



Masterberggata 5A



Seksjonert
leilighet



Prisantydning
3 250 000,-



BRA 86 m2



Ansvarlig megler: Advokat Tore Walle-Jensen - **Kontaktperson:** Lena Sofie Rakvaag - **Telefon:** 47 71 30 58 - **E-post:** rakvaag@advokatenehla.no

Om oss

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

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



- Nøkkelopplysninger og betingelser
- Plantegning
- Oversikt over løsøre og tilbehør
- Informasjon om budgivning
- Kart: regulering og eiendomsgrense
- Plantegning bygg, første etasje
- Tilstandsrapport med takst
- Egenerklæring
- Ferdigattest
- Seksjonering
- Sameiets vedtekter
- Reguleringsplan
- Informasjon om boligkjøperforsikring
- Budskjema

Salgsoppgave

Innhold





Velkommen til Masterberggata 5A

Seksjonert del av flermannsbolig i Sørbyen - et sentralt, men allikevel rolig område, med utsikt mot sjø.

Leiligheten ligger i første etasje, har to soverom og oppleves romslig - med delvis åpen løsning fra stue til kjøkken. Fra stuen er det skyvedør ut til veranda. Boligen har egen parkeringsplass i byggets kjeller, samt ekstra bod i samme etasje.

Standarden er normal i henhold til boligens byggeår, men det må allikevel påregnes noe vedlikehold og modernisering for å opprettholde dagens standard.

Totalt sett en bolig med praktisk beliggenhet, godt med oppholdsplass og mye lagringsmulighet.

Nøkkelopplysninger

MATRIKKELNR

1813/104/930/0/7

TYPE BOLIG

Seksjonert leilighet

EIERFORHOLD

Selveier

EIER

Knut Johnny Mathisen - dødsbo

TOMT

1527,5 m2 felleseid tomt

REGULERING

Reguleringsplan for Høgåsen Sør, se vedlegg.

BYGGEÅR

2003

AREAL

BRA 86 m2

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest fra 2012

ENERGIMERKING

C - lys grønn

PRISANTYDNING

kr 3 250 000,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

Ved kjøp til takst tilkommer:

Dokumentavgift kr 81 250,-

Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-

Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-

TOTALPRIS

kr 3 332 340,-

KOMMUNALE AVGIFTER

kr 13 648 pr. år for 2026

FELLESUTGIFTER

kr 3 000,- pr. jan 26. Inkl. strøm/renhold fellesareal, renovasjon, vedlikehold heis og bygg, brøyting, forsikring av bygg, internett og kabel-TV.

Felles formue totalt i sameiet pr. 31.12.25: kr 356 628,-

FORMUESVERDI

kr 812 500 for 2026 som primærbolig

MEGLERS VEDERLAG

Avtalt meglerhonorar er kr 70.000,-.

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



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.



AREAL/INNHold

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

- BRA-i (internt bruksareal) : 81 m²
- BRA-e (Eksternt bruksareal) : 5 m²
- TBA (Terrasse- og balkongareal) : 10 m²

Innhold:

Entré, teknisk rom, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, kjøkken og stue.

I tillegg: bod i parkeringskjeller, 5 m²

INNBO/LØSØRE/INTERNETT

Internett inkludert i felleskostnader i sameiet.

Speil i gangen, fastmonterte hyller på soverom og opphengte gardiner følger med salget.

OPPVARMING

Elektriske varmekabler på bad

Elektrisitet

ADGANG TIL UtleIE

Det foreligger ikke opplysninger til hinder for utleie av boligen i sin helhet. I følge vedtekter forplikter evt. leietakere seg til å følge sameiets regler.

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser

Ingen heftelser registrert, unntatt pantedokumenter som slettes ved salg.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert

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



BYGGEMÅTE/TILSTAND

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

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

Tilstandsgrad 3: store eller alvorlige avvik:

Tekniske installasjoner > Vannledninger

HMS:

Det er et eldre brannsløkkingsapparat. Røykvarslerne er ikke i drift, og det er ukjent om det finnes et felles anlegg for bygget.

Konsekvens/tiltak: innhent nytt røykvarslerutstyr og brannslukningsutstyr.

I tillegg finnes en rekke forhold under tilstandsgrad 2. Her henvises det til tilstandsrapport som er vedlagt i salgsoppgaven.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.



Eiendommen selges fra dødsbo. 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 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



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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor 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. AVTREKKSIFTER 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 finansierungsplan. Bekreft at innholdet i ditt bud er korrekt ved å signere budet elektronisk. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

Publikum skal på forespørsel få kunnskap om aktuelle bud på en eiendom.

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

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

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

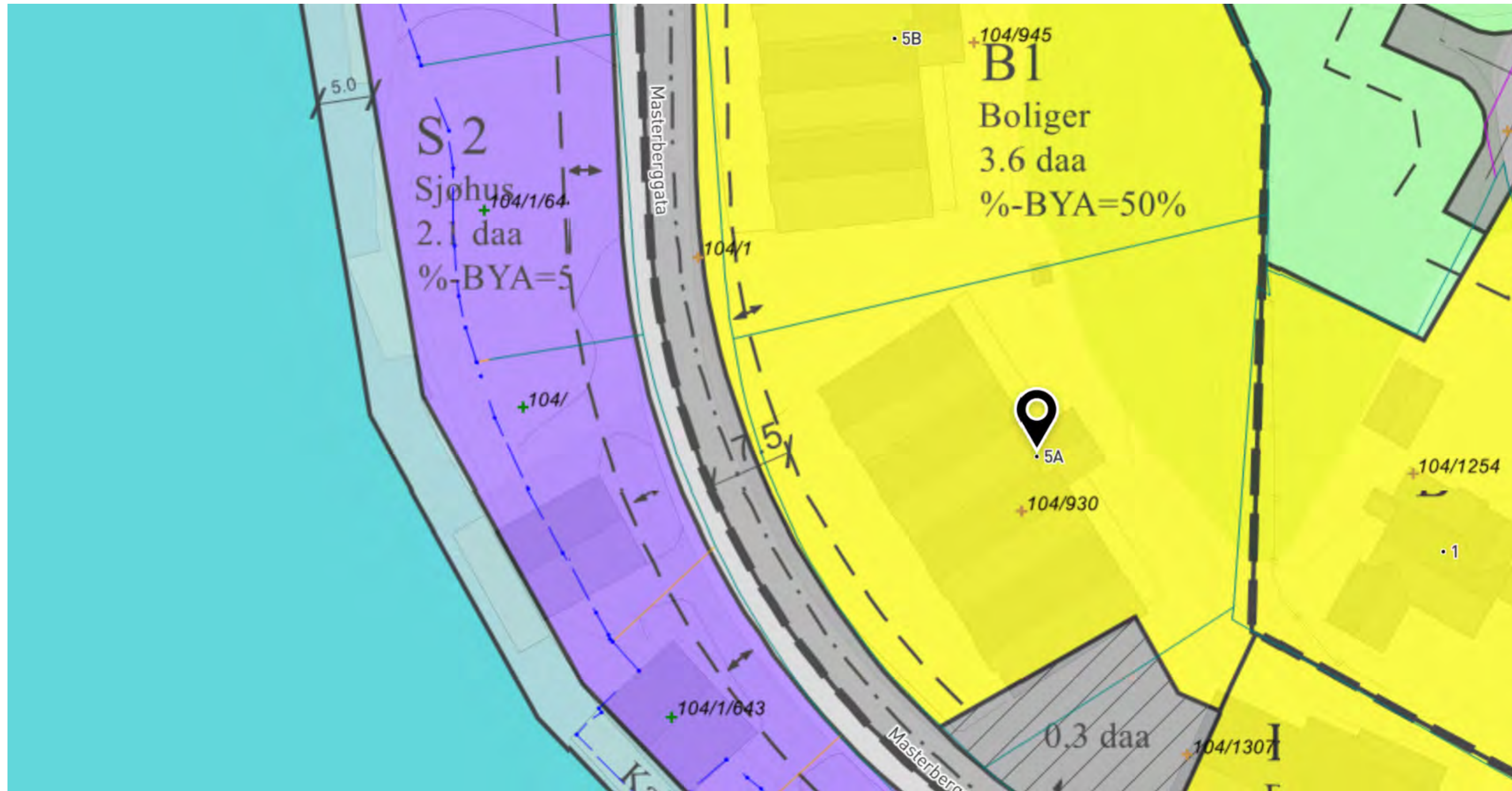
Kjøper og selger vil få kopi av budjournal etter at eiendommen er solgt. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Sensitive opplysninger så som finansiering m.v. vil ikke fremkomme da dette er underlagt taushetsplikt/ personvern. Øvrige budgivere kan etter avsluttet handel eller avsluttet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

