

aktiv.



Strandveien 11, 8904 BRØNNØYSUND

SØRBYEN | Ærverdige
seksjonsleilighet fra 1920 m/loft.
Inneholder 3 soverom og stor stue.
Sørvestvendt balkong med utsikt



Eiendomsmegler MNEF

Elin Edblad

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 000 000,-
Omkostn.: Kr 101 390,-
Total ink omk.: Kr 4 101 390,-
Selger: Eivind Maasø lht. fullmakt)
Storm Blix Maasø
Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Selveier
Byggeår: 1920
BRA-i/BRA Total 129/159 m²
Tomtstr.: 600 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 104, bnr. 80
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1805260023

SØRBYEN | Ærverdig seksjonsleilighet fra 1920 m/loft

Velkommen til Strandveien 11!

Sentrumsnær og ærverdig seksjonsleilighet fra 1920 over to plan med loft. Boligen har en god planløsning med entré, lys gang med karnapp og sitteplass, romslig stue med store vindusflater, vedovn og utgang til sørvestvendt balkong med flott utsikt mot sjøen. Kjøkkenet har spiseplass ved vindu, og bad/vaskerom er praktisk tilknyttet soverom. Totalt tre soverom, hvor to er i loftsetasjen sammen med eget toalettrom. En sjarmerende bolig med gode lysforhold, utsikt og kort gangavstand til sentrum og fasiliteter.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	4
Om eiendommen	8
Tilstandsrapport	24
Egenerklæring	63
Energiattest	110
Forbrukerinformasjon	119
Budskjema	120

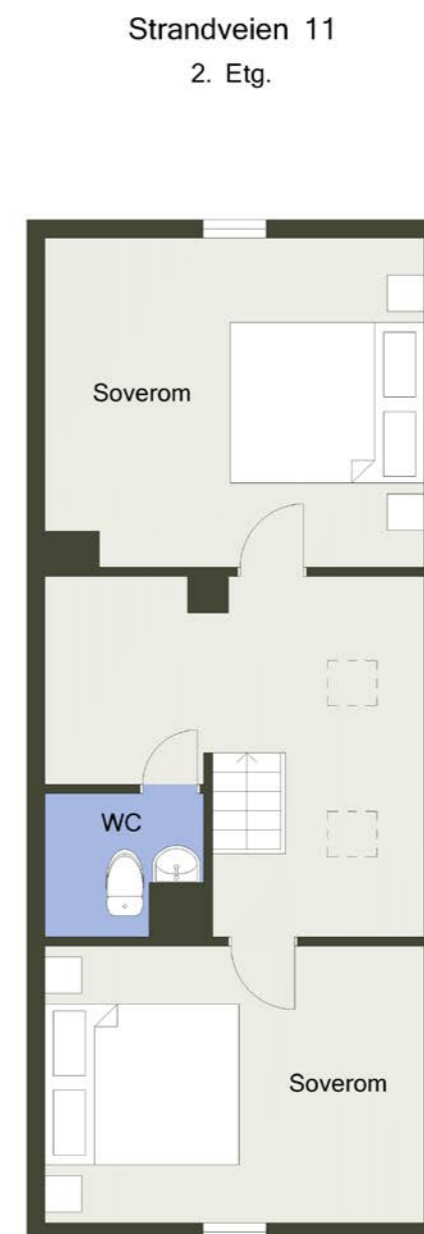
Planskisse 2D

Hovedplan



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

Loftsetasje



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.



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 129 m²

BRA - e: 30 m²

BRA totalt: 159 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 30 m²

Inneholder: Bod

2. etasje

BRA-i: 91 m²

Inneholder: Gang/forstue, stue, kjøkken, 1 soverom, bad/vaskerom

TBA: 8 m²

Loftsetasje

BRA-i: 38 m²

Inneholder: Loftsgang, 2 soverom og toalettrom.

Ikke målbare arealer

Loftsetasje:

Boligens GUA er 18 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

For sitteplass i vest foran trapp er romhøyden ca. 1,98 meter over ca. 2,8 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

600 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra målebrev datert 19.11.1941. Noe areal er sannsynligvis veigrunn. Arealet er eiendommens totale areal som fordeles på tre seksjoner i sameie.

Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Pent opparbeidet eiendom som i hovedsak er bebygd. Det er opparbeidet plen i sør, belegningsstein i vest ved inngangsparti og biloppstillingsplass, samt gjerde mot nabo i sør og veien i øst. Eiendommen har gode lys- og solforhold. Balkongen er vendt mot sørvest med utsikt mot sjøen og omkringliggende område.

Beliggenhet

Sentralt beliggende enebolig med gangavstand til alle sentrumsnære fasiliteter. Boligen ligger i et etablert boområde som i hovedsak består av eneboliger og leiligheter. Det er kort vei til barnehage, skole, idrettsanlegg og turområder. Området oppfattes som barnevennlig. I direkte nærhet har du i tillegg sjø og fjære. Vestvendt beliggenhet med utsikt over omkringliggende bebyggelse og sjø.

Adkomst

Kommunal vei forbi eiendommen på to sider (Strandveien mot vest og Masterberggata mot øst).

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

Bygningssakkyndig

Gøran Heimen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iht. tilstandsrapport

Taktekkingen er av skifertakstein fra byggeår. Vindskier, hengbord og vannbord er i tre. Takrenner, taknedløp, luftehatter og pipebeslag er utført i metall. Taknedløp er ført til oppstikkende rør ved mur. Det er takstige til pipen. Veggene har tømmer- eller plankekonstruksjon. Fasaden har liggende bordkledning av tre. Ifølge takst fra 2018: Veggene er antatt å være av tømmer/plank, og det er opplyst at den er etterisolert. Veggene er utvendig kledd med liggende trekledning. Det er stedvis iboende skjevheter i konstruksjonene. Takkonstruksjonen er et plassbygget saltak. Fra takst i 2018: Saltakskonstruksjon. Lukkede skrå takflater i konstruksjonen. Undertak av antatt bord. Taket er tekket med skiferstein, noen skjevheter i takflatene. Utbygget i vest er tekket med pappshingel. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Takvindu fra ca. 2006. Bygningen har en malt hovedytterdør til felles entre. Det er en slett, lakkert dør til kjeller. Bygningen har en malt altandør i tre. Mot sør er det en altan på ca. 8,3 m². Dette er en felles bygningsdel, og det vises til sameiet for tilstandsvurdering.

Tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Verditakst

Kr 4 000 000,-

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentarer fra selgers egenerklæringsskjema: Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger opplyser at varmepumpe fungerer men var avslått på ved takstmanns befaring.

Egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Sentrumsnær boenhet i tremannsbolig. Opprinnelig bygningsmasse fra rundt 1900. Innenfor område "Kystby 1900" som er særpreget av gammel byggeskikk. Bygningsmassen gjennomgikk renovering/ombygging rundt 2006-2008 og ble seksjonert i 2006. Funksjonell boenhet i etasjeplan med tilhørende loftsplan. Felles inngang til kjeller med lagerplass og felles inngang til boenhetene i vest fra hovedplan.

Fra hovedplanet entrer du en felles gang som deles med leiligheten i 1. etasje mot vest. Herfra kommer du videre inn i en liten entré med trapp opp til leiligheten i 2. etasje. Leilighetens hovedplan består av en gang med trapp videre opp til loftsetasjen, stue, ett soverom, bad/vaskerom og kjøkken. I gangen finner du et karnapp med store vindusflater og flott utsikt mot sjøen i vest. Her er det etablert en

plassbygd sitteplass som gir mulighet til å nyte utsikten skjermet for innsyn.

Videre åpner gangen seg inn mot en romslig stue med godt gjennomlys fra store vindusflater. Stuen har også verandadør med utgang til en sørvestvendt balkong. Det er installert en vedovn av merket Nordpeis med sideglass, som gir både varme og innsyn til flammene. Fra stuen er det adkomst til et soverom vendt mot øst, som igjen har direkte inngang til bad/vaskerom. På soverommet er det en praktisk skyvedørgarderobe med innredning og to av dørene har speilfronter. Både stue, kjøkken og bad har elektriske varmekabler.

Badet er kombinert med vaskerom og har baderomsplater på veggene, som ble malt med våtromsmaling i 2016. Himlingen er kledd med panel, og gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med plastsluk og har ukjent tettesjikt/membran. Det er installert toalett og dusjkabinett, samt opplegg for vaskemaskin. Innredningen består av underskap, én servant, høyskap, speil og belysning. Ventilasjonen skjer via mekanisk avtrekk i yttervegg. Fra bad/vaskerom er det tilgang både til soverommet og kjøkkenet.

Kjøkkenet har innredning med underskap med kantprofil. Det er ikke montert overskap, men veggene er utstyrt med et praktisk hyllesystem. Benkeplaten er i laminat, og det er montert sprutplate på vegg. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, integrert platetopp og stekeovn, samt kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ved vinduene mot vest er det god plass til spisebord, hvor du også her kan nyte en nydelig utsikt mot sjøen.

Loftsetasjen består av loftsgang, toalettrom og to soverom. Hele etasjen har skråtak, og i loftsgangen er det montert takvindu som gir ekstra lysinnslipp. Det ene soverommet vender mot nord, mens det andre vender mot sør. I tillegg inneholder etasjen et toalettrom med toalett og servant. Rommet mangler ventilasjon.

Standard

Gulv: Parkett og laminat, fliser ved trapp i 1 etg.

Vegger: Trepanel og malte plater

Himling: Malte plater, trepanel og himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør-system).
- Synlige avløpsrør av plast i kjeller.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Berederen er plassert i kjeller.
- Luft-til-luft varmepumpe er montert (ikke i drift).
- Sikringsskapet er plassert i skyvedørgarderobe på soverom i 2.etg. Installert mellom 2006-2008.

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

Kommentarer i tilstandsrapport ang. TG2, TG3 og TGIU:

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Utvendig

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

Nedløp og beslag: Alderen på nedløp og beslag er ca. 20 år.

Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takvindu: Vinduet var snødekt på befaringdagen og ble derfor ikke funksjonstestet.

Dører: Dørene slår innover.

Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig

Overflater: Det er en del merker og bruksslitasje på overflatene. Det er også registrert løse fliser ved trappen.

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

- På stuen er det målt ca. 30 mm høydeforskjell fra hjørnet i sørvest til omtrent midt på gulvet.

- På kjøkkenet er det målt ca. 25 mm høydeforskjell fra døren til bad/vaskerom til omtrent midt på gulvet.

- Foran trappen og mot sitteplass i vest er det målt ca. 15 mm høydeforskjell.

- På loftsgangen er det målt ca. 20 mm skjevhet fra nordvest til sørøst.

Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendige trapper: Det er liten frihøyde i trappeløp
Innvendige dører: Dør fra felles entré har skjevhet og løs pakning. Noen dører har sprekker og slitasje på overflatene. Det er liten fri høyde i dørene på loftet.

Andre innvendige forhold: Det er liten høyde under

skråtaket ved siden av trappen for gangadkomst til soverommet i nord.

Tekniske installasjoner

Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Avløpsrør: Det foreligger ikke informasjon om hvordan avløpsinstallasjonen er luftet, noe som medfører usikkerhet rundt korrekt funksjon og eventuelle fremtidige problemer.

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

Kjøkken

Overflater og innredning: Det er påvist at overflater har noe skader.

Våtrom (2. etg.)

Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Sluk, membran og tettsjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Baderomsinnredning: Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist skader på innredning.

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

TG3 (store eller alvorlige avvik):

Utvendig

Altandør i sør: Det er fuktgjennomslag i døren, med

synlige merker på innsiden av døren.

Tekniske installasjoner

Innvendig stoppkran: Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Våtrom (2. etg.)

Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fall rundt slukene er målt til 0 mm. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen mot kjøkken er ca. 10 mm, og ca. 5 mm ved dør til soverom.

Spesial rom

Loftetasje (toalettrom) overflater og konstruksjon: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet.

TGIU (ikke undersøkt/ ikke tilgjengelig for undersøkelse):

Utvendig

Veggkonstruksjon: Veggens oppbygning med hensyn til isolasjon og vindsperre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen, eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen. Takkonstruksjon/Loft: Det er ikke mulig å kontrollere oppbygningen av takkonstruksjonen eller hulrommene på grunn av manglende adkomst. Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tekniske installasjoner

Andre installasjoner: Luft-til-luft varmepumpe er montert. Denne var ikke i drift ved befaring.

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

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i

henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er avvik i rømningsveier.

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

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.

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Loftet har ikke brannstige med ryggbøyle mot nord, og det foreligger ikke brannteknisk dokumentasjon på at altanen mot sør er klassifisert som rømningsvei.

Avstanden til nabobygget i nord er ca. 3 meter, og det er ukjent hvordan brannsikring og avstand mellom bygg er ivaretatt.

Det er ingen synlig gips eller annet brannskille mot kjeller.

På bad/vaskerom er det åpent ned i bjelkelaget ved rørgjennomføring bak vaskemaskin, uten synlig gips eller annet brannskille.

Det er ikke fremlagt vurdering av branntekniske forhold for bygningsmassen.

Tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

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

Medfølger i handelen:

- Vaskemaskin

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Hvitevarer som medfølger i handelen:

- Integrert platetopp og stekeovn

Tv/internett

Det er lagt inn fiber, men kjøper er ansvarlig for å tegne eget abonnement.

Parkering

Seksjon 2 og 3 har innkjørsel fra Strandveien i vest, seksjon 1 fra Masterberggata. Seksjon 2 og 3 har bruksrett på hver sin parkering mot Strandveien (steinbelagt parti i øst ved balkongene). Seksjon 2 har parkeringsplassen mot nord/nærmest balkong. Seksjon 1 har bruksrett på parkering mot Masterberggata. Jf. Vedtektene pkt. 5.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Området er registrert med moderat til lav risiko for radon.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen blir oppvarmet ved elektrisitet og vedovn.

Elektriske varmekabler på kjøkken, stue og bad. Montert luft-til-luft varmepumpe plassert i gang/trapperom i 2. etg. Denne var ikke i drift ved befaring men selger opplyser at den på befaringstidspunktet var avslått og at den fungerer.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn. Ifølge tilgjengelig informasjon kan installasjonen være fra 2006.

Innhentet opplysning fra piper og ilsted:

Antall piper i bruk: 1

Sist feid/kontrollert: 20.12.2023

Det foreligger ingen avvik eller pålegg vedrørende piper og ildsted.

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

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

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/

energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 000 000,-

Omkostninger kjøper

4 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

100 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

101 390 (Omkostninger totalt)

113 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

116 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 101 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 113 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 116 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 20 648,- for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

I dette inngår avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing. Beløpet er fordelt på fire terminer.

I tillegg kommer renovasjon på kr 5 897,- fordelt på seks terminer.

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 804 697,- for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 218 788,- for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgoppgraden. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/3

Felleskostnader inkluderer

Sameiet har fellesutgifter på totalt kr 24 000,- per år (tall fra 2026) til husforsikring, som fordeles på de tre seksjonene. Det er opplyst at det vil bli opprettet en felles huskonto for dekning av løpende vedlikeholds- og driftsutgifter, herunder blant annet redskaper, maling og trefelling. Det gjøres oppmerksom på at organiseringen av sameiets økonomi er under utvikling, og at det ikke kan utelukkes at det på et senere tidspunkt vil bli etablert faste felleskostnader.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Masterberggata 32

Organisasjonsnummer

996148432

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Masterberggata 32. Stiftet 01.10.2010.

Sameiet består av 3 boligseksjoner.

Det er totalt 3 eierseksjoner. Innehaverne av de enkelte seksjonene har en ideell andel i hele eiendommen. Fellesareal er parkering/uteområde, samt at seksjon 2 og 3 har felles inngangsparti/ trappegang til leilighetene og kjelleren.

Oppsummering av styremøtet datert 23.04.2025.

- Godkjenning av innkalling og dagsorden, uten merknader.

- Økonomi godkjent.

- Budsjett, kjøpt ny plenklipper.

- Vedlikholdsplan for 2025: Alle i sameiet har ansvar for å holde uteområdet ryddet. Dvs. rake plen, klippe gresset og kantene. Male gjerdet, rens av takrennene etc.

Forkjøpsrett

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av ny eier.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, regler, regnskap ol.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning (lastes ned fra nett-salgsoppgaven på FINN eller hjemmesider). Det må påregnes trappevask, dugnad, samt at det forefinnes konkrete regler om husdyrhold, fremleie og bruk av fellesarealer (om ikke annet er spesielt opplyst).

Det er fremlagt to sett med vedtekter, ett fra 01.10.2010 ikke signert og ett udatert generelt oppsett.

Driftsutgifter jf. vedtektene pkt. 5
Felleseie er hage, innkjørsel, yttervegger (seksjon 2 og 3 vedlikeholder vegger i sine respektive seksjoner i bygget vendt mot Strandveien, mens seksjon 1 har eget ansvar for tilsvarende i bygg vendt mot Masterberggata), tak og pipe, samt papirsøppeldunk.

Husordensregler jf. vedtektene pkt. 6
Som husordensregler gjelder de regler som er trykket og utgitt av den lokale huseierforening med de endringer som til enhver tid bestemmes av sameiet.

Disposisjonsrett jf. vedtektene pkt. 8
Den enkelte sameier kan fritt disponere over sin sameieandel ved gave, salg, pantsettelse, lån eller bortleie. Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett. Det kreves ikke styregodkjennelse av ny kjøper.

Iht. opplysninger fra sameiet er dyrehold tillatt (står ikke regulert i vedtektene). Felles plenklipper, klipper hver 3:e gang ved behov.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 104, bruksnummer 80, seksjonsnummer 3 i Brønnøy kommune.

Offentligrettslig pålegg

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1813/104/80/3:

13.12.1951 - Dokumentnr: 1754 - Best. om vann/kloakkledn.

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

Overført fra: Knr:1813 Gnr:104 Bnr:80

Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.2006 - Dokumentnr: 2138 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/3

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Av matrikkelrapporten er det kun registrert bygningsstatus "Tatt i bruk" - datert 15.01.1920. Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger

ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det gjøres oppmerksom at boligen er oppført før 1965, noe som er før bygningsloven ikrafttredelse i 1965. Det er ikke uvanlig at kommunen har mangelfulle arkiver for boliger som er oppført på denne tiden slik at det mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Tegninger:

Det finnes ingen oppdaterte tegninger som stemmer med dagens planløsning. Det er fremlagt planskisser fra seksjoneringen, disse har avvik på innredning. Det finnes ingen byggesak med godkjente tegninger på ombygging/renovering rundt 2006-2008.

Andre søknader:

Godkjent melding om oppføring av balkong og fasadetegninger, datert 21.06.2007 med saksnummer 187/07. Det er ikke nedgang til terreng fra balkong som vist på tegningene. Vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Kommunal vei forbi eiendommen på to sider (Strandveien mot vest og Masterberggata mot øst).

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløpsanlegg via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål m/tilhørende anlegg (B) med U=0,3. Bebyggelsesplan Brønnøysund del 3, med planID: 1993004. Eiendommen ligger under Kystby 1900 med tilhørende bestemmelser. Formål: Boliger. Bevaringsområde. Bevaring av bygninger. Vedtaksdato 14.10.1993.

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". Eiendommen ligger også under bevaringsområde kystby 1900.

Vest for eiendommen er det ubebygde tomter som er regulert til naust (N1) og allmennyttig formål - forsamlingslokale (A4).

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen har registrert kulturminne i matrikkel, såkalt SEFRAK-minne. SEFRAK er en forkortelse for Sekretariatet for registrering av faste kulturminner som har ansvaret for registrering av eldre bygninger i Norge. SEFRAK administreres av riksantikvaren i samarbeid med Fylkeskommunen. Bygning i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringen fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det evt. blir gitt tillatelse til å

endre, flytte eller rive bygningen. Eiendommen har ikke vernestatus.

Fakta: Bygninger før 1900 (Sefrak)
Navn: Bolighus, Brønnøysund, Brønnøy.
Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl.
Tidsangivelse:1900 tallet, første kvartal
SEFRAK-ID1813-0018035
Bygningsnummer 187590329

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Avklares i forbindelse med budgivning.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som

kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet

vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedlegg i salgsoppgaven:

- Tilstandsrapport, datert 16.02.2026
- Egenerklæringsskjema, datert 31.03.2026
- Tegninger
- Målebrevskopi
- Matrikkelrapport
- Brukstillatelse for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
- Grunnkart
- Ledningskart
- Vedtekter for boligsameiet
- Tinglyst seksjonering fra 20.09.2006
- Reguleringsplan
- Energiattest (side 1)

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som

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

Meglers vederlag

Meglerprovisjon 2,0 % av salgssum, minimum kr. 75 000,-. I tillegg betales markedsføringspakke kr 12 500,- tilretteleggingshonorar kr 13 800,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og grunnboksopplysninger kr 430,-. Visningshonorar utover annonsert visning kr 2 000,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av medhjelpere


Carolina Reyes og Mats Høgeli

Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Brønnøysund,
organisasjonsnummer 979158580
Storgata 58,

Salgsoppgavedato

29.04.2026



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

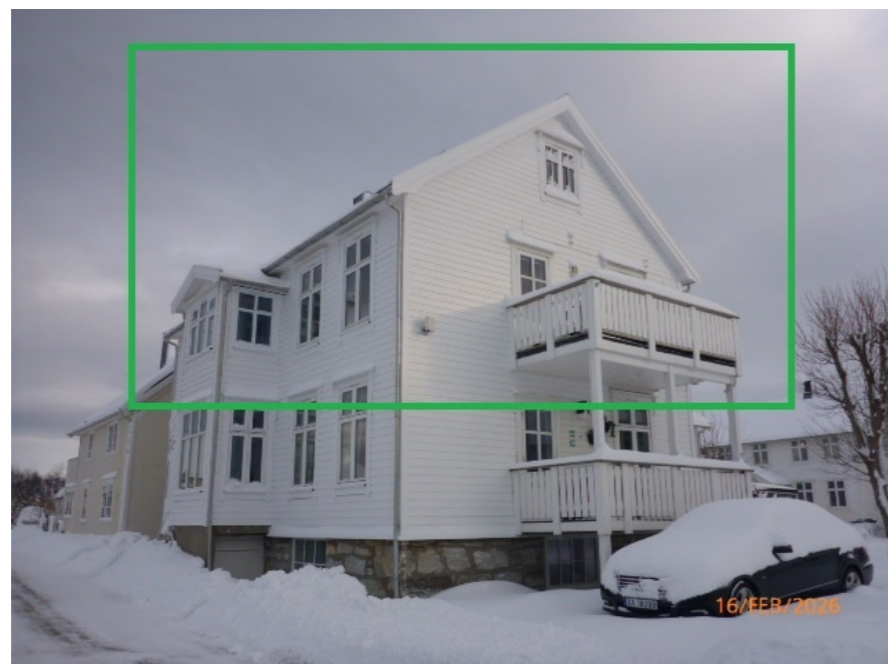
Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Strandveien 11, 8904 BRØNNØYSUND
- BRØNNØY kommune
- # gnr. 104, bnr. 80, snr. 3

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 16.02.2026 Rapportdato: 18.03.2026 Oppdragsnr.: 20320-1774 Eiendomsverdi ref nr: BG1835

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen Vår ref: TSR



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



Norsk takst

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



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

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

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

Goheim Takst og Byggconsult as

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

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

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

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

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

Gøran har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig

Gøran Heimen
Uavhengig Takstingeniør
gheimen@goheim.no
906 12 231



Oppdragsnr.: 20320-1774

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 2 av 39

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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 eksemplarfremstilling 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 tilstandsrapport 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

Sentrumsnær boenhet i tremannsbolig.
Opprinnelig bygningsmasse fra rundt 1900.
Bygningsmassen gjennomgikk renovering/ombygging rundt 2006-08 og ble seksjonert i 2006.

Funksjonell boenhet i etasjeplan med tilhørende loftsplan.
Felles inngang til kjeller med lagerplass og felles inngang til boenhetene i vest fra hovedplan.

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

Hensyntatt opprinnelig alder, observasjoner ved befaring, samt manglende dokumentasjon på ombygning 2006-2008, 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.

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

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

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

Hensyntatt observasjoner nevnt i rapport og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering må påregnes avdekking av skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader.

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

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

Det anbefales kontaktet seriøse aktører i markedet for detaljprosjektering og prising av forhold som ønskes utbedret/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.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein fra byggeår. Undertakets utførelse og om taket er rettet er ukjent. Vindskier, hengbord og vannbord er i tre.

Taket er besiktiget fra bakkenivå, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Taket var snødekt ved befaring, noe som begrenser vurderingsgrunnlaget. Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er derfor kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som kun kan avdekkes ved nærmere undersøkelse på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Takrenner, taknedløp, luftehatter og pipebeslag er utført i metall.

Taknedløp er ført til oppstikkende rør ved mur, og er ikke funksjonstestet.

Det er takstige til pipen. Pipa ble sist feid 20.12.2023, uten anmerkninger.

Det var ikke nedbør ved befaring, og bygningsdeler som takrenner, beslag og nedløp er derfor ikke funksjonstestet.

Det er ikke observert snøfangere på takene.

Veggene har tømmer- eller plankekonstruksjon. Fasaden har liggende bordkledning av tre.

Ifølge takst fra 2018: "Veggen er antatt å være av tømmer/plank og det er opplyst at den er etterisolert. Veggene er utvendig kledd med liggende trekledning. Det er stedvis iboende skjevheter i konstruksjonene."

Veggens oppbygning med hensyn til isolasjon og vindspærre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen, eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

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

Takkonstruksjonen er et plassbygget saltak.

Fra takst i 2018:

"Saltakskonstruksjon. Lukkede skrå takflater i konstruksjonen, ingen adkomst for kontroll av oppbygning med tanke på eventuell dampspærre, isolering og lufting. Undertak av antatt bord. Taket er tekkt med skiferstein, noen skjevheter i takflatene. Utbygget i vest er tekkt med pappshingel, ingen adkomst for kontroll av hulrom i taket."

Merk: Det er ikke mulig å kontrollere oppbygningen av takkonstruksjonen eller hulrommene på grunn av manglende adkomst. Dette medfører usikkerhet rundt tilstanden til dampspærre, isolasjon og lufting.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

For omramming/staffasje vises det til sameiet.

Takvindu fra ca. 2006.

Bygningen har en malt hovedytterdør til felles entre, og denne døren slår innover.

Det er en slett, lakkert dør til kjeller, og denne døren slår også innover.

Bygningen har en malt altandør i tre.

Mot sør er det en altan på ca. 8,3 m². Konstruksjonen var snødekt, og døren til altanen lot seg ikke åpne fra innsiden.

Altanen er kun besiktiget fra bakkenivå.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat, samt fliser ved trappen i 1. etasje. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Den generelle slitastegraden på overflatene vurderes som normal, tatt alder i betraktning. Innvendige overflater har variert opprinnelse og fornyes ved jevne intervaller.

Etasjeskiller er av trebjelkelag over 1. etasje og mellom 2. etasje og loft.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Brannvegg bak ildstedet er ikke luftet.

Ifølge tilgjengelig informasjon kan installasjonen være fra 2006.

Fra feier i meglerpakken:

Sist feid/kontrollert 20.12.2023. Sist tilsyn utført 28.02.2020.

Ingen avvik eller pålegg.

Kjeller under bygget. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur/stein. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er ikke utført vegg eller oppført gulv for denne seksjonen sin del av kjelleren. Fra felles entré er det dør inn til trapperom for adkomst til 2. etasje. Her er det en malt tretrapp til 2. etasje og videre opp til loftet. Innvendig har boligen dører av variert kvalitet og opprinnelse. Det er gamle furufyllingsdører og noen profilerte lettdører fra rundt 2006. På loftet er det begrenset fri høyde under skråtaket ved siden av trappen for gangadkomst til soverommet i nord.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater som ble malt med våtromsmaling i 2016.

Taket har panel.

Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er montert et toalett og et dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

Det er montert innredning med underskap, én vask, høyskap, speil og belysning.

Det er mekanisk avtrekk i yttervegg.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mot soverom i sørøst.

Det er ikke adkomst for hulltaking bak dusjkabinett da dette er yttervegger.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen/innvendig vegg mot sørøst, ble målt til under 8%, tørt ved befaring.

På generelt grunnlag nevnes det at ved en bruksendring av våtrom med økt bruk og fuktbelastning, kan det ikke utelukkes at skader oppstår. Det må alltid benyttes tett kabinett frem til renovering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning bestående av underskap med kantprofil. Det er ikke montert overskap, men det er montert hyllesystem på vegg.

Benkeplaten er av laminat.

Det er montert sprutplate på vegg. Det er montert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Ved fuktsøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere mulighet for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

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

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom på loftet. Det er montert et toalett og en servant.

Rommet har ikke ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør-system).

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.

Det er observert synlige avløpsrør av plast i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Berederen er plassert i kjeller.

Det er laget hull i gulvet ved berederen, trolig for avrenning.

Luft-til-luft varmepumpe er montert.

Denne var ikke i drift ved befaring.

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

Sikringsskapet er plassert i skyvedørsgarderobe på soverom i 2.etg.

Oppfatter det slik at installasjonen er fra 2006-2008.

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

[Gå til side](#)

Altanen mot sør har lavt rekkverk. Det er kun et lavt rekkverk på én side av felles utvendig trapp.

Innvendige trapper har avvik på rekkverk og høyde.

Røykvarslere og brannslukningsapparatet må byttes.

Området er registrert med moderat til lav risiko for radon.

Det er uklarheter rundt brannskille.

Rømningsvei fra loft er ikke tilfredsstillende.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	159 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	159 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ingen oppdaterte tegninger som stemmer med dagens planløsning.

Det er fremlagt planskisser fra seksjoneringen, disse har avvik på innredning.

Det finnes ingen byggesak med godkjente tegninger på ombygging/renovering rundt 2006-2008.

Fra kommunen i meglerpakken:

28-01-2026 12:37:00 Ingen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest i bygningsarkiv.

I meglerpakken er det fremlagt et byggevedtak fra 2017 for Snr 2 sin innredning av kjeller.

Dette viser til blant annet «Byggemelding vedlagt tegninger (planskisser) og brannteknisk notat for avklaring av forutsetninger for bruksendring.»

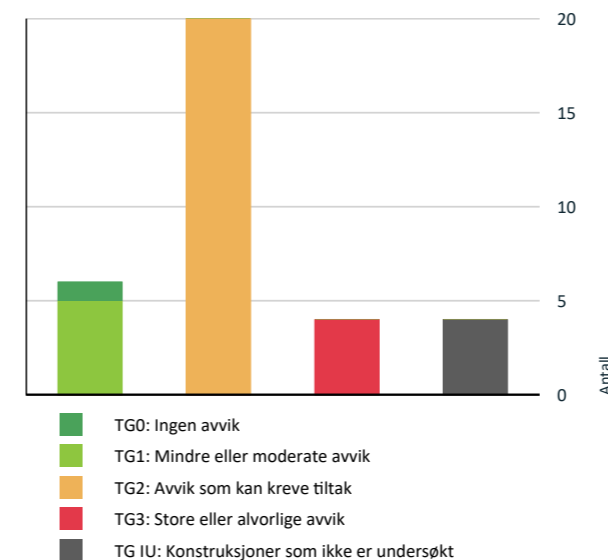
«Det branntekniske notatet legger til grunn at en bruksendring ikke medfører endringer i branntekniske krav for bygget. Det forutsettes imidlertid at tidligere renovering er

gjennomført i samsvar med de krav som gjelder for denne type bebyggelse. Foreligger det avvik i utførelse eller standard vil andre vurderinger kunne legges til grunn, eks. tiltak for å bedre personsikkerhet (brannalarmanlegg o.l.). Dette må tiltakshaver kvalitetssikre.»

Det anbefales etablert dialog med kommunen for ytterligere avklaringer.

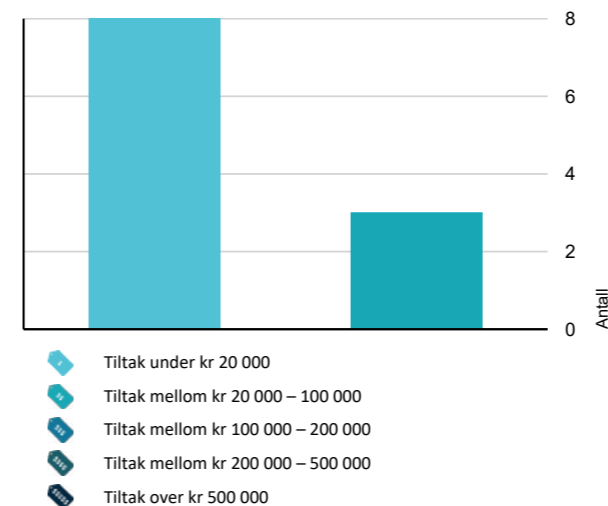
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Altandør i sør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendig stoppekran [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Spesialrom > Loftsetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Snøfangere. [Gå til side](#)
- Utvendig > Takvindu [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Baderomsinnredning [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! 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 søknadstidspunktet og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1920

Kommentar

Antatt byggeår. Fra matrikkel, eiendommen ble etablert i 1901

Anvendelse
Helårsbolig

Tilbygg / modernisering

2006	Ombygging/seksjonering	Bygningsmassen ble delvis oppbygget/renovert og seksjonert. Ingen tilgjengelig dokumentasjon.
------	------------------------	---

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av skifertakstein fra byggeår. Undertakets utførelse og om taket er rettet er ukjent. Vindskier, hengbord og vannbord er i tre.

Taket er besiktiget fra bakkenivå, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Taket var snødekt ved befaring, noe som begrenser vurderingsgrunnlaget. Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er derfor kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som kun kan avdekkes ved nærmere undersøkelse på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Vurdering av avvik:

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

Taket er teknet med skiferstein, og det er observert noen skjevheter i takflatene.

Utbygget mot vest er teknet med pappshingel.

Opplysningene er delvis basert på takstrapp fra 2018.

Konsekvens/tiltak

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

Felles bygningsdel, det vises til sameiet for ytterligere tilstandsvurdering og kostnader.

Det anbefales å gjennomføre en grundigere undersøkelse av taket, spesielt med tanke på at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både takteking og undertak. Dette bør gjøres for å avdekke eventuelle skjulte skader og for å redusere risikoen for lekkasjer eller følgeskader på bygningen.



Tilstandsrapport



1 TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, taknedløp, luftehatter og pipebeslag er utført i metall. Taknedløp er ført til oppstikkende rør ved mur, og er ikke funksjonstestet.

Det er takstige til pipen. Pipa ble sist feid 20.12.2023, uten anmerkninger.

Det var ikke nedbør ved befaring, og bygningsdeler som takrenner, beslag og nedløp er derfor ikke funksjonstestet.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alderen på nedløp og beslag er ca. 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Felles bygningsdel, det vises til sameiet for ytterligere tilstandsvurdering og kostnader.

Eldre nedløp og beslag bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold for å unngå risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

1 TG 2 Snøfangere.

Beskrivelse

Det er ikke observert snøfangere på takene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

I 1920 var det ikke krav om snøfangere utenfor de større byene. Det er ukjent om det har vært senere byggesaker, for eksempel i forbindelse med ombyggingen i 2006, som kan ha medført krav om snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres snøfangere over gangarealer og andre steder hvor personer naturlig ferdes, for å redusere risikoen for personskade som følge av snø- og isras fra taket.

Felles bygningsdel – det vises til sameiet for ytterligere tilstandsvurdering og kostnadsberegning.

Tilstandsrapport



1 TG IU Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmer- eller plankekonstruksjon. Fasaden har liggende bordkledning av tre.

Ifølge takst fra 2018: "Veggen er antatt å være av tømmer/plank, og det er opplyst at den er etterisolert. Veggene er utvendig kledd med liggende trekledning. Det er stedvis iboende skjevheter i konstruksjonene."

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

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

1 TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er et plassbygget saltak.

Fra takst i 2018:

"Saltakskonstruksjon. Lukkede skrå takflater i konstruksjonen, ingen adkomst for kontroll av oppbygning med tanke på eventuell dampspærre, isolering og lufting. Undertak av antatt bord. Taket er tekket med skiferstein, noen skjevheter i takflatene. Utbygget i vest er tekket med pappshingel, ingen adkomst for kontroll av hulrom i taket."

Merk: Det er ikke mulig å kontrollere oppbygningen av takkonstruksjonen eller hulrommene på grunn av manglende adkomst. Dette medfører usikkerhet rundt tilstanden til dampspærre, isolasjon og lufting.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser dersom det oppstår tegn til fukt eller andre skader, samt innhente dokumentasjon på oppbygning dersom dette er mulig.

Konsekvensen av manglende tilgang og dokumentasjon er økt usikkerhet rundt tilstanden til dampspærre, isolasjon og lufting, noe som kan medføre skjulte feil eller skader som ikke kan avdekkes uten inngrep i konstruksjonen.

Felles bygningsdel, det vises til sameiet for ytterligere tilstandsvurdering og kostnader.



1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. For omramming/staffasje vises det til sameiet.

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport



TG 2 Takvindu

Beskrivelse

Takvindu fra ca. 2006.

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet var snødekt på befaringdagen og ble derfor ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroller vinduet når det er fritt for snø, for å avdekke eventuelle funksjonsfeil. Manglende kontroll kan medføre at feil eller skader ikke oppdages, noe som kan føre til redusert funksjon eller fuktskader over tid.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har en malt hovedytterdør til felles entre, og denne døren slår innover.

Det er en slett, lakkert dør til kjeller, og denne døren slår også innover.

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene slår innover.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



TG 3 Altandør i sør

Beskrivelse

Bygningen har en malt altandør i sør.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

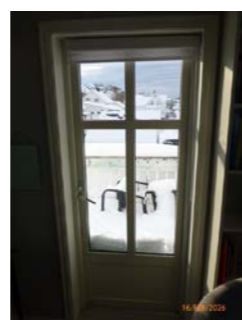
Mye snø på altanen gjør at døren ikke lar seg åpne. Det er fuktgjennomslag i døren, med synlige merker på innsiden av døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør skiftes for å hindre videre fuktskader og sikre funksjonalitet. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå ytterligere skade på dør og omkringliggende konstruksjon, samt redusert energieffektivitet og økt risiko for råte.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Mot sør er det en altan på ca. 8,3 m². Konstruksjonen var snødekt, og døren til altanen lot seg ikke åpne fra innsiden. Altanen er kun besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2007 Kilde: Andre opplysninger: Fra byggesak i meglerpakken.

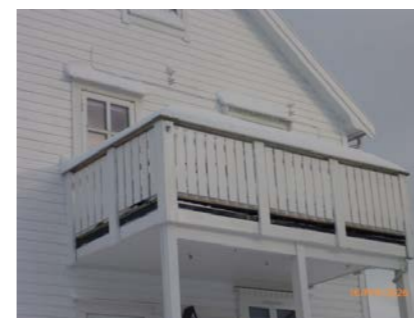
Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av altanen når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kunne vurderes ved befaringen. Manglende inspeksjon kan medføre at skjulte feil eller skader ikke oppdages, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller redusert sikkerhet.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Avstand mellom byggene. Se HMS for ytterligere opplysninger.

Vurdering av avvik:

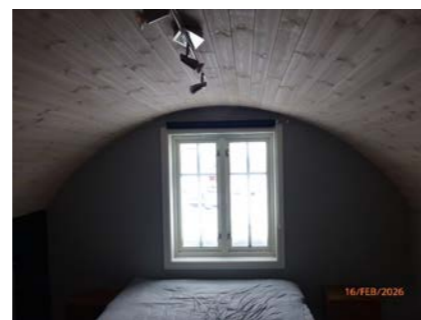
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsrapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



INNVEDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat, samt fliser ved trappen i 1. etasje. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Den generelle slitastegraden på overflatene vurderes som normal, tatt alder i betraktning. Innvendige overflater har variert opprinnelse og fornyes ved jevne intervaller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del merker og bruksslitasje på overflatene. Det er også registrert løse fliser ved trappen. Normale oppussings- og renoveringsarbeider må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med merker og bruksslitasje bør utbedres eller skiftes ut, og løse fliser ved trappen bør festes eller byttes, for å unngå ytterligere skade eller potensiell snubelfare.

Kostnader for dette vil variere ut fra egen kompetanse og valgt omfang for renoveringene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag over 1. etasje og mellom 2. etasje og loft.

Vurdering av avvik:

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

På stuen er det målt ca. 30 mm høydeforskjell fra hjørnet i sørvest til omtrent midt på gulvet.

På kjøkkenet er det målt ca. 25 mm høydeforskjell fra døren til bad/vaskerom til omtrent midt på gulvet.

Foran trappen og mot sitteplass i vest er det målt ca. 15 mm høydeforskjell.

På loftsgangen er det målt ca. 20 mm skjevhet fra nordvest til sørøst.

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen og alder. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Konsekvensen av skjevhetene er hovedsakelig estetisk og kan påvirke brukskomfort, men det er ikke registrert forhold som tilsier at det er fare for konstruksjonens stabilitet.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har isolert stålpip og vedovn. Brannvegg bak ildstedet er ikke lufttet. Ifølge tilgjengelig informasjon kan installasjonen være fra 2006. Fra feier i meglerpakken: Sist feid/kontrollert 20.12.2023. Sist tilsyn utført 28.02.2020. Ingen avvik eller pålegg.



- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det bør vurderes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrenging i kjellermur og kjellergulv, for eksempel forbedring av drenering eller fuktsikring.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, mugg- og råtedannelse i konstruksjonen, samt forringelse av innneklimaet.

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



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Fra felles entré er det dør inn til trapperom for adkomst til 2. etasje. Her er det en malt tretrapp til 2. etasje og videre opp til loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Trappen opp til loftet er noe bratt, og det er liten fri høyde i trappevekslingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring av frihøyde i trappeløpet bør vurderes for å bedre sikkerheten og brukervennligheten. Lav frihøyde og bratt trapp medfører økt risiko for fall og personskaade, spesielt ved ferdseil til og fra loftet.

TG 2 Rom Under Terreg

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

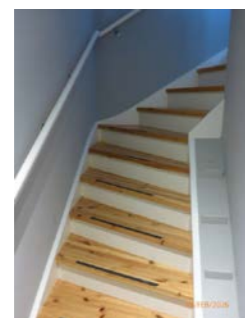
Kjeller under bygget. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur/stein. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er ikke utført vegg eller oppforet gulv for denne seksjonen sin del av kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport



Dør fra felles entré har skjevhet og løs pakning. Noen dører har sprekker og slitasje på overflatene. Det er liten fri høyde i dørene på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Noen dører bør påregnes pusset opp eller justert for å sikre funksjonalitet og estetikk.

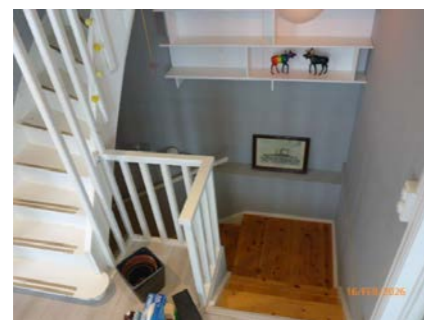
Skjevhet og løs pakning på døren fra felles entré bør utbedres for å hindre varmetap og trekk.

Sprekker og slitasje på overflater bør utbedres for å forlenge dørens levetid og opprettholde et godt innemiljø.

Liten høyde i dørene på loftet kan medføre redusert brukervennlighet og bør vurderes utbedret dersom det er behov.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt slitasje, redusert funksjon og komfort.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen dører av variert kvalitet og opprinnelse. Det er gamle furufyllingsdører og noen profilerte lettdører fra rundt 2006.

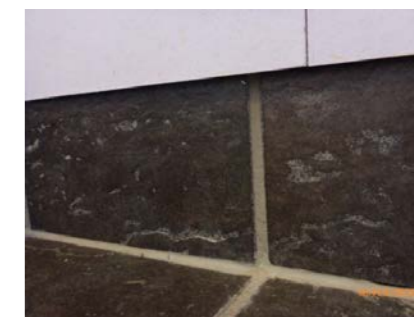
Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport



Det anbefales å benytte tett dusjkabinett inntil utbedring eller renovring er gjennomført, for å redusere risikoen for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner. Manglende fuging mellom platene og fravær av sokkellist øker faren for fuktskader, og tiltak bør iverksettes for å hindre videre skadeutvikling.



TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

På loftet er det begrenset fri høyde under skråtaket ved siden av trappen for gangadkomst til soverommet i nord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er liten høyde under skråtaket ved siden av trappen for gangadkomst til soverommet i nord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utvises forsiktighet ved ferdsel i området med lav takhøyde for å unngå risiko for hodeskader.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006 Kilde: Kontaktperson

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater som ble malt med våtromsmaling i 2016. Taket har panel.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Våtromsplatene på veggene er ikke fuget mellom platene i våt sone, og det er ikke benyttet sokkellist under platene. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfuktning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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.

Fall rundt slukene er målt til 0 mm. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen mot kjøkken er ca. 10 mm, og ca. 5 mm ved dør til soverom.

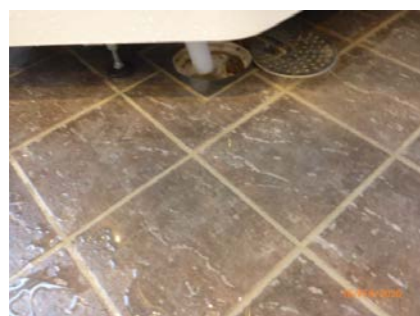
Konsekvens/tiltak

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

Det bør utbedres fallforhold mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann.

Manglende fall kan føre til at vann blir stående på gulvet, noe som øker risikoen for lekkasjer til tilstøtende rom, fuktskader i gulv og vegger, samt skader på dørterskler og omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vannet renner ikke til sluk under kabinett.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

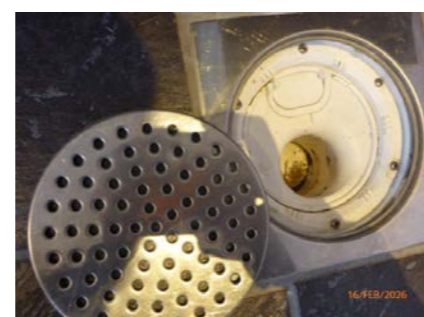
Konsekvens/tiltak

- 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.

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på membranløsningen er økt risiko for at utførelsen kan være mangelfull eller ufagmessig, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Baderomsinnredning

Beskrivelse

Det er montert innredning med underskap, én vask, høyskap, speil og belysning.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

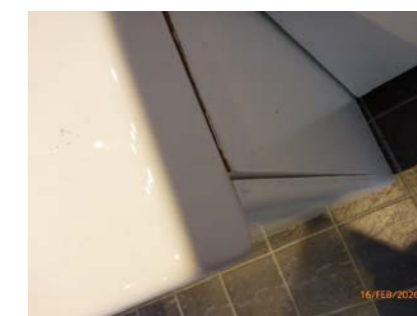
Det er registrert sprekker i vasken, samt skader på skapdøren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene i vasken og skadene på skapdøren bør utbedres for å hindre videre forringelse og unngå eventuelle følgeskader som lekkasje eller redusert funksjonalitet. Skadene har i hovedsak estetisk konsekvens, men kan på sikt medføre behov for utskifting av innredningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



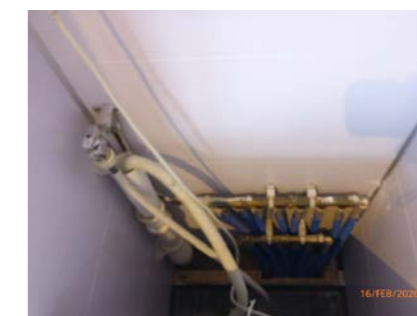
2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert et toalett og et dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i yttervegg.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og kan føre til økt fuktbelastning, noe som øker risikoen for sopp- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mot soverom i sørøst.

Det er ikke adkomst for hulltaking bak dusjkabinett da dette er yttervegger.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen/innvendig vegg mot sørøst, ble målt til under 8%, tørt ved befaring.

På generelt grunnlag nevnes det at ved en bruksendring av våtrom med økt bruk og fuktbelastning, kan det ikke utelukkes at skader oppstår. Det må alltid benyttes tett kabinett frem til renovering.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning bestående av underskap med kantprofil. Det er ikke montert overskap, men det er montert hyllesystem på vegg. Benkeplaten er av laminat.

Det er montert sprutplate på vegg. Det er montert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Ved fuktsøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere mulighet for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

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

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det er registrert bruksslitasje på innredningen.

Det er en mindre svelleskade i benkeplateskjøten.

Døren til stekeovnen tar i veggen, og topplaten mangler over stekeovnen.

Det er slitasje og fuktskade i underskapet under vasken.

Konsekvens/tiltak

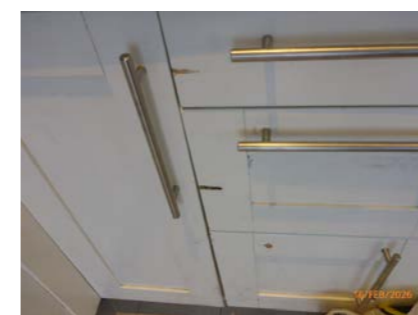
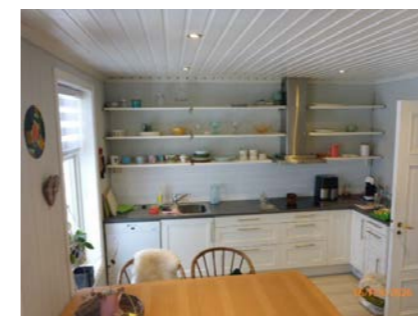
- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør foretas utbedring av skader og slitasje på innredningen, inkludert utbedring av svelleskade i benkeplateskjøten og fuktskade i underskapet under vasken, samt montering av topplate over stekeovnen og justering av ovnsdør.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for videre skadeutvikling, redusert levetid på innredningen og økt fare for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



2.ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



SPELIALROM

LOFTSETASJE > TOALETTROM

1 TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom på loftet. Det er montert et toalett og en servant. Rommet har ikke ventilasjon.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

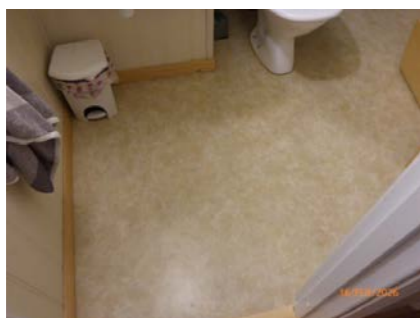
Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilfredsstillende luftkvalitet.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør-system).

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er ikke etablert eget rør-i-rør-skap for installasjonen. Installasjonen har samlingspunkt på bad/vaskerom og i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det anbefales at en autorisert rørlegger foretar en grundig kontroll av anlegget, samt etablerer rør-i-rør-skap og monterer tettemuffer i enden av varerørene.

Tiltak bør iverksettes for å sikre at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til sluk eller annen godkjent løsning, for å redusere risikoen for vannskader i bygningskonstruksjonen.

Manglende dokumentasjon og ufagmessig utførelse medfører usikkerhet rundt anleggets tilstand og økt risiko for skjulte feil og følgeskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ved opplegg for vaskemaskin.



Under baderomsinnredning



I kjøkkenbenk



I kjeller

TG 3 Innvendig stoppekran

Beskrivelse

Innvendig stoppekran.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

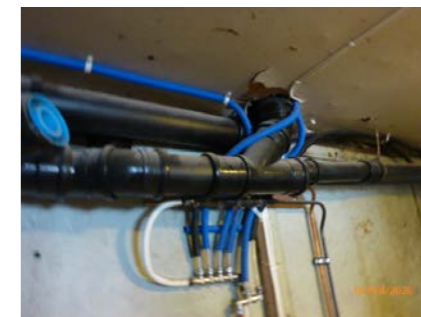
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Om det finnes en innvendig stoppekran, må denne lokaliseres og gjøres tilgjengelig. Manglende tilgang til stoppekran kan føre til forsinket stenging av vann ved lekkasje, noe som øker risikoen for vannskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Det er observert synlige avløpsrør av plast i kjeller.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke informasjon om hvordan avløpsinstallasjonen er luftet, noe som medfører usikkerhet rundt korrekt funksjon og eventuelle fremtidige problemer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse og lufting av avløpsinstallasjonen. Manglende informasjon medfører usikkerhet rundt anleggets funksjon og øker risikoen for feil eller fremtidige problemer.

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes det en grundig kontroll og vurdering av anlegget, anbefales det å kontakte autorisert rørlegger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Om mulig bør det vurderes å etablere veggventiler eller andre tiltak for å bedre ventilasjonen. Balansert ventilasjon kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eldre bolig.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktighet og risiko for muggdannelse, noe som kan påvirke både inn klima og bygningskonstruksjoner negativt.

Kostnader gjelder for etablering av veggventiler.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

TG I Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Berederen er plassert i kjeller. Det er laget hull i gulvet ved berederen, trolig for avrenning.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringskapet er plassert i skyvedørgarderobe på soverom i 2.etg. Oppfatter det slik at installasjonen er fra 2006-2008.

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.
2006 Oppfatter det slik at installasjonen er fra 2006-2008.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannspill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe er montert. Denne var ikke i drift ved befaring. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ingen dokumentasjon vedrørende El er fremlagt eller kontrollert.
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Generell kommentar

Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Det anbefales en kontroll og kommentar av anlegget, kontakt autorisert El-fagmann.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Altanen mot sør har lavt rekkverk. Det er kun et lavt rekkverk på én side av felles utvendig trapp. Innvendige trapper har avvik på rekkverk og høyde. Røykvarslere og brannslukningsapparatet må byttes. Området er registrert med moderat til lav risiko for radon. Det er uklarheter rundt brannskille. Rømningsvei fra loft er ikke tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- 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 røykvarslersutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Loftet har ikke brannstige med ryggbøyle mot nord, og det foreligger ikke brann teknisk dokumentasjon på at altanen mot sør er klassifisert som rømningsvei. Avstanden til nabobygget i nord er ca. 3 meter, og det er ukjent hvordan brannsikring og avstand mellom bygg er ivarettatt. Det er ingen synlig gips eller annet brannskille mot kjeller. På bad/vaskerom er det åpent ned i bjelkelaget ved rørgjennomføring bak vaskemaskin, uten synlig gips eller annet brannskille. Det er ikke fremlagt vurdering av brann tekniske forhold for bygningsmassen.

Offentlige bestemmelser for brannsikring av eksisterende bygninger: Eldre bygninger fra før 1985, oppført etter byggt forskriften av 1969 eller tidligere forskrifter, skal uten grunnnet opphold oppgraderes til sikkerhetsnivået som framgår av gjeldende TEK, så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. I henhold til Forskrift om brannforebygging skal eksisterende bygninger oppgraderes til sikkerhetsnivået gitt i byggt forskrift av 1985 eller senere byggeregler.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Innhent nytt røykvarslersutstyr.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brann teknisk vurdering.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres tiltak for å oppgradere rekkverkshøyder og sikre at åpninger i rekkverk på både utvendige og innvendige trapper tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Manglende håndløper og rekkverk på innvendig trapp bør utbedres for å sikre trygg ferdsel og redusere risiko for personskade.

Røykvarslere og brannslukningsapparat må byttes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet og etterlevelse av gjeldende forskrifter.

Det bør utføres radonmålinger og eventuelt etableres radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helseisiko for beboere.

Brannteknisk vurdering av bygningsmassen bør innhentes, og nødvendige tiltak for å sikre tilfredsstillende branncelleinndeling og rømningsveier må gjennomføres, for å redusere risiko for spredning av brann og sikre forsvarlig evakuering.

Manglende dokumentasjon og uklarheter rundt brannskille og rømningsveier medfører usikkerhet om byggets brannsikkerhet, noe som kan føre til økt risiko for personskade og materielle skader ved brann.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
159 m²/129 m²

Boligbygg med flere boenheter : Bod, 2 Gang, Stue, Kjøkken, 3 Soverom, Bad/vaskerom, Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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 4 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi 4 000 000

Konklusjon markedsverdi 4 000 000

Markedsvurdering

Det er forholdsvis liten tilgang på større leiligheter, andel av tomannsboliger og mindre eneboliger, markedsinteressen oppfattes som god. Sammenlignbare salg i den grad dette finnes, 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.

Omsetninger i det aktuelle sameie:

1813-104/80/0/2. Strandveien 11. 1.etg 96 m² 2 750 000,- 03.05.2022

1813-104/80/0/1 Masterbeggata 89 m² 2 000 000,- 17.09.2020

1813-104/80/0/3 Strandveien 11. 2.etg og loft 133 m² 3 500 000,- 05.03.2018

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Strandveien 30 ,8904 BRØNNØYSUND 148 m ² 2001 4 sov	14-11-2021	4 920 000	5 300 000		5 300 000	35 811
2 Strandveien 37D ,8904 BRØNNØYSUND 103 m ² 2006 2 sov	24-11-2024	3 450 000	3 250 000		3 250 000	31 553
3 Strandveien 37F ,8904 BRØNNØYSUND 108 m ² 2005 3 sov	02-12-2021	3 230 000	3 150 000		3 150 000	29 167
4 Masterberggata 32 ,8904 BRØNNØYSUND 133 m ² 1920 3 sov	04-03-2018	3 200 000	3 500 000		3 500 000	26 316

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 20.648,- p.r. år inkl. MVA. I dette inngår avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing.	Kr.	20 648
240 l dunk kr 7 286,- I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.	7 286
"Vi har fellesutgifter på 24000 i husforsikring, samt at vi må opprette huskonto som skal brukes i forbindelse med utgifter som redskaper, maling, trefelling osv" Estimert her til 1000,- pr. mnd.	Kr.	12 000

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 40 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 460 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 900 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 3 900 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 650 000

Beregnet tomteverdi Kr. 650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 4 550 000

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

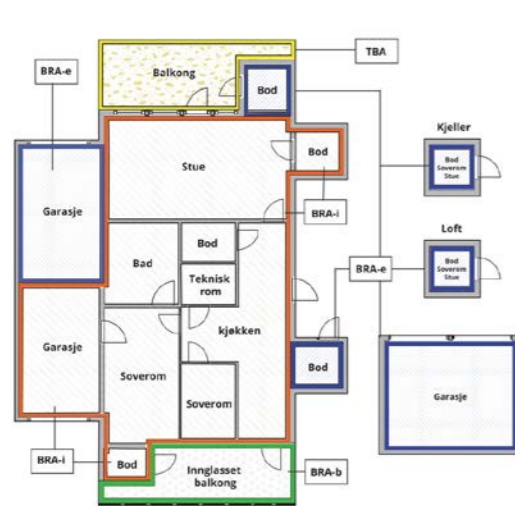
Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		30		30			30
2.etasje	91			91	8		91
Loftsetasje	38			38		18	56
SUM	129	30			8	18	177
SUM BRA	159						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
2.etasje	Gang/forstue, stue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom		
Loftsetasje	Loftsgang, soverom, soverom 2, toalettrom		

Kommentar

For sitteplass i vest foran trapp er romhøyden ca. 1,98 meter over ca. 2,8 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ingen oppdaterte tegninger som stemmer med dagens planløsning. Det er fremlagt planskisser fra seksjoneringen, disse har avvik på innredning. Det finnes ingen byggesak med godkjente tegninger på ombygging/renovering rundt 2006-2008. Fra kommunen i meglerpakken: 28-01-2026 12:37:00 Ingen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest i bygningsarkiv. I meglerpakken er det fremlagt et byggevedtak fra 2017 for Snr 2 sin innredning av kjeller.

Dette viser til blant annet «Byggemelding vedlagt tegninger (planskisser) og brannteknisk notat for avklaring av forutsetninger for bruksendring.»

«Det branntekniske notatet legger til grunn at en bruksendring ikke medfører endringer i branntekniske krav for bygget. Det forutsettes imidlertid at tidligere renovering er gjennomført i samsvar med de krav som gjelder for denne type bebyggelse. Foreligger det avvik i utførelse eller standard vil andre vurderinger kunne legges til grunn, eks. tiltak for å bedre personsikkerhet (brannalarmanlegg o.l.). Dette må tiltakshaver kvalitetssikre.»

Det anbefales etablert dialog med kommunen for ytterligere avklaringer.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Gøran Heimen Eivind Maasø	Takstingeniør Kontaktperson

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	80		3	600 m ²	Målebrev fra 1941	Ikke relevant

Adresse

Strandveien 11

Hjemmelshaver

Maasø Ruth Blix, Maasø Storm Blix

Kommentar

Eiendomstype, seksjon.

Etablert dato 25.09.2006

Sameiebrøk 1/3

Ukjent status for drift av sameie. Det vises til oppdragsgiver for årsregnskap, årsmøteprotokoll, revisjon, regnskap og budsjett. vedtekter, husordensregler, ajourført gjeld og formue med videre.

Inf. fra forretningsfører: "Vi har fellesutgifter på 24000 i husforsikring, samt at vi må opprette huskonto som skal brukes i forbindelse med utgifter som redskaper, maling, trefelling osv Beate Moum"

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Masterberggata 32 8904 BRØNNØYSUND	1 / 3	Kasserer Thomas Stetholdt	996148432

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert sentrumsnært boområdet. Gangavstand til alle bynære fasilitet. Utsikt over indre skipslei i vest, kort vei til sjø. Utsikt til Torghatten fra stue i sør.

Området oppfattes som attraktivt og barnevennlig.

Adkomstvei

Det er adkomst fra kommunal vei, Strandveien. Dette er en blindvei.

Masterberggata passerer eiendommen mot øst, dette er også en kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

Regulering

Fra kommunen i meglerpakken:

Navn: Bebyggelsesplan Brønnøysund del 3 (1993004)

Formål: Bygeområde for boliger, (B), U≤0.3

Vedtaksdato: 14.10.1993

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".

Eiendommen ligger også under bevaringsområde kystby 1900.

For ytterligere kommentar vedrørende kystby 1900 og reguleringsforhold for eiendommen, område og mot sjøen, henvises det til meglerpakken/kommunen.

Om tomten

Historisk oppgitt areal 600 m². Fiktive grenser.

Tomtearealet er hentet fra kartverket, estimert areal. Arealet er eiendommens totale areal som fordeles på tre seksjoner i sameie.

Eiendommen har opparbeidet plen i sør, belegningsstein i vest. Parkering for seksjonene på eiendommen.

Hele eiendommen var snødekt ved befaring.

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

Det vises til bunnledningsplan i meglerpakken.

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

Ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.

Tinglyste/andre forhold

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

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

Det er i utgangspunktet ikke vurdert felles bygningsdeler som:

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

§ 2-11. Yttervegger.

§ 2-14. Krypekjeller.

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

§ 2-17. Terrenghold.

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

Her er flere av bygningsdelene vurdert, se rapport. For tilstandsanalyse av sameie er dette et eget oppdrag.

Bygget er SEFRAK registrert. <https://riksantikvaren.no/kart-og-data-tjenester/sefrak/>

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

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

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.02.2026	Lvert via megler	Gjennomgått	7	Nei
Situasjonskart, eiendomsopplysninger, verdirapport, omsetningsoversikt.	16.02.2026	Innhentet av takstmann	Gjennomgått	8	Nei
For årsberetning, protokollutskrifter, vedtekter, husordensregler, rundskriv, klausuler, forkjøpsretter, styreleder, henvises det til oppdragsgiver.			Ikke gjennomgått		Nei
Byggevedtak Snr 2, bruksendring	09.01.2027	Fra meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Melding om oppføring av balkong	21.06.2007	Fra meglerpakken	Gjennomgått		Nei
Tillatelse innredning av leilighet 1959	09.02.1959	Fra meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Tillatelse innredning av bad 1956	18.04.1956	Fra meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelrapport bygg	28.01.2026	Fra meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Plantegning innredning av bad 1956		Fra meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Plantegninger innredning av leilighet 1959	30.01.1959	Fra meglerpakken	Gjennomgått	2	Nei
Plantegninger kjeller, 1 og 2.etg, ukjent relevans, ikke datert		Fra meglerpakken	Gjennomgått	2	Nei
Seksjoneringstegninger. 4 stk. ikke datert.		Fra meglerpakken	Gjennomgått	4	Nei
Feierapport	28.01.2026	Fra meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelrapport Eiendom	28.01.2026	Fra meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Verditakst	16.02.2018	Fra eget arkiv	Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 dampsperring bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

- 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 hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal 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: "Delene 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](#)

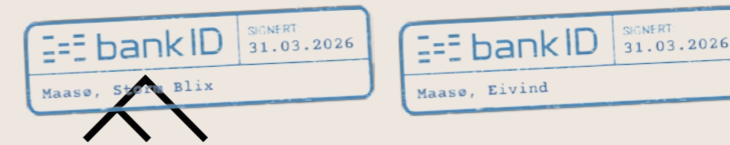
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BG1835>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Storm Blix Maasø
Eivind Maasø

Boligen

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Strandveien 11
8904 Brønnøysund

1813-104/80/0/3

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1805260023 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

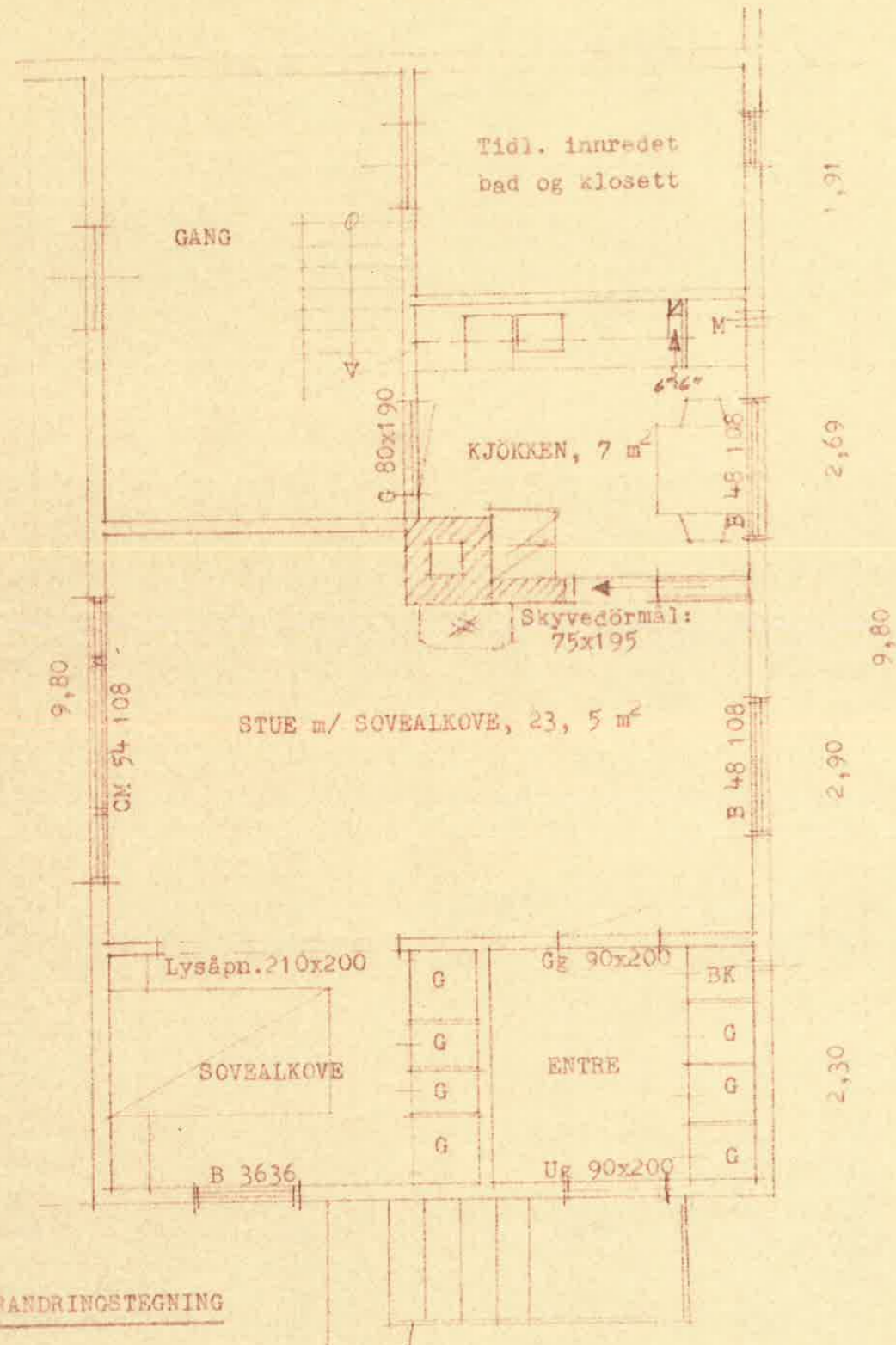
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

Fremtind

5,35



FORANDRINGSTEGNING

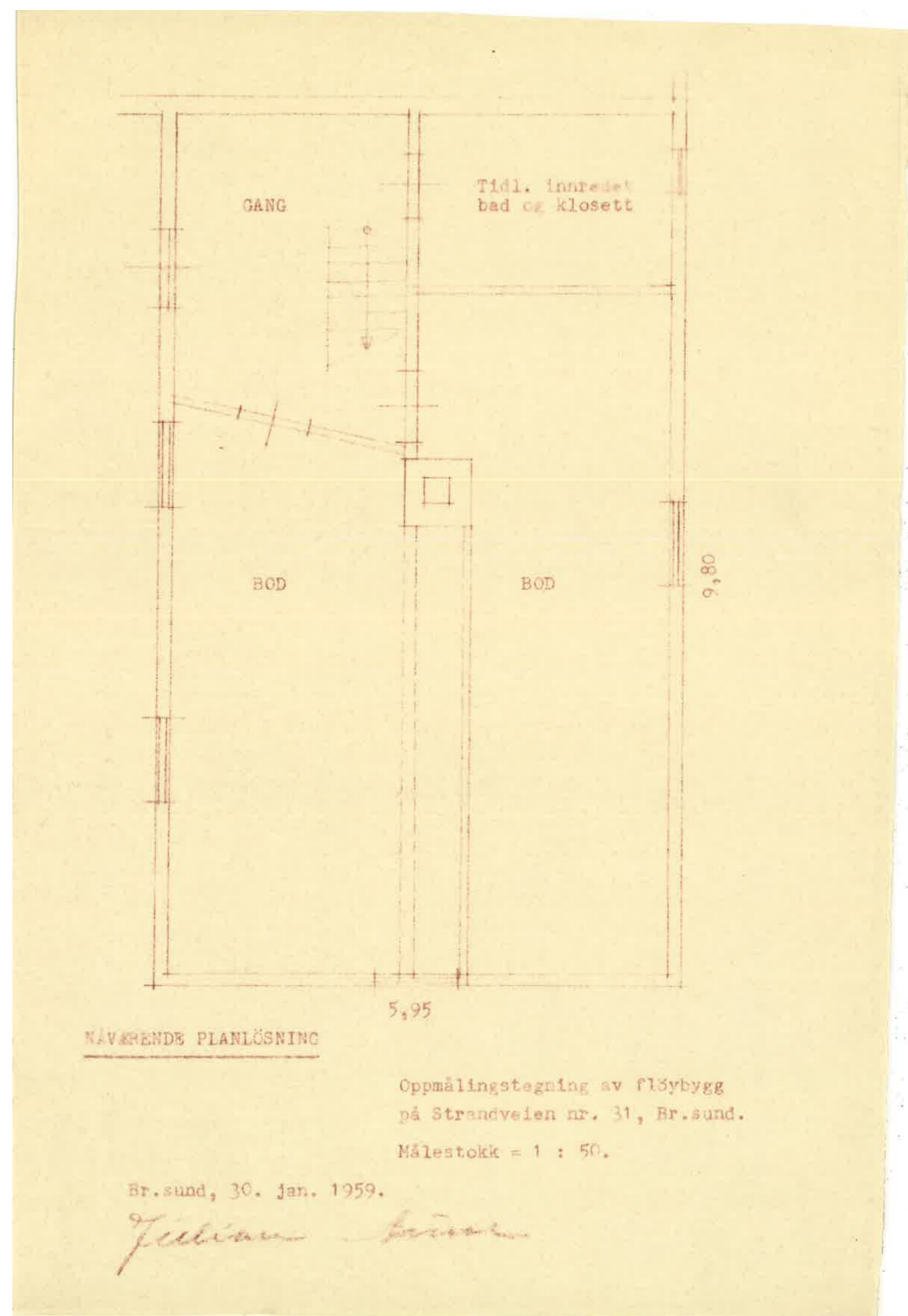
MÅLESTOKK= 1:50

INNREDNING AV LEILIGHET FOR
KARL SIMONSEN

Strandveien nr. 31
i Brønnøysund

Br.sund, 30. januar 1959

Julian Simon



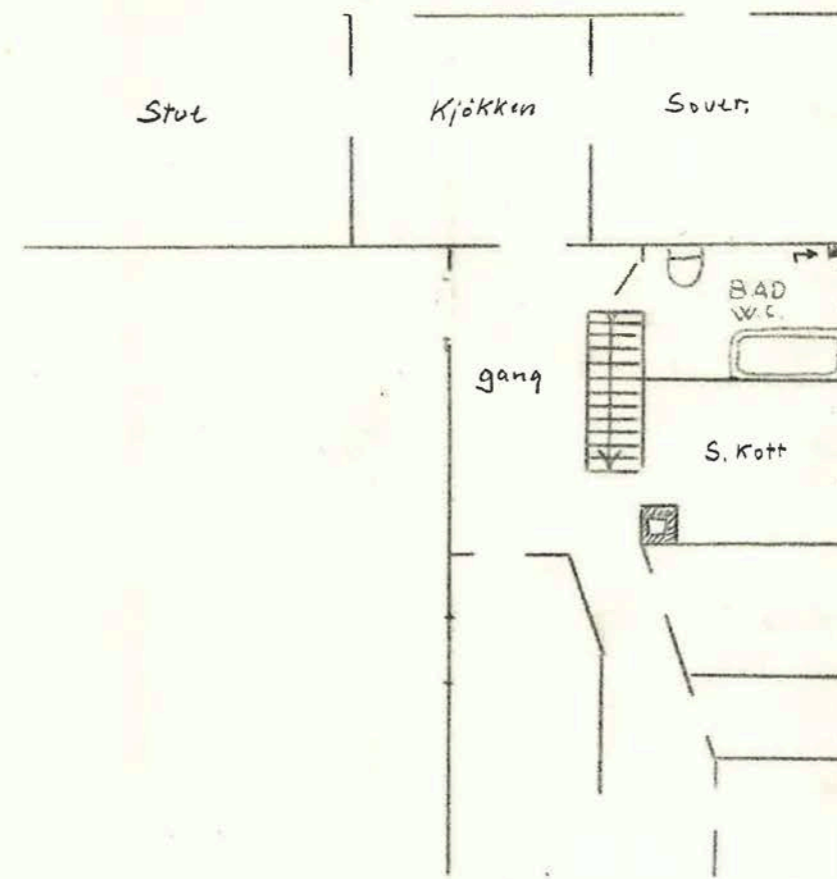
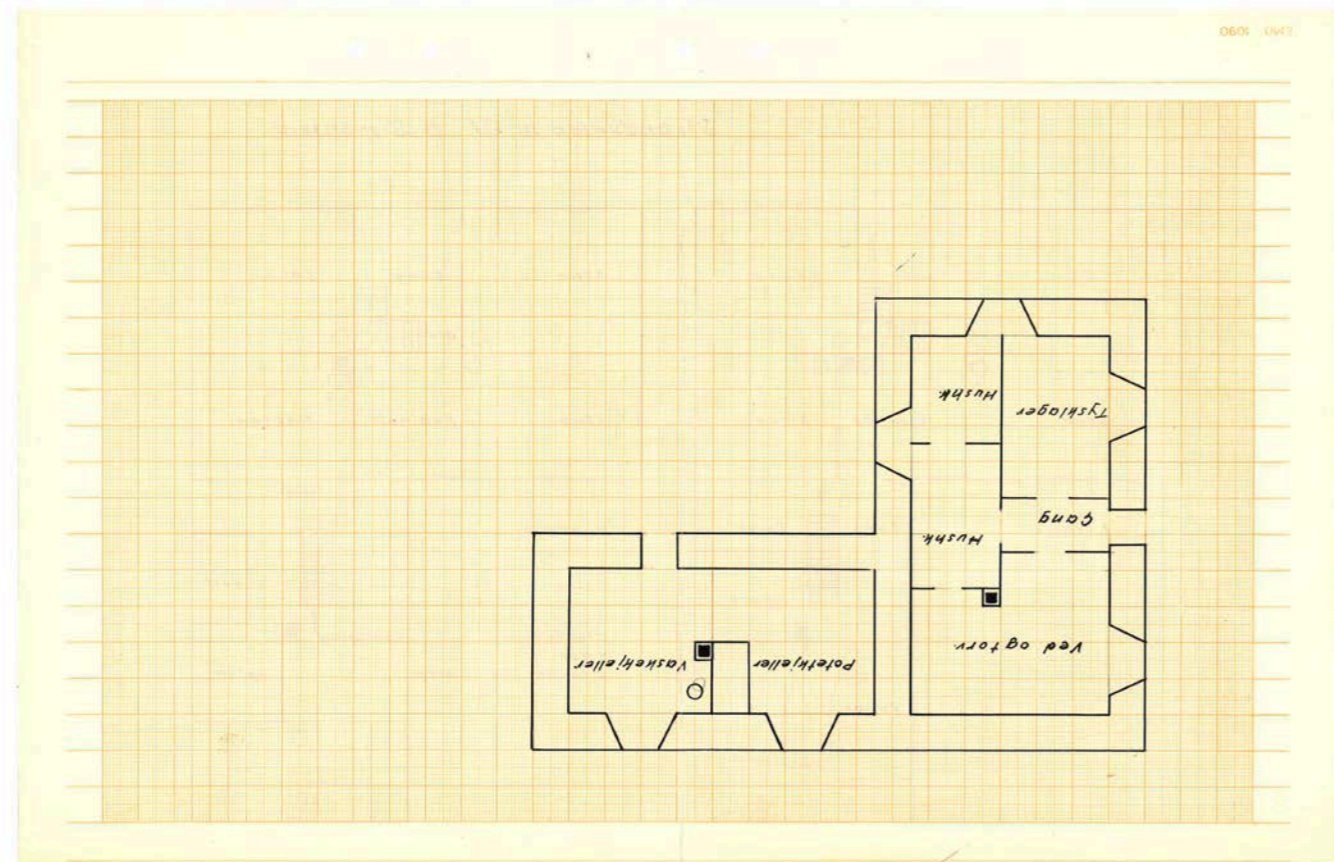
NÅVÆRENDE PLANLØSNING

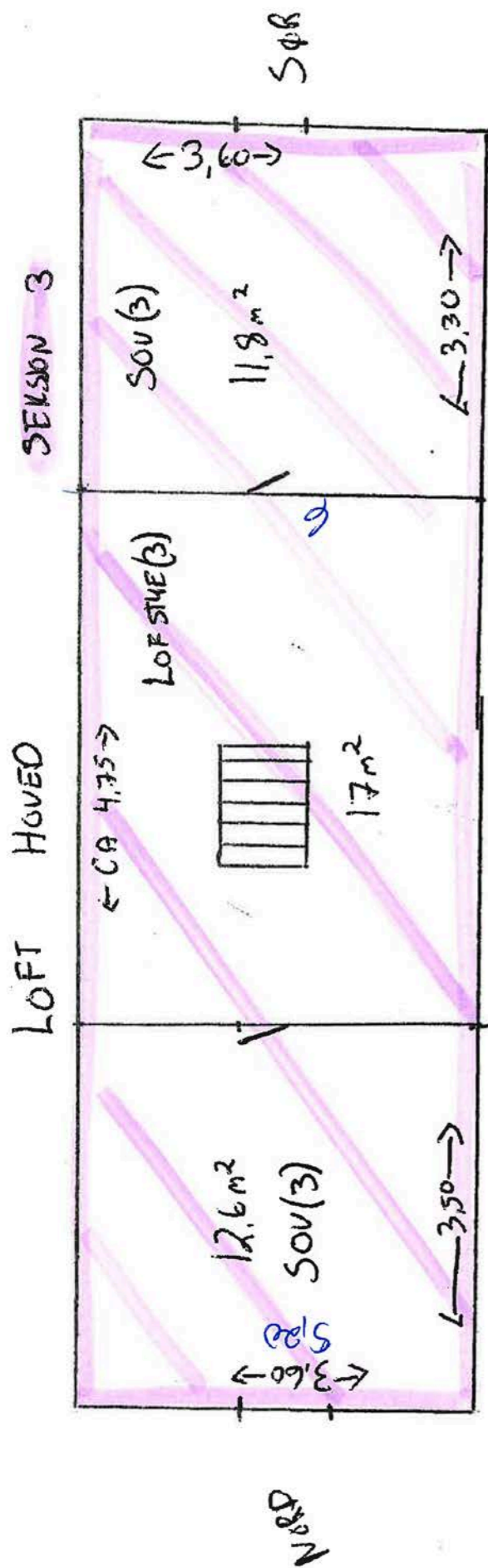
Oppmålingstegning av fløybygg
på Strandveien nr. 31, Br.sund.
Målestokk = 1 : 50.

Br.sund, 30. jan. 1959.

Julian Simon

Strandveien nr. 31 B.Simonsen,
Brønnøysund.





SEKSION 3 Består Av

SOU 1	-	11,8 m
LOF STUE	-	17 m ²
SOU 2	-	12,6 m ²
STUE	-	35,2 m ²
Kjeller	-	13,6 m ²
Bod/Balk	-	11 m ²
SOU STUE	-	19,4 m ²
Trappkang	-	11,2 m ²
		<u>127,8 m²</u>
		+ Bod eller 40 m ²

Dagbok nr. 924 19 41-15/12.
Brønnøy sorenskriverembete

Henvisning:

Kart

Tekst

Kart- og opmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Ons -dag den 19. nov. 1941 blev i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en

kombinert kart- og opmålingsforretning og skylddelingsforretning over

gården Å s h e i m gr.nr. 104 br.nr. 80

av skyld mark i Strandveien nr. 31 i Brønnøysund. herred.

Forretningen er forlangt av lods B. Simonsen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾

Forretningen administrertes av opmålingschefen i overvær av vidnene

Olav Mikalsen

Av vidnene — som begge er opført i utvalget for skjønsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønsmenn:³⁾

Ved forretningen møte:⁴⁾

Av partene: For B. Simonsen møtte hans hustru fru Ragna Simonsen.

Kjøper lods Kristian Nielsen.

Av naboer: Chr. Aasgaard, Peter Olsen som hadde mottatt varsel, møtte ikke.

Over de del del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:⁵⁾

¹⁾ Dette skjema blir alene å benytte når opmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

²⁾ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

³⁾ Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 = 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt hverv som skjønsmann samvittighetsfullt og efter beste overbevisning. N. N.»

⁴⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

⁵⁾ Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander anført i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

Tomten ligger mellem Strandveien og Masterberggata og har flg. grenser:

Fra gjerdestolpe A i tomtens nord hjørne går grensen 27,15 m. i sydøstlig retning til gjerdehjørnet B. Herfra 22,15 m. i sydvestlig retning langs Masterberggata til pel C. Herfra 27,0 m. i nordvestlig retning til D i Strandveien, hvorfra 20,65 m. i nordøstlig retning til utg.pkt. A.

Tomten som er 600 m² er målt inn til Pp 26 - 28 bykartet 1923.

Parsellen skal anvendes til: 1) Er bebygget

Skylden for de fraskilte deler blev bestemt til

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør De fraskilte deler er gitt bruksnavn: 2)

Partene blev gjort kjent med, at forretningen kan på-ankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldsansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredsskriveren) innen 3 måneder fra denne forretningens tinglysning.

Vi erklærer at vi har utført forretningen efter beste skjønn og overbevisning, for kartvidnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at skal besørge

forretningen levert (sendt) til sorenskriveren (herredsskriveren) til tinglysning.

Forretningen sluttet.

E. H. Lund.

Olav Mikalsen

At ovenstående er overensstemmende med opmålingsprotokollen bekreftes herved.

E. H. Lund
OPMÅLINGSCHEFEN

BRØNNØYSUND

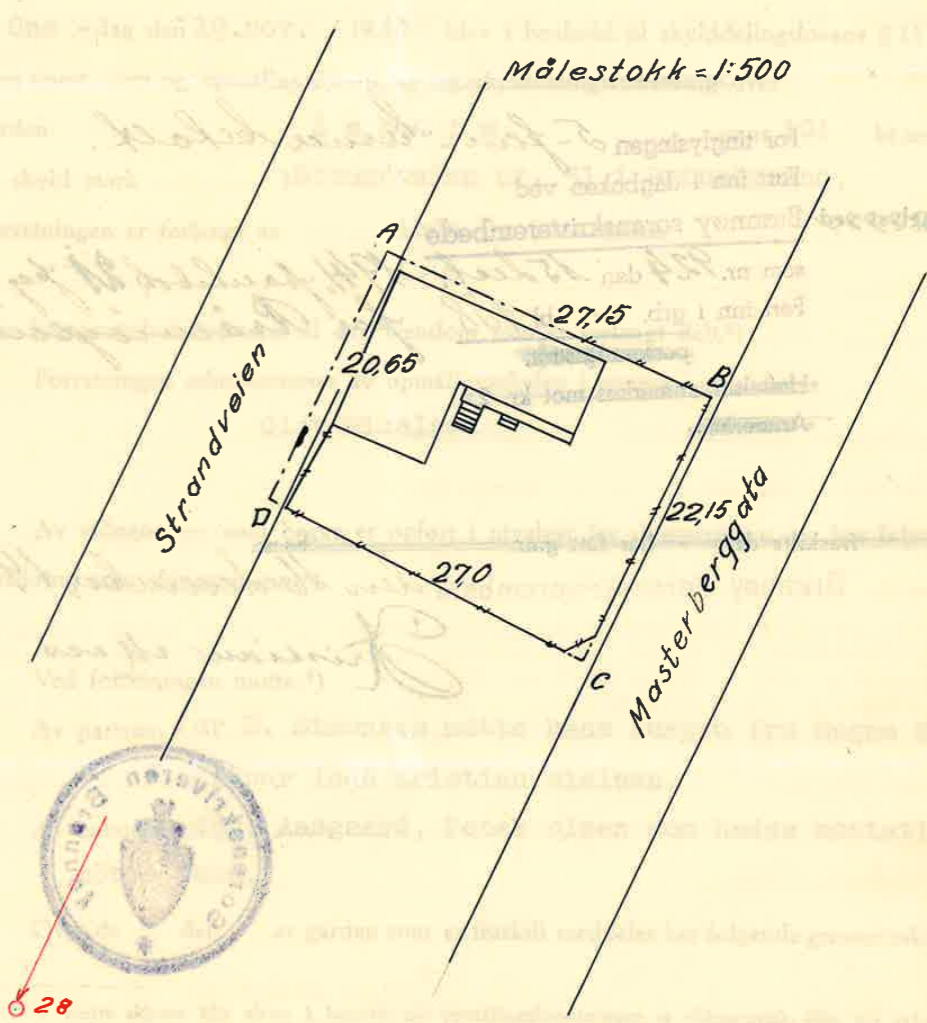
1) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, opdyrking eller annet eiemed.

2) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 1/2 1923 nr. 2 § 21.)

026

Kart
Strandveien nr. 31
over parsell nr. 104 av gr.nr. 104 br.nr. 80

Åsheim i Brønnøysund
(eiendommens navn).



028

Er delingen godkjent av bygningsrådet?

Godkjent
Brønnøysund Bygningsråd den 15. des. 1941

Julius Ullecarren

~~Antatt på bygging~~

For tinglysingen 5-fem-kroner betalt.

Ført inn i dagboken ved

~~Den 15. des. 1941~~ Brønnøy sorenskriverembete

som nr. 924 den 15. des. 1941, pantebok 21. jrg. 34.
Ført inn i grb. - bl. 138 for Brønnøysund

~~noter og skatte~~
Høstloser anmerkes mot kr. 2.

~~Anmerk.~~

De fraskilte del har fått g.nr. br.nr.

Brønnøy Sorenskriverembete den 16. desember 1941.

Kristian Evers.



Bygningsnr : 187590329

Bygningsdata

Bygningstype	Andre småhus m/3 boliger el fl (136)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB) - 15.01.1920	Ufullstendig areal	Nei
Næringsgruppe	Bolig (X)	Bruksareal bolig	427.0
Sefrakminne	Ja	Bruksareal annet	0.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	427.0
Opprinnelseskode	Massivregistrering (M)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	0	Antall bruksenheter	3
Avløp		Antall boenheter	3
Energikilder		Bebygd areal	0.0
Oppvarmingstyper			

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Bolig (B)	4250 Strandveien 11	H0201	104/80/0/3	185.0	5	1	1	Kjøkken (1)
Bolig (B)	3500 Masterberggata 32	H0101	104/80/0/1	139.0	3	1	1	Kjøkken (1)
Bolig (B)	4250 Strandveien 11	H0102	104/80/0/2	120.0	4	1	1	Kjøkken (1)

Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
L01			70.0	0.0	70.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
H02	1	1	87.0	0.0	87.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	2	2	143.0	0.0	143.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
U01			127.0	0.0	127.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	3	3	427.0	0.0	427.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato	Slettet dato
Tatt i bruk (TB)	15.01.1920	03.04.2008	

Tekniske bygningsstatuser

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
Endre bygningsdata (EB)	02.03.2022	02.03.2022

Detaljer (Kommunalt tillegg)

Fundamentering	
Privat vannforsyning	
Rensing privat kloakk	
Renovasjon	
Alternativt bebygd areal	0.0
Brenseltank nedgravd år	
Antall etasjer	
Antall røykløp	
Septiktank	Nei
Materialer yttervegger	
Horisontale bærekonstruksjoner	
Vertikale bærekonstruksjoner	

Referanser

Type	Referanse
Kulturminne (K)	18130018035

Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 33 (23)	7263516.0	370322.0	0.0	Nei

Eiendomsnr: 1813 - 104/80/0/0

Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	STRANDVEIEN 31
Beregnet areal	100.0	Arealmerknad	Fiktive grenser (FG)
Beregnet areal inkl. fester og seksj.	100.0		
Etablert dato	29.11.1901	Oppgitt areal	600.0
Oppdatert dato	03.05.2022	Arealkilde	Målebrev (1)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Bolig (B)
Tinglyst	Ja	Ikke fullf. Oppm.forr.	Nei
Seksjonert	Ja	Frist fullføring	
Har fester	Nei	Mangel ved oppm.krav	Nei
Under sammenslåing	Nei	Frist retting	
Nymatrikulert	Nei	Skyld	0.0

Seksjoner

Eiendomsnr
1813 - 104/80/0/1
1813 - 104/80/0/2
1813 - 104/80/0/3

Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	3500 Masterberggata 32	
Vegadresse	4250 Strandveien 11	

Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr.dato	Matr.ført	Grunnlag	Tingl.status	Inv.vert (areal)	Berørte
Feilretting (FE)	Forretning over eksisterende matrikkelenhet	13.01.2010	13.01.2010				104/1, 104/80
Seksjonering (SE)	Seksjonering	25.09.2006				104/80/0/1, 104/80	
Seksjonering (SE)	Seksjonering	25.09.2006				104/80/0/3, 104/80	
Seksjonering (SE)	Seksjonering	25.09.2006				104/80, 104/80/0/2	
Skylddeling (SK)	Skylddeling	29.11.1901				104/80 (600.0), 104/59 (-600.0)	

Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerknad	Merknad
EUREF89 UTM Sone 33 (23)	7263511.7	370319.3	0.0	Ja	100.0	Fiktive grenser (FG)	



Brønnøy kommune

Byggesak og oppmåling

Catharina Helmersen
Masterberggata 32
8904 BRØNNØYSUND

Delegert vedtak
Driftsstyret 2 (del) - nr. 8/17

Vår ref.:

Saksbehandler:

Dato:

2017/16-2

Bjørn Morten Johansen, direkte tlf.: 75012521

09.01.2017

Byggetillatelse for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Eiendommen Masterberggt. 32 - gnr. 104/80, snr. 2. Tiltakshaver Catharina Helmersen.

Saksframlegg:

Byggemelding vedlagt tegninger (planskisser) og brannteknisk notat for avklaring av forutsetninger for bruksendring.

Søknaden omfatter bruksendring av kjeller fra det som i dag er tilleggsdel med bodfunksjoner til hoveddel med kjellerstue/allbruksrom og intern forbindelse til leilighet i 1. etg.

Det branntekniske notatet legger til grunn at en bruksendring ikke medfører endringer i branntekniske krav for bygget. Det forutsettes imidlertid at tidligere renovering er gjennomført i samsvar med de krav som gjelder for denne type bebyggelse. Foreligger det avvik i utførelse eller standard vil andre vurderinger kunne legges til grunn, eks. tiltak for å bedre personsikkerhet (brannalarmanlegg o.l.). Dette må tiltakshaver kvalitetssikre.

Med utgangspunkt i de forutsetninger som følger av brannteknisk notat har kommunen av slike årsaker ingen merknader til bruksendringen. En vil imidlertid minne om andre krav i regelverket som er relevant ved bruksendring av kjeller; eks. fuktsikkerhet, krav til rom m.v.

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

BYGGETILLATELSE

Søknad om byggetillatelse for bruksendring av del av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel imøtekommes.

Postadresse:
Rådhuset
8905 BRØNNØYSUND

Besøksadresse:

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

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

E-post:
postmottak@bronnøy.kommune.no

Internett:
www.bronnoy.kommune.no

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

1. Hvis arbeidene ikke er igangsatt senest 3 år etter at byggetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (Jf. PBL § 21-9.)
2. Tiltakshaver er ansvarlig for at omsøkte tiltak utføres i samsvar med de krav som følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av lov. (Jf. PBL kap. 20.)

KLAGEADGANG

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

Med hilsen

Bjørn Morten Johansen
avd.ing. byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.



Brønnøy kommune

Saksansvarlig: Rådmann Håkon Johansen Arkivsaksnr.: 07/1424
Saksbehandler: Bjørn Morten Johansen Arkiv: G/BNR 104/80

Saksnr.:	Delegert fra:	Behandlet dato:
DEL: 187/07	Driftsstyre II (Teknikk/miljø/næring)	21.06.2007

Oluf Eiendom AS ved Ronny Brekk

Postboks 496
8901 BRØNNØYSUND

MELDING OM OPPFØRING AV BALKONG. 1813 GNR.104 BNR.80 MASTERBERGGT.32

Masterberggt. 32 ligger innenfor bevaringsområdet "Kystby 1900". Med dette som bakgrunn har kommunen vurdert din byggemelding. En for stor og dominerende balkongløsning i byggets gavelvegg vil være et fremmedelement som ikke vil være historisk korrekt. Av gamle bilder ser en at på byggets vestsida var det tidligere en åpen verandaløsninger for begge etg. i tilknytning til inngang. Liknende balkonger i byggets gavelvegg vil etter kommunens skjønn være akseptabelt, jfr. vedlagte forslag til løsning. Her har en også justert dørløsning og trapp ned til terreng. Ut fra den dialog kommunen har hatt med tiltakshaver oppfatter en at justerte løsning er akseptert.

En av naboene har ikke gitt aktivt samtykke i nabovarselet. Under forutsetning av at det ikke innkommer merknader fra nabo innen fristens utløp har Brønnøy kommune intet å bemerke til de justerte byggeplaner anmeldt i h.h.t. Plan- og bygningslovens § 86 a, utover at vi ønsker å gjøre Dem oppmerksom på flg. generelle retningslinjer.

Pliktene til den som vil bygge (i.h.h.t PBL § 86 a)

Den som utfører eller lar andre utføre for seg arbeid etter bestemmelsene i PBL. § 86 a, jfr. SAK §§ 2 og 20, har selv ansvaret for at arbeidet ikke er i strid med Plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, reguleringsplan med bestemmelser- eller med regelverket i annen lovgivning.

Det er også særlig regler om avstand til kraftledninger, og mange kommuner har krav om avstand til vann- og avløpsledninger. Kommer man for nær disse, kan det føre til krav om omlegging av ledning, eventuelt om flytting/riving av byggverket. Alle former for byggeforbud bl.a. i medhold av plan- og bygningslovens §§ 17-2, 33 og kulturminneloven, gjelder fortsatt. Ønsker man å bygge i slike områder, må det fortsatt søkes om dispensasjon og byggetillatelse på vanlig måte.

Med hilsen
Brønnøy kommune

For Ole Inge Jenssen
Leder fagstab

Bjørn Morten Johansen

Post- og besøksadresse	E-postadresse:	Telefon	Bank-/postgirokonto	Organisasjonsnr.:
Rådhuset 8905 BRØNNØYSUND	postmottak@bronnøy.kommune.no	75 01 20 00 Telefaks 75 01 20 01	4534 05 00117 8921 07 00227 7878 06 50477	964 983 291 MVA

R/

Brønnøysund, den 9. februar 1959.

Los Karl Simonsen,
Brønnøysund.

Strandveien 31, innredningsarbeider.

Deres byggeanmeldelse av 30. januar 1959 for innredning av leilighet i fløybygningen på hovedbygget, Strandveien nr. 31, ble behandlet i bygningsrådsmøte 5. ds.

Bygningsrådet fattet som sak 22/59 slikt vedtak:

Byggeanmeldelsen godkjennes.
Julian Aune godkjennes som ansvarshavende for innredningsarbeidene.

For BRÖNNÖYSUND BYGNINGSRÅD

Asm. Bang, bygningssjef

Brønnøysund, den 18. april 1956.

Byggmester Olav Nøstvik,
h e r.

Innredning av bad, Strandvn. 31.

Deres søknad av 16. ds. om å få innre bad m/w.c. i Strandvn. 31, ble behandlet i bygningsrådsmøte samme dag. Det ble som sak 31/56 gjort følgende vedtak:

"Søknaden innvilges."

- - -

Det må meldes fra om når arbeidet tar til, og når det er ferdig.

For BRÖNNÖYSUND BYGNINGSRÅD

Colbj. Strøte, bytekniker

VEDTEKTER FOR SAMEIET MASTERBERGGATA 32 I BRØNNØYSUND

1. FORMÅL

Sameiet er stiftet av sameiere i eiendommen gnr. 104 bnr. 80 i Brønnøy Kommune 01.10.2010. Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser i overensstemmelse med disse vedtekter.

2. EIERFORHOLD

SAMEIET Masterberggata 32 er oppdelt i 3 eierseksjoner. Innehaverne av de enkelte seksjoner har en ideell andel i hele eiendommen.

3. SAMEIEMØTET

Sameiets øverste organ er sameiemøtet. Ordinært sameiemøte skal holdes hvert år innen utgangen av mars måned. Det ordinære sameiemøtet skal behandle årsregnskap, budsjett, foreta valg av styre, samt for øvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameierne velger formann/kasserer.

Med innkallingen skal følge årsregnskap og driftsbudsjett for inneværende år.

Ekstraordinært sameiemøte skal innkalles av styret. Styret skal innkalle til møte dersom en av sameierne skriftlig krever det og oppgir de saker som ønskes behandlet.

Innkalling til ordinært sameiemøte skal meddeles skriftlig med minst 1 – en måneds frist. Innkallingen til ekstraordinært sameiemøte skjer på samme måte. Sameiermøter kan likevel avholdes med kortere varsel når samtlige stemmeberettigede andelshavere samtykker i hvert enkelt tilfelle, hvilket i så fall særskilt skal protokollføres.

Styret må på forhånd forelegge sameiemøtet skal alle saker av betydning, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som påfører fellesskapet utgifter. Sameiemøtet velger en representant til felleseierstyret.

Sameiemøtet ledes av styret. Hvert sameie har én stemme, også seksjonen hvor formann/kasserer bor har bare én stemme. Beslutninger fattes med simpelt flertall. Ved stemmelikhet har styret dobbeltstemme.

Sameierne kan møte og avgi stemme ved fullmektig som må legge frem skriftlig fullmakt.

4. STYRET

Styret består av ett medlem fra hver enhet som velges på sameiermøtet for ett år ad gangen.

Styret forplikter sameiet med sin underskrift. Styret er underlagt sameiemøtets vedtak og direktiver. Styret skal forelegge for sameiemøtet alle saker av betydning, og er kun bemyndiget til å treffe avgjørelser i rent kontormessige anliggender.

Det skal føres regnskap over driften av eiendommen. Årsregnskap skal hvert år sendes den enkelte sameier.

5. DRIFTSUTGIFTER

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen og felles innretninger, og til å møte enkelte års særskilte store vedlikeholdsutgifter. Styret utlikner på sameierne alles fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen og fordeling skjer på grunnlag av sameiebrøken 1/3.

Sameiet Masterberggata 32 har i møte 01.10.2010 definert følgende:

- Felleseie:
 - Hage
 - Innkjørsel – seksjon 2 og 3 i strandveien, seksjon 2 i Masterberggata.
 - Yttervegger, tak og pipe – seksjon 2 og 3 vedlikeholder vegger i sine representative seksjoner i bygget vendt mot Strandveien, mens seksjon 1 har eget ansvar for tilsvarende i bygg vendt mot Masterberggata.
 - Papirsøppeldunk
- Bruksdeling:
 - Seksjon 2 og 3 har bruksrett på hver sin parkering mot strandveien. Seksjon 1 har bruksrett på parkering mot Masterberggata.

Sameiemøtet har besluttet at hvert sameie skal sette inn kr. 1000,- på felles konto til vedlikehold av felleseie. I tillegg skal alle seksjonene betale beregnet beløp som dekker felles forsikring og abonnement på papirsøppeldunk. Beløpet bekreftes i sameiemøte når kostnadene og forsikringssummen for året er kjent. Sameiemøtet beslutter for hvert år hvordan beløpene skal innbetales.

Sameiet har ikke panterrett på seksjonene. Utgifter til felleseie som har en størrelse over ordinære vedlikeholdsavgifter avtales særