheten.

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

Anlegg for idrett og sport (IS 1 – IS 4)

- 6.2 I området **IS 1 og IS 3** kan det oppføres bygninger i tilknytning idrettsanlegg. Møne-/gesims-høyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige hhv. 8,3 m og 5,8 m.

I området **IS 2** kan det oppføres friidrett/fotballstadion.

Innenfor området **IS 4** kan det oppføres idrettshall. Maks. mønehøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 21,0 m.

Park (P 1 – P 6)

- 6.3 Parkområdene skal opparbeides og møbleres parkmessig.

Friområde (FR 1)

- 6.4 I friområdet skal naturgitte kvaliteter vektlegges ved endelig utforming. Evt opparbeidelse skal skje etter plan utarbeidet i forståelse med planmyndigheten. I friområdet kan det kun tillates oppført bygninger eller andre installasjoner som har naturlig tilknytning til bruken.

Turveg

- 6.5 Turveg kan opparbeides med grusdekke i ca. 1,5 m bredde. Veggen skal i størst mulig grad tilpasses terrenget og være universelt utformet.

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

Høyspenningsanlegg:

- 7.1 Områder som høyspenningsanlegg som transformatoriosk og lignende.

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

Friluftsområder på land: (FL 5 – FL 11)

- 8.1 I friluftsområdene kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller områdenes bruk til friluftsområde. Turstier og lignende, etter avtale med grunneier og i samråd med Brønnøy kommune, tillates etablert.

Særbestemmelse for FL8 gjelder:

Nordre del av Hestvadet, innenfor FL8, kan fylles opp til cote 2,5m.
Før utfylling kan skje må det foreligge landskapsplan.

Friluftsområder/Høydedrag (FL 1 – FL 4)

8.2 Høydedragene på Skipphammarn, Babylonsåsen, Lendingsåsen og Kirkehaugen er fire av byens sju høyder. Høydedragets karakter med trær i siluett skal ivaretas.

a) FL1- FL3: I disse friluftsområdene kan bygg og anlegg tillates oppført dersom det er nødvendig for områdets hovedfunksjon.

b) FL4: I Lendingsåsen skal det kunne foretas hogst og terrengjusteringer ut fra dokumenterte sikkerhetsbehov i forbindelse med lufthavnaktiviteten. Eventuelle terrengjusteringer skal foregå etter plan som ivaretar intensjonene med bevaring av vegetasjonspreg og landskapsbilde. Ved evt. terrengendring skal det øverste jordlaget med planterøtter og frøbank skaves av og lagres på en tilfredsstillende måte, for å legges ut etter terrengjustering, dette for å reetablere stedeget planmateriale i markskiktet.

8.3 **Friluftsområde i sjø: (FLS 1 og FLS 2)**

Utlekking av flytebrygge m.v i forbindelse med bading er tillatt.

Grav og urnelund: G/U

8.4 Området skal benyttes til grav- og urnelund.

Område for drift av kommunalteknisk anlegg:

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

Frisiktsone veg:

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

Flystøysone:

8.7 Gul flystøysone rundt Brønnøysund lufthavn er vist på plankartet. Ved søknad om byggetiltak etter Plan- og bygningsloven § 93 innenfor gul flystøysone, skal det utarbeides rapport som viser de støyreducerende tiltak som skal gjennomføres for å oppnå tilfredsstillende støyforhold i henhold til byggeforskriftene. Nødvendige støyreducerende Tiltak skal være ferdige før brukstillatelse gis.

Høyderestriksjonsområde:

8.8 For å sikre hinderfri inn- og utflyging til Brønnøysund lufthavn, er det fastsatt særskilte høyderestriksjoner som vist på plankartet, visualisert med 10-meters høydekoter for innflygingsflaten og sideflaten samt angivelse av horisontalflaten (52,5 m.o.h). For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres midlertidige og permanente hindre (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt i plankartet. Vegetasjonen må holdes under hinderflatene og fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor.

Automatisk fredete kulturminner:

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

- 8.10 **Bevaring bygning og anlegg**
Kirkebygning er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4.

Parkbelte i industristrøk

- 8.11 Området skal opparbeides parkmessig etter plan utarbeidet i forståelse med plan- og kulturmyndighetene. Området kan ikke bebygges eller nyttes til lagring.

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

Felles avkjørsel (FA 1 – FA 6)

- 9.1 Arealet skal nyttes til felles adkomst og avkjørsler for følgende eiendommer:
FA 1: Gnr. 104/1179 og gnr. 104/1295 (ved Frøkenosen i nord)
FA 2: Gnr. 104/1208 og gnr. 104/1/252 (ved tuberkolosehjem)
FA 3: Gnr. 104/1014 og gnr. 104/1/294 (ved Trælvikveien)
FA 4: Gnr. 104/1362 og gnr. 104/1350 (ved Måkeveien)
FA 5: Gnr. 104/315, gnr. 104/1178 og 104/255 (avkjøring fra Frøkenosveien)
FA 6: Gnr. 104/1024 og gnr. 104/1025 (ved St.Knuts gate)

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

Forretning/Kontor (F/K 1)

- 10.1. Området kan kombineres med forretnings-/kontorformål.
Bebygd areal kan tillates med inntil 50 % av tomtearealet. Maks. møne-/ gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal henholdsvis være 9,0 m og 6,6 m. Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 – 35 grader.

Avinor skal varsles om søknader om tiltak etter Plan- og bygningsloven som kan endre lyssetting i området og som kan få innvirkning på sikkerheten for luftfarten.

Forretning/Kontor/Industri (F/K/I 1- F/K/I 2)

- 10.2 Arealene skal nyttes til servicefunksjoner med forretnings-/kontorvirksomhet samt lettere industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.
Grad av utnyttning: % BYA = 90 %, fordeler seg med 50% BYA til bebyggelse og 40% BYA til overflateparkering. Dersom virksomheten har behov for utelagring er det krav om inngjerding. Eventuelt gjerde skal bestå av tett plank med tilstrekkelig høyde.

I området **F/K/I 1**, skal maks. møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, ikke overstige 10,0 m.

I området **F/K/I 2**, skal maks. møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, ikke overstige 7,0 m.

Avinor skal varsles om søknader om tiltak etter Plan- og bygningsloven som kan endre lyssetting i området og som kan få innvirkning på sikkerheten for luftfarten.

Forretning/Kontor/Offentlig (F/K/O 1)

- 10.3 Området kan kombineres med forretning-/kontor- og offentlige formål. Bebygd areal kan tillates med inntil 50 % av tomtearealet.
Maks møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal henholdsvis være 12,0 m og 9,0 m. Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 – 35 grader.

Avinor skal varsles om søknader om tiltak etter Plan- og bygningsloven som kan endre lyssetting i området og som kan få innvirkning på sikkerheten for luftfarten.

Ovenstående planbestemmelser for reguleringsplan Brønnøysund del 3 er godkjent av kommunestyret den 21.06.2011.

Kjell H. Trælnes
Ordfører

Alf Harald Aune
Saksbehandler



Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler:

Du trenger ikke betale saksomkostninger

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 5 100

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 7 700

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 11 600

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

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

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

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

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

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

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

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

Garantifond for skadeforsikring

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

Klage

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

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

VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

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

SKADE/KRAV

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

BUDSKJEMA

Eiendommen

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

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

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

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

Annen akseptfrist

..... den / 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, epost: rakvaag@advokatenehla.no