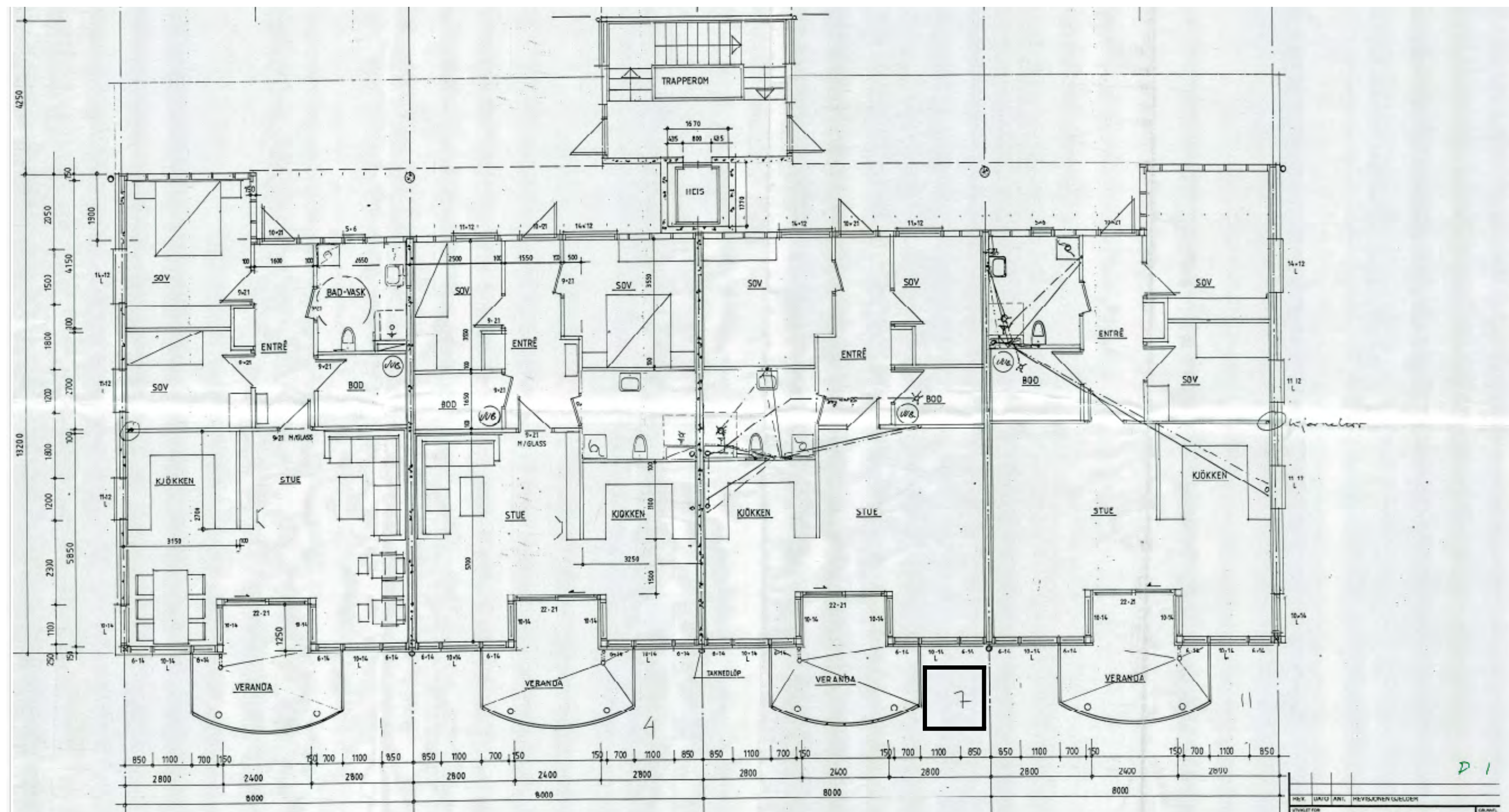


Kart: regulering og eiendomsgrense



For flere detaljer rundt reguleringsplan, se kommunens nettsider

Plantegning bygg: første etasje



Fra meglerpakke, kommunen



 75 00 93 30

 <https://www.advokatenehla.no>

 Postboks 153, 8901 Brønnøysund

 Storgata 30, 8900 Brønnøysund

 Org.nr: 912 829 367

Tilstandsrapport

 145 - Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.

 Masterberggata 5 A, 8904 BRØNNØYSUND

 BRØNNØY kommune

 gnr. 104, bnr. 930, snr. 7

Markedsverdi

3 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 12.02.2026

Oppdragsnr.: 20320-1768

Referansenummer: IC3480

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



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

Norsk takst

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



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

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

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

Goheim Takst og Byggconsult as

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

Arbeidsområde er blant annet Tilstandsrapport, Verditakst, Verdivurdering, Uavhengig kontroll, Trykktesting, Termografering, Fuktkontroll, Byggelånskontroll, Brannskjønn, Skade med mer.

Goheim er etablert i Brønnøy kommune og jobber primært på ytre Sør-Helgeland i kommunene Brønnøy, Sømna, Vega, Vevelstad og Bindal.

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

Gøran Heimen er utdannet Tømrer i 1992, Byggmester i 2000, NITO-Takstingeniør i 2005 og Byggtermografør i 2006. DNV-GL Sertifisert Takstmann for tilstandsrapportering siden 2006 fram til 31/12-24, da ordningen dessverre ble avviklet. Goheim er godkjent våtromsbedrift hos FFV siden 2006. Innehar også sentral godkjenning for ansvarsrett hos Direktoratet for byggkvalitet.

Gøran har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig

Gøran Heimen

Uavhengig Takstingeniør

gheimen@goheim.no

906 12 231



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet tatt i bruk i 2005.

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

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

Hensyntatt alder på over 21 år vil det kunne finnes konstruksjoner, bygningsdeler og teknisk utstyr som krever ekstra oppmerksomhet.

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

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

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

For tilstandsanalyse av sameie er dette et eget oppdrag, ikke utført her.

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.

145 - Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har en profilert, malt hovedytterdør med tolags glass.

Det er også en skyvebalkongdør i malt tre med tolags glass.

Mot sørvest er det en veranda med betongdekke. Denne har rekkverk i jern med påmontert tonet pleksiglass.

Det er lagt plastfliser på dekke. Konstruksjonen er skjermet av overliggende veranda.

For tilstandsanalyse av sameiet er dette et eget oppdrag.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater fornyes normalt med jevne mellomrom.

Gulvene innvendig består av parkett, belegg og fliser. Veggene har malt strie, og himlingsplater er benyttet i innvendige tak.

Etasjeskillet er trolig av betongdekke over parkeringskjeller.

Ved enkel nivelleringer fra stue til kjøkken, fra stue til entre og fra entre til soverommene, ble det ikke målt avvik på over 15mm gjennom rommene.

Det er heller ikke avdekket høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på mellom 10- 20mm.

Bod i parkeringskjeller.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Innendig har boligen malte, profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra perioden 1997–2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Veggene har malt strie på plater.

Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk under kabinettet. Gulvet har smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med underskap, servant, høyskap, speil og belysning.

Det er veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon og god luftespalte under terskel.

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

Det er lyd/brannvegg i nord. Det er en kasse på vegg bak kabinettet, ukjent om denne også er en rørgate for overliggende boenheter.

Ved fuktsøk på vegg bak kabinettet er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk. Det er opplyst at det alltid har vært benytte tett dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter av tre. Benkeplaten er av laminat. Det er montert oppvaskmaskin.

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

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, som under vask og oppvaskmaskin.

Det er installert kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet som er plassert på bad/vaskerom.

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse.

Dersom det ønskes en grundigere kontroll og vurdering av anlegget, anbefales det å kontakte autorisert rørlegger.

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.

Det er avløpsrør av plast. Det er ikke kjent om det er soilrør gjennom brannskillene.

Stakepunkt via sluker. Felles lufting av installasjonene er antatt.

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Dersom det ønskes en grundigere kontroll og vurdering av anlegget,

anbefales det å kontakte autorisert rørlegger.

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på teknisk rom/bod.

Varmtvannstanken har en kapasitet på 194 liter og er plassert i teknisk rom/bod. Det er sluk i gulvet, og gulvet har belegg med oppbrett.

Det er montert sentralstøvsuger, som starter ved enkel funksjonssprøving.

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

Sikringsskapet er plassert på teknisk rom/bod. Det er kursfortegnelse og samsvarserklæring i skapet.

Beskrivelse av eiendommen

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

[Gå til side](#)

Det er et eldre brannslukningsapparat.
Røykvarslerne er ikke i drift, og det er ukjent om det finnes et felles
anlegg for bygget.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	86 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	86 m ²
Totalpris	3 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

145 - Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.

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

Fra meglerpakken.

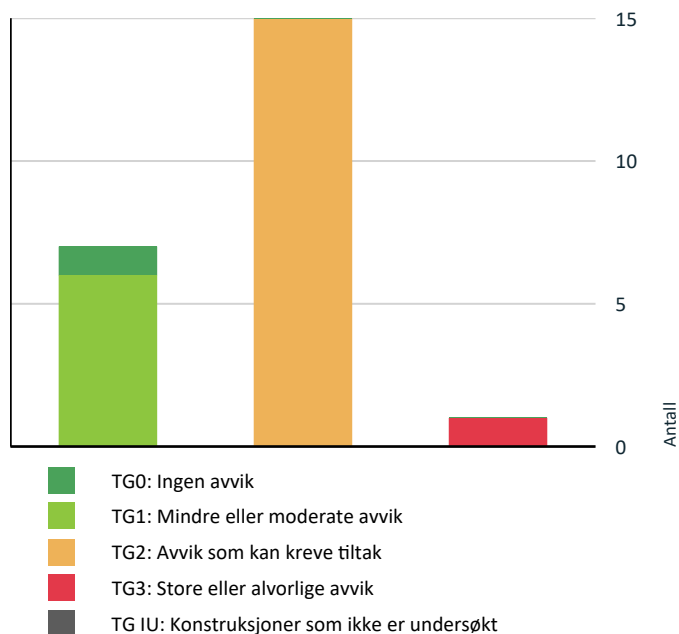
Det er levert tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er levert igangsettingstillatelse for deler av tiltaket.

Det er også levert midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

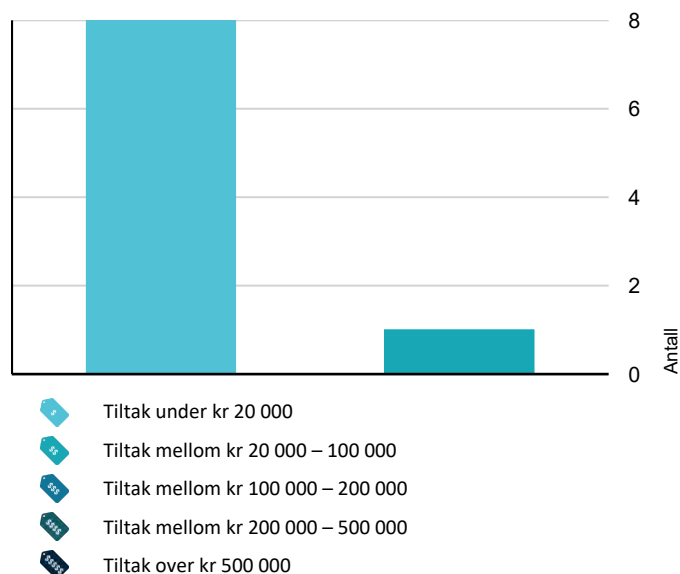
Sammendrag av boligens tilstand

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.

145 - Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Sidefelt til skyvedør

[Gå til side](#)

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
 - ⚠ Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
 - ⚠ Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
-

Tilstandsrapport

145 - STORE SAMMENB. BOLIGBYGG PÅ 3 OG 4



Byggeår
2003

Kommentar
Rammetillatelse 2002. Deler av tiltaket igangsatt 10.11.2003, tatt i bruk i 02.12.2005.

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Normal relatert til byggeår

Vedlikehold
Variert relatert til byggeår

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



! TG 2 Sidefelt til skyvedør

Balkongdørene har et sidefelt i tre med tolags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

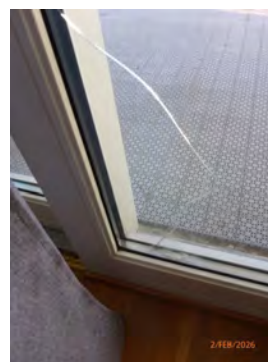
Det er sprekker i glasset på sidefeltet til skyvedøren. Dette medfører økt risiko for ytterligere skader og redusert isolasjonsevne. Det anbefales å utbedre skaden for å opprettholde funksjon og sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte glasset i sidefeltet for å hindre ytterligere skader og redusert isolasjonsevne. Det bør også avklares med sameiet hvem som har kostnadsansvaret for utbedringen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Dører

Bygningen har en profilert, malt hovedytterdør med tolags glass. Det er også en skyvebalkongdør i malt tre med tolags glass.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert beslag under inngangsdøren, og det er observert en begynnende fuktskade på dørspeilet.

Det er ikke etablert beslag under skyvedøren, og det er skader på enkelte pakninger.

Det er også et utvendig slitasjemerke på skyvedøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

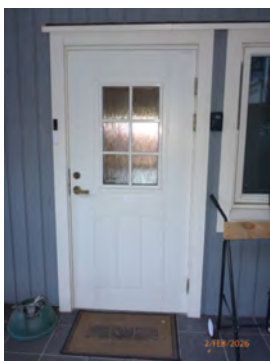
Rengjør, kontroller og fuge under inngangsdøren for å hindre fuktskader og vanninntrenging.

Det bør utbedres begynnende fuktskade på dørspeilet for å forlenge dørens levetid.

Rengjør, kontroller og fuge under skyvedør for å hindre fuktskader og vanninntrenging.

Skadede pakninger må byttes ut, og døren bør males for å forhindre ytterligere slitasje og redusere risiko for trekk, fuktskader og varmetap.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mot sørvest er det en veranda med betongdekke. Denne har rekkverk i jern med påmontert tonet pleksiglass.

Det er lagt plastfliser på dekke. Konstruksjonen er skjermet av overliggende veranda.



TG 2 Andre utvendige forhold

For tilstandsanalyse av sameiet er dette et eget oppdrag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Om det ikke finnes bør det utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til uforutsette utbedringsbehov og økte felleskostnader for sameiet.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater fornyes normalt med jevne mellomrom. Gulvene innvendig består av parkett, belegg og fliser. Veggene har malt strie, og himlingsplater er benyttet i innvendige tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert løs flis i entreen.

Det er noen fuktskader på parketten og noe ekstra slitasje på deler av stuegulvet.

Det er flere merker etter tidligere montert utstyr på innvendige vegger.

Konsekvens/tiltak

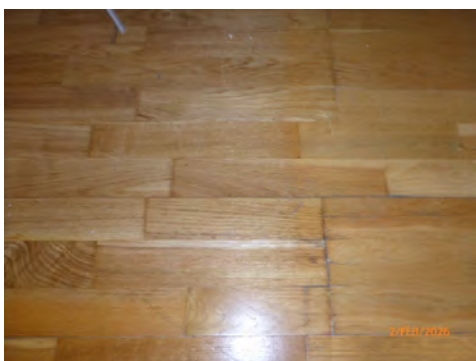
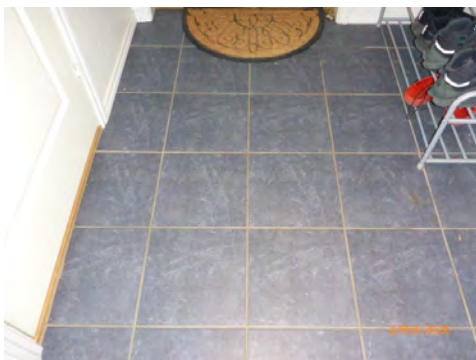
- Tiltak:

Det bør utføres nødvendige oppussings- og renoveringsarbeider for å utbedre løs flis i entreen, fuktskader på parketten, ekstra slitasje på stuegulvet og merker etter tidligere utstyr på veggene.

Kostnader for utbedring vil variere avhengig av egen kompetanse og valgt omfang på renoveringen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene forverres over tid og føre til økte utbedringskostnader samt redusert estetisk og teknisk standard.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet er trolig av betongdekke over parkeringskjeller.

Ved enkel nivelleringer fra stue til kjøkken, fra stue til entre og fra entre til soverommene, ble det ikke målt avvik på over 15mm gjennom rommene.

Det er heller ikke avdekket høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på mellom 10- 20mm.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bod i parkeringskjeller.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er observert fuktmerker på reoler og hyller i boden. Dette kan indikere fuktgjennomtrenging fra kjellergulvet eller vegger. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfang og årsak til fuktproblematikken.

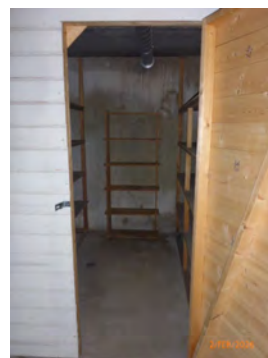
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Unngå lagring av fuktømfintlig løseøre.

Videre undersøkelser bør gjennomføres for å avdekke årsak og omfang av fuktproblematikken, for å unngå risiko for mugg- og råteskader på bygningsdeler og lagrede eiendeler.

For ytterligere avklaringer vises det til sameiet.

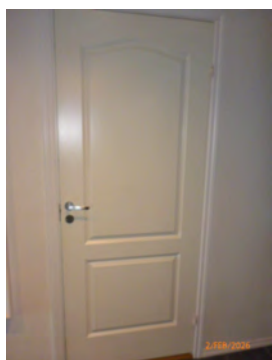


Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte, profilerte dører.



TG 2 Andre innvendige forhold

Skjeggkre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Til orientering: Det er gjort flere observasjoner av skjeggkre i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Per i dag finnes det effektive bekjempelsesmetoder for dette.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra perioden 1997–2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malt strie på plater.

Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er benyttet malt strie på vegg, noe som ikke er egnet i våtsoner. Sokkelfiser på gulvet er montert utenpå veggplatene, noe som kan medføre økt fuktbelastning på veggkonstruksjonen.

Det er rørgjennomføringer i vegg bak dusjkabinettet, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom tetting rundt gjennomføringene ikke er tilfredsstillende.

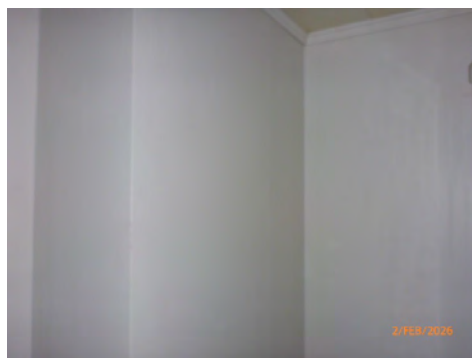
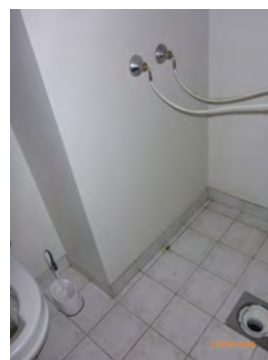
Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsoner, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

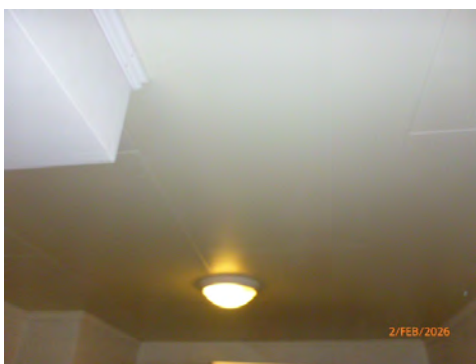
Det bør vurderes å skifte ut uegnede materialer i våtsonene, samt sikre tilfredsstillende tetting rundt rørgjennomføringer for å redusere risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå fuktskader i vegg og gulv som følge av økt fuktbelastning og utilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrengning.

Det må uansett alltid benyttes tett dusjkabinett.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

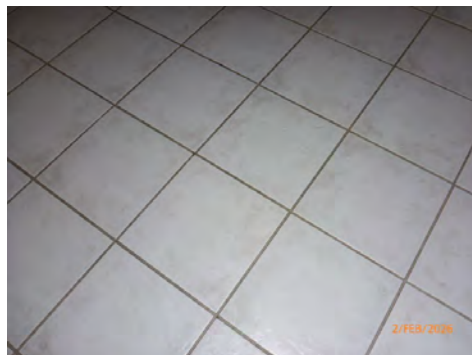
Det er ingen vesentlig høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.
Det er stedvis motfall på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Manglende høydeforskjell og motfall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluket, noe som øker faren for fuktskader og lekkasjer. Som nevnt på det alltid benyttes tett dusjkabinett, samt regelmessig renhold av sluket.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk under kabinettet. Gulvet har smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med underskap, servant, høyskap, speil og belysning.
Det er veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er ikke observert drensåpning fra innebygget susterne.
Det er fuktskade i underskapet.

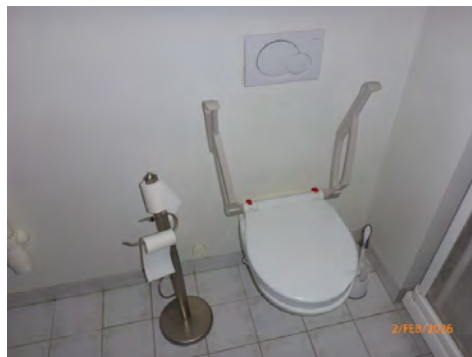
Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres en løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget susterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen.

Fuktskade i underskapet bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for sopp- og råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon og god luftespalte under terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsanlegget er avslått.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Se ventilasjon under tekniske installasjoner.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er lyd/brannvegg i nord. Det er en kasse på vegg bak kabinett, ukjent om denne også er en rørgate for overliggende boenheter. Ved fuksøk på vegg bak kabinett er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk. Det er opplyst at det alltid har vært benytte tett dusjkabinett.



121 ute på vegg



128 ved sokkelflis bak kabinett

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter av tre. Benkeplaten er av laminat. Det er montert oppvaskmaskin.

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

Ved fuksøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere mulighet for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet, som under vask og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er registrert fuktskade i parketten under plassen for kjøleskap, men det var tørt ved befaring.

Fronter på skap under vask har tydelig slitasje på overflatene.

Det er ikke montert sprutplater på veggene bak vask og komfyrplass, og det mangler fuging bak benkeplatene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller utskiftning av parketten under kjøleskapet for å hindre videre skadeutvikling. Dette ligger under innvendige overflater.

Fronter på skap under vask bør overflatebehandles eller byttes ut for å sikre lengre levetid og bedre hygiene.

Det anbefales å montere sprutplater og fuge bak benkeplater for å redusere risikoen for fuktskader på vegg og underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er installert kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for skader på innemiljø og bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet som er plassert på bad/vaskerom. Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Dersom det ønskes en grundigere kontroll og vurdering av anlegget, anbefales det å kontakte autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Hovedstoppekran er ikke lokalisert eller funksjonstestet. Det er ukjent om det finnes stoppekran i fellesareal.

Konsekvens/tiltak

- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekransen hadde vært lett tilgjengelig.

Det bør foretas nærmere undersøkelser for å lokalisere og funksjonsteste hovedstoppekran, samt avklare om det finnes stoppekran i fellesareal.

Manglende tilgang til eller kunnskap om hovedstoppekran kan medføre økt risiko for vannskader ved lekkasjer, da det kan bli vanskelig å stenge vanntilførselen raskt ved behov.

Det vise til sameie for eventuelt ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Det er avløpsrør av plast. Det er ikke kjent om det er soilrør gjennom brannskillene. Stakepunkt via sluker. Felles lufting av installasjonene er antatt. Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Dersom det ønskes en grundigere kontroll og vurdering av anlegget, anbefales det å kontakte autorisert rørlegger.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på teknisk rom/bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mugg/fuktighet i filter i balansert ventilasjonsanlegg.

Anlegget var avslått ved befaring, noe som medførte at funksjonen ikke kunne kontrolleres under inspeksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Filter på balansert ventilasjonsanlegg må skiftes.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det bør foretas grundig rengjøring og utskifting av filter, samt kontroll av ventilasjonsanlegget av fagperson for å sikre at det fungerer som det skal.

Dersom anlegget ikke er i drift, kan dette føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og muggdannelse i boligen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har en kapasitet på 194 liter og er plassert i teknisk rom/bod. Det er sluk i gulvet, og gulvet har belegget med oppbrett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstanken bør tilkobles strømmettet i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for varmgang og brann.

På grunn av tankens alder bør det vurderes utskifting, da eldre tanker har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Det er montert sentralstøvsuger, som starter ved enkel funksjonsprøving.
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert på teknisk rom/bod. Det er kursfortegnelse og samsvarserklæring i skapet.

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.
2005 Nybygg 2003-2005. Dødsbo, spørsmål til eier kan ikke besvares.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Dødsbo, spørsmål til eier kan ikke besvares. Det er samsvarserklæring i sikringsskapet fra 2005, det var da ny installasjon utført av fagfolk.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Dødsbo, spørsmål til eier kan ikke besvares.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent Dødsbo, spørsmål til eier kan ikke besvares.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Dødsbo, spørsmål til eier kan ikke besvares.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Dødsbo, spørsmål til eier kan ikke besvares.

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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfør 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?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

Tilstandsrapport

ha en utvidet el-kontroll?

Ja Installasjonen er over 20 år. Det anbefales en el-kontroll.

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

Generell kommentar

Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Ønskes det en kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert El-fagmann.



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er et eldre brannslukningsapparat.

Røykvarslerne er ikke i drift, og det er ukjent om det finnes et felles anlegg for bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

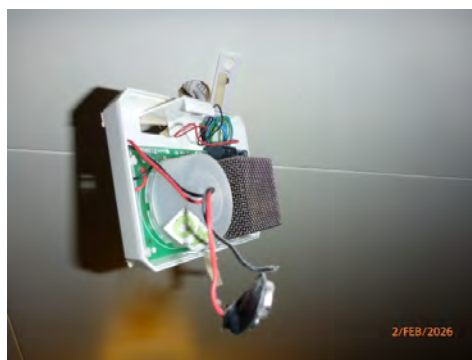
Eiendommen ligger i et område med moderat til lav risiko for radon. Det er et brattheng bak bygget mot nord, som er definert som aktsomhetsområde.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonverdier, da manglende tiltak kan medføre helse- og sikkerhetsrisiko for brukere av bygget.

Brannslukningsapparat og røykvarslere bør kontrolleres og eventuelt oppgraderes eller byttes ut for å sikre at utstyret fungerer som forskriftene krever. Manglende eller defekt utstyr kan føre til økt risiko for personskade og materielle skader ved brann.



Tilstandsrapport



Radon - aktsomhet

Aktsomhetsgrad

-  Særlig høy
-  Høy
-  Moderat til lav
-  Usikker



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

86 m²/81 m²

145 - Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.:
Entré, Teknisk rom, 2 Soverom, Bad/vaskerom,
Kjøkken, Stue, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 250 000

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 3 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 200 000

Tillegg for andel fellesformue + 29 719

Konklusjon markedsverdi

3 250 000

Markedsvurdering

Det er pr. i dag liten tilgang på små selveide boenheter i dette område, markedsinteressen oppfattes som god. Sammenlignbare salg i sameie, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsværdi 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.

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Masterberggata 5A ,8904 BRØNNØYSUND 78 m² 2005 2 sov	17-10-2023	3 090 000	3 600 000	40 760	3 640 760	46 676
2 Masterberggata 3 ,8904 BRØNNØYSUND 72 m² 2006 2 sov	27-07-2025		3 300 000		3 300 000	45 833
3 Masterberggata 5A ,8904 BRØNNØYSUND 82 m² 2005 2 sov	01-10-2025	3 500 000	3 900 000		3 900 000	44 828
4 Masterberggata 5A ,8904 BRØNNØYSUND 76 m² 2005 2 sov	18-11-2020	2 540 000	2 550 000	29 112	2 579 112	33 936
5 Masterberggata 5A ,8904 BRØNNØYSUND 78 m² 2005 2 sov	08-06-2020	2 600 000	2 450 000		2 450 000	31 410
6 Masterberggata 3 ,8904 BRØNNØYSUND 72 m² 2006 2 sov	14-05-2018	2 450 000	2 200 000		2 200 000	30 556

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr.13.648,- p.r. år inkl. MVA. I dette inngår avgift for eiendomsskatt, vann og avløp.	Kr.	13 648
Andel av felleskostnader til sameie, 3 000,-	Kr.	36 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	49 500

Teknisk verdi bygninger

145 - Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 720 000
Sum teknisk verdi - 145 - Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Kr.	3 150 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 150 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomtverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomtverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

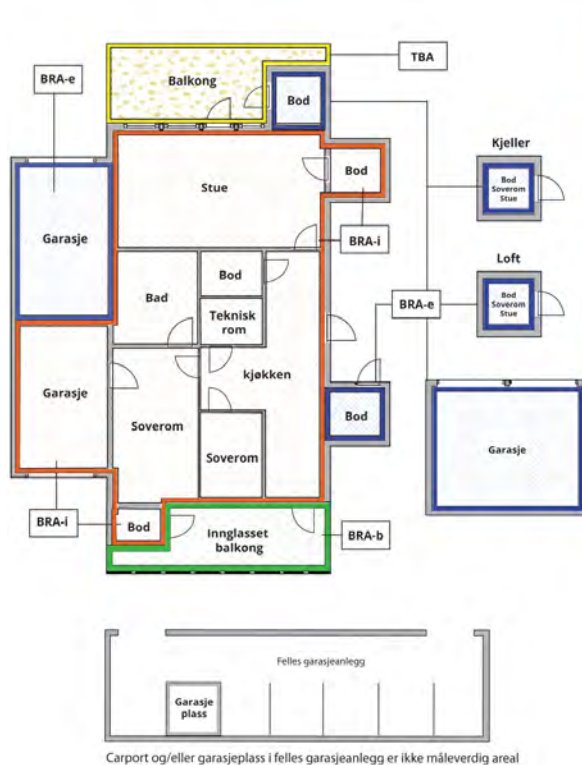
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

145 - Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	81			81	10
Parkeringskjeller		5		5	
SUM	81	5			10
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, teknisk rom, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, kjøkken, stue		
Parkeringskjeller		Bod	

Kommentar

Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass for en bil i felles parkeringskjeller. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fra meglerpakken.

Det er levert tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er levert igangsettingstillatelse for deler av tiltaket.

Det er også levert midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Amalie Horn Mathisen	Familie/kontaktperson
	Karoline Horn Mathisen	Familie/kontaktperson
	Alexander Willi Fiedler	Familie

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	930		7	1528 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Masterberggata 5 A

Hjemmelshaver

Mathisen Knut Jonny (død)

Kommentar

Det vises til oppdragsgiver for årsregnskap, årsmøteprotokoll, revisjon, regnskap og budsjett. vedtekter, husordensregler med videre.
Org.nr er hentet fra Brønnøysundregistrene ved søk på SAMEIET MASTERBERGGATA 5 A

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sørbyen Brygge	1 / 12	Brønnøy regnskap as	989982427
Felles formue			
Kr. 29 719 31.12.2025			

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende selveierleilighet i etablert området bestående av boligbebyggelse og noe næring. Solrikt område fra formiddag til kveld med vidstrakt utsikt over sjø og omkringliggende området. Gangavstand til sentrum med alle bynære fasiliteter.

Adkomstvei

Kommunal vei forbi eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg, ikke inspisert eller funksjonstestet ved befarings.

Regulering

Fra kommunen i meglerpakken:

Reguleringsplan Høgåsen sør (2002007)

Formål: Byggeområde for boliger, (B2), % BYA=50%

Vedtaksdato: 30.01.2002

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".

Om tomten

Eiendommens totale areal er på 1 528 m2. Sameiebrøken er på 1/12, tomten er ikke seksjonert. Det er asfalterte utearealer og en bratt skråning mot nord. Denne er sikret med nett og vaier. Felles plen og hekker mot sørvest. Parkering i egen kjeller og gjesteparkering fordelt på eiendommen.

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

Ikke undersøkt om det finnes kommunale vann og avløpsledninger, nedgravde strømkabler og fiberkabler på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

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

1813-104/930 består av 12 seksjoner, sameie etablert 31.10.2005.

Det er ikke tilstandsvurdert felles bygningsdeler som:

§ 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak.

§ 2-11. Yttervegger.

§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet.

§ 2-17. Terrengforhold.

Disse paragrafene gjelder ikke der en bygningsdelene er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

For tilstandsanalyse av sameie er dette et eget oppdrag.

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand	9838080			
Kommentar				
Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo, ikke utfylt	Ikke gjennomgått		Nei
Verdirapport	01.02.2026	Innhentet av takstmann	Gjennomgått	4	Nei
Vedtekter 2022		Lever via megler. Ikke signert eller datert	Gjennomgått	6	Nei
Boligopplysninger forretningsfører	09.02.2026	Lever via megler	Gjennomgått	1	Nei
Igangsettingstillatelse trinn 2, tømmer og snekker	06.04.2004	Lever via megler	Gjennomgått	2	Nei
Fasadetegninger	26.06.2002	Lever via megler	Gjennomgått	3	Nei
Plantegning garasjekjeller	06.12.2001	Lever via megler	Gjennomgått	1	Nei
Plantegning 1.etasje		Lever via megler. Dato vises ikke på skannet kopi	Gjennomgått	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse, andre leiligheter.	02.06.2005	Lever via megler.	Gjennomgått	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse seksjon 7.	07.02.2006	Lever via megler	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	19.07.2012	Lever via megler	Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelrapport Bygg	19.01.2026	Lever via megler	Gjennomgått	2	Nei
Info planstatus	23.01.2026	Lever via megler	Gjennomgått	2	Nei
Kommunale avgifter	25.01.2026	Lever via megler	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal 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, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IC3480>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Advokatfellesskapet Brønnøysund AS	Oppdragsnr.	2184
Adresse	Masterberggata 5A		
Postnr.	8904	Sted	Brønnøysund
Selgers navn	Amalie Johanne H Mathisen		
Selgers navn	Karoline Horn Mathisen		

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

Avdødes navn:

Knut Jonny Mathisen

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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 forsikringsgiver sitt 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 forsikringsgiver 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 egenerklæringsskjemaet 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 nedstigenede 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 næringsseiendom
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 næringsseiendom, 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 11.02.2026

Signert av Amalie Johanne H Mathisen

Signert av Karoline Horn Mathisen

Initialer selger:

A M

K M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Brønnøy kommune

Plan og utvikling

Byggspesialisten AS

Sentrumsveien 4
8920 SØMNA

Vår ref:
2012/2863-2

Arkivkode
1813/104/930
og 945

Saksbehandler
Bjørn Morten Johansen, direkte tlf: 75 01 25 21

Dato
19.07.2012

Ferdigattest for boligblokk 1 og 2 i "Sørbyen brygge". Eiendommene Masterberggt. 5 A og 5 B. Tiltakshaver Brønnøy utbyggingsselskap AS.

Ferdigattest, etter plan- og bygningsloven (pbl).

Rammetillatelse er gitt 30.04.02 med senere igangsettingstillatelser. Midlertidig brukstillatelser er gitt trinnvis etter hvert som ulike bruksenheter er ferdigstilt.

Gjelder: Boligblokker med 2 x 12 leiligheter.

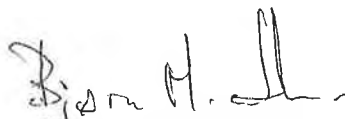
Ferdigattesten er omsøkt ved dokumenter av 11.05.07. Etter dette har det vært en gjennomgang av branntekniske forhold og mangler, samt avklaring og gjennomføring av sikringstiltak i fjellskjæring. Sistnevnte var ikke omsøkt som ansvarsområde da boligprosjektet ble etablert, men er kommet til etter rapport fra geolog. Sikringsarbeidene er gjennomført av firma Trollteam AS, som også har avgitt en sluttattest for gjennomførte arbeider.

Etter dette er kommunen ikke kjent med gjenstående merknader i prosjektet.

De kontrollansvarlige for utførelsen har også tidligere i forbindelse med midlertidige brukstillatelser avgitt kontrollerklæringer som bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen



Bjørn Morten Johansen
byggesaksbehandler

Kopi til:

Sameie i Masterberggt. 5 A og 5 B.

8900 BRØNNØYSUND

Postadresse:

8905 BRØNNØYSUND

E-post:

Postmottak@bronnøy.kommune.no

Besøksadresse:

Rådhuset

Internett:

www.bronnoy.kommune.no

Telefon: 75 01 20 00

Telefaks: 75 01 20 01

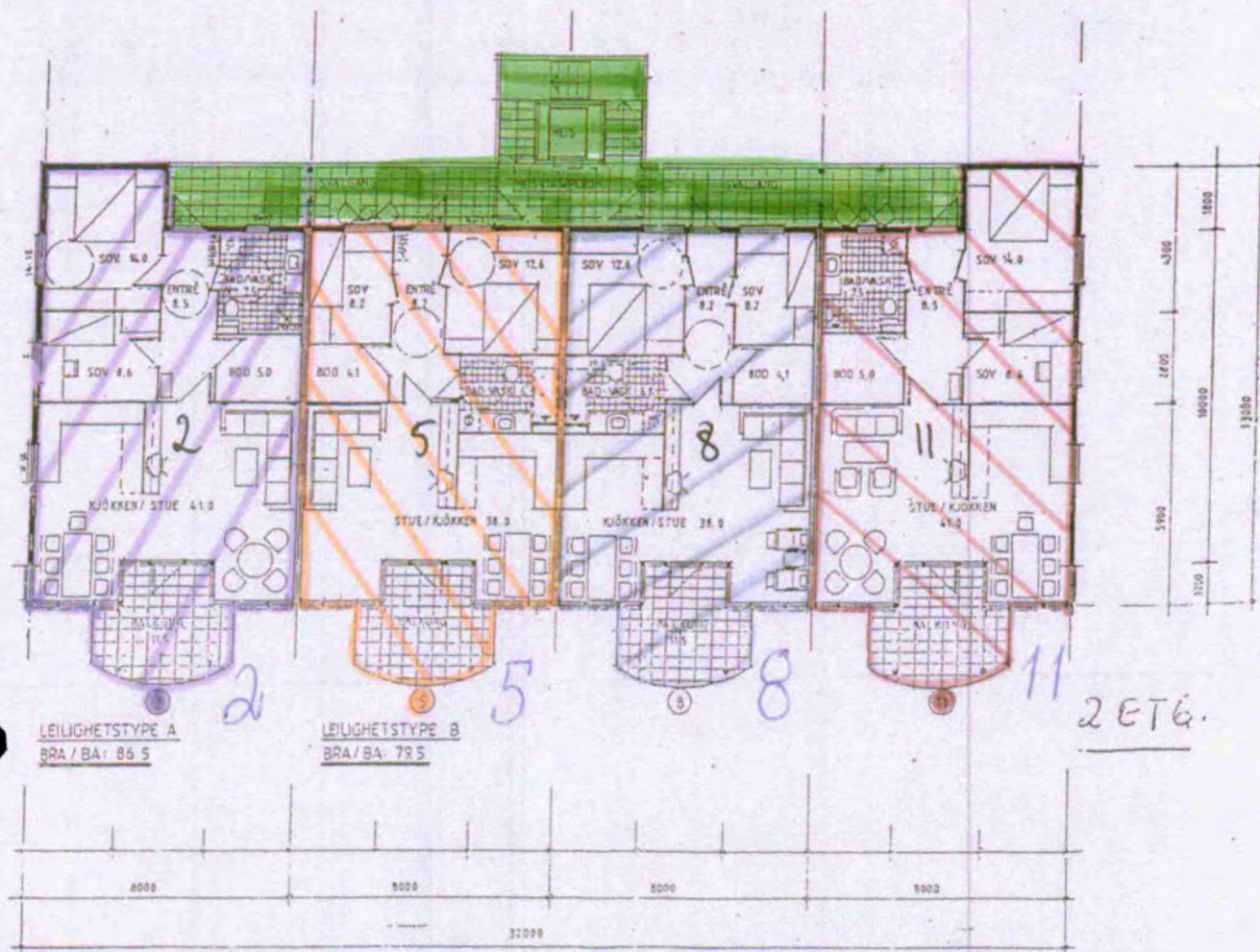
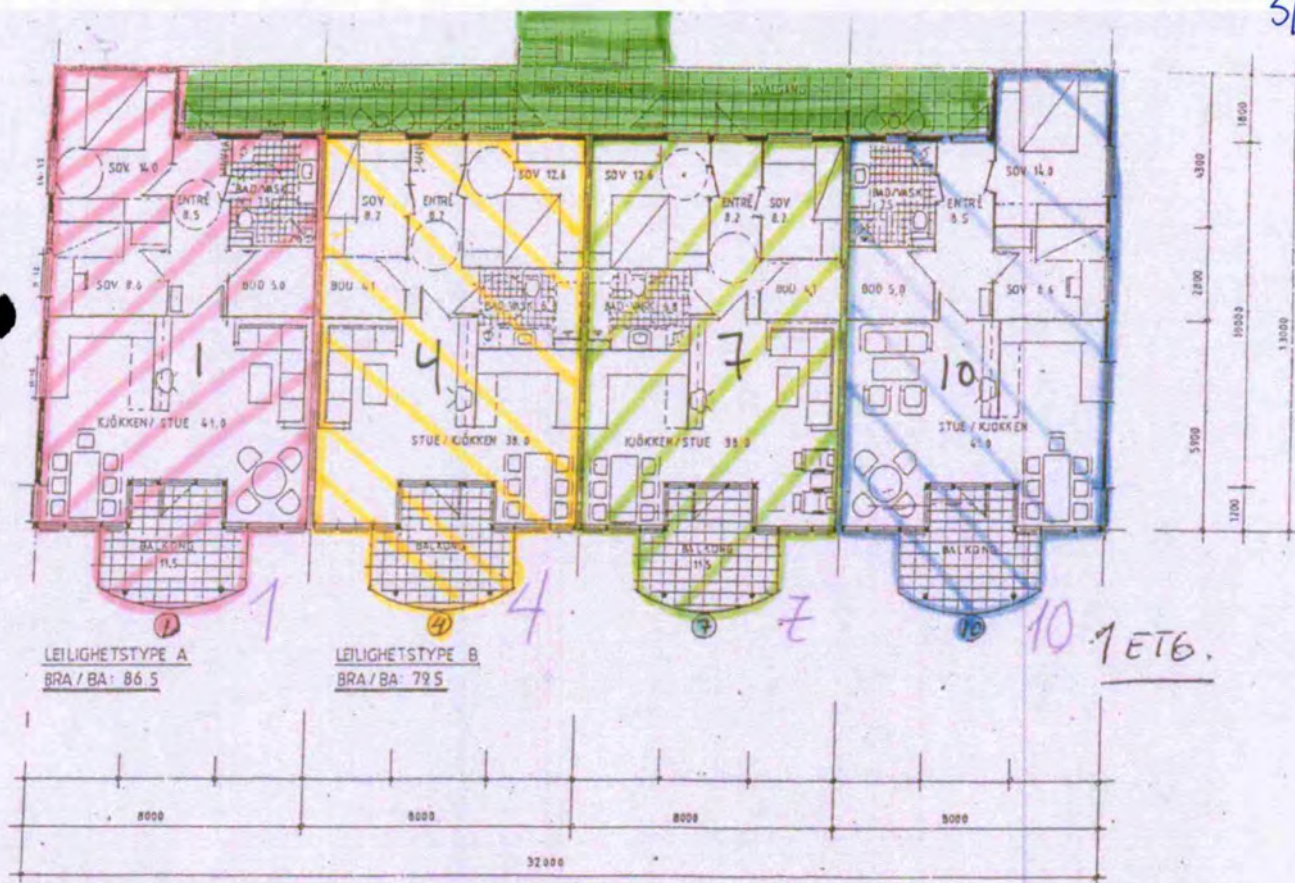
Bankkto.: 45340500117

Org.nr.: 964 983 291

4/5

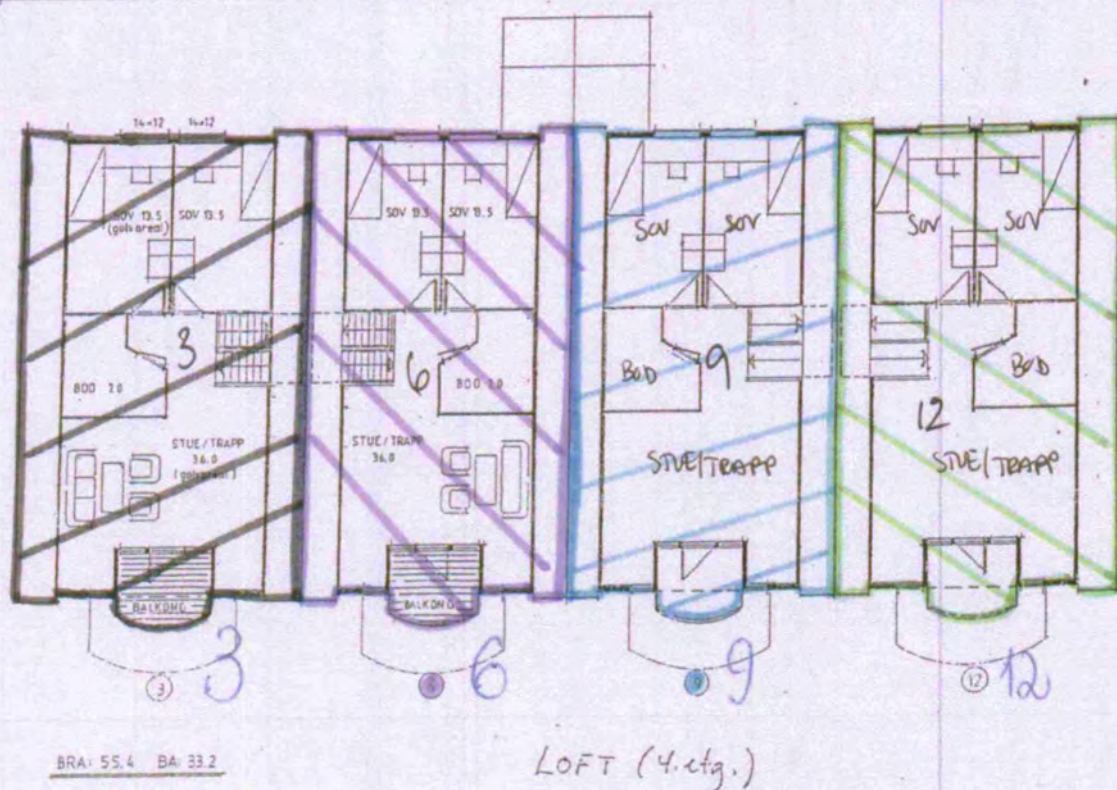
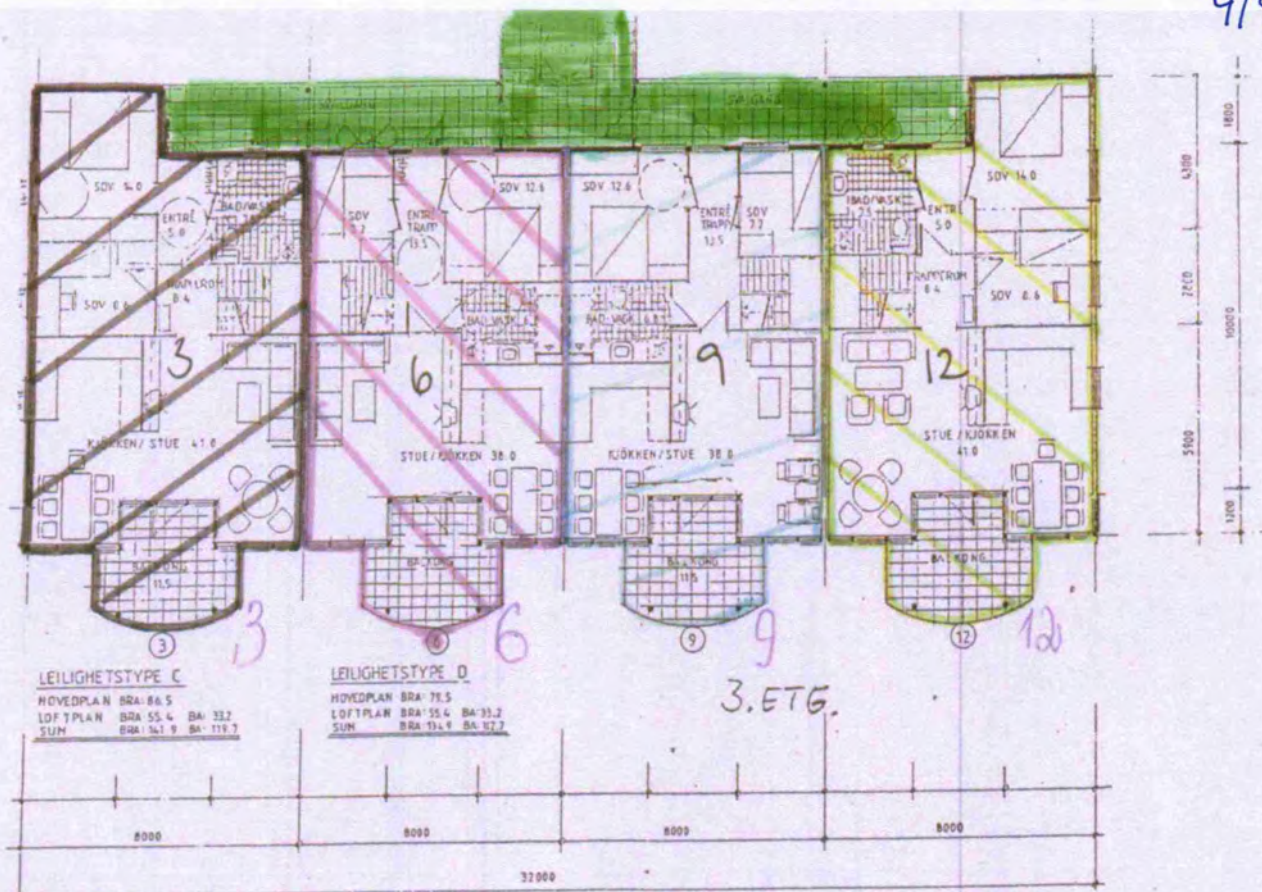


3/5



Endre ved

4/5



Fellesareal



VEDTEKTER

FOR

Sørbyen Brygge

§1. Eiendommen

Eiendommen , gnr. 104, bur. 930 i Brønnøy kommune, er delt opp i 12 seksjoner, hvorav alle er boligseksjoner.

På eiendommen er det 12 garasjeplasser og 12 sportsboder hvorav det **følger en parkeringsplass og sportsbod til** hver seksjon. **Fordelingen** foretas av seksjonseierne. **Rettigheten er tinglyst via seksjoneringsbegjæringen.**

Disse **vedtekter** er **utformet på** basis av eierseksjonsloven av **23.05.97**.

§2. Sameiermøtet

Sameiermøtet er Sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Ordinært sameiemøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkalling finner sted med minst 8 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle sameierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiemøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 3 sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å møte i sameiemøtet. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

I sameiermøtet regnes flertallet etter sameiebrøk, og kun av avgitte stemmer.

Ordinært sameiemøte skal hvert år behandle:

1. Styrets og forretningsførers beretning
 2. Sameiets regnskap
 3. Valg av styre
 4. Valg av revisor (gjelder kun hvis ny revisor skal velges)
 5. Eventuelt
- Sameiets budsjett skal forelegges sameiermøtet til orientering.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall, med unntak av følgende beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

- vedtektsendringer
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra næringsformål til boligformål (eller omvendt),
- samtykke til reseksjonering etter eierseksjonslovens §12, annet ledd, annet punktum,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgifter.

§3. Styre

Styret består av 3 medlemmer og 1 varamedlem. Styret velges med alminnelig flertall av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet. Styret skal fortrinnsvis ha en deltaker fra hver av seksjonene. Styrehonorar er p.d Leder 5000kr, Sekretær 2500kr pr år.

Sameiermøtet kan beslutte at det oppnevnes en valgkomite bestående av 2 personer, som skal foreslå styrekandidater for neste styreperiode.

Som styremedlem velges fysiske personer eller juridiske personer. Ved valg av juridisk person som styremedlem, skal det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styret tjenestegjør i 2 år.

Styret skal forestå den daglige forvaltning og drift av Sameiet i henhold til lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av sameiermøtet.

Styret skal ansette forretningsfører og eventuelt vaktmester. Det skal fastsette instruks, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Forretningsføreren skal administrere og føre regnskap for fellesoppgaver i Sameiet.

Styrets leder og ett styremedlem kan i saker som gjelder felles anliggender, i fellesskap forplikte Sameiet ved sine underskrifter.

REGULERINGSPLAN FOR HØGÅSEN SØR

1. Plangrenser og planformål

Området for endring er vist med plangrense. Innenfor denne begrensningslinje skal arealene benyttes til de formål planen angir.

2. Byggeområde for boliger (B1-B2)

Områdene skal nyttes til boligformål og bebygges med frittstående leilighetshus.

Bebyggelsen skal maksimalt utgjøre 50% BYA.

Bebyggelsens høyde skal ikke overskride:

- kote +18 i felt B1.
- kote +15 i felt B2.

Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 30 grader og møneretning som vist på plankartet.

3. Trafikkområder

Områdene skal nyttes til offentlig kjøreveg og fortau.

4. Fellesområder

Området skal nyttes til felles parkering for boligområdene B1 og B2

5. Fellesbestemmelser

I forbindelse med byggemelding skal det legges fram situasjonsplan i målestokk 1:500 som i tillegg til bygninger viser hvordan den ubebygde delen av tomte skal utnyttes. Situasjonsplanen skal vise felles lekeplass, felles parkeringsplass (gjesteparkering), eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, atkomst til offentlig veg og terrengbehandling med høydeangivelse.

Før området bebygges skal tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper være dokumentert. Vegnormalen og tilgjengelighetskriteriene i Teknisk forskrift skal gjelde for alle uteområder



Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler:

Du trenger ikke betale saksomkostninger

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 5 100

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 7 700

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 11 600

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

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

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

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

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

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

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

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

Garantifond for skadeforsikring

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

Masterberggata 5A

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 Advokatfellesskapet Brønnøysund, Postboks 153, 8901 Brønnøysund,
epost: rakvaag@advokatenehla.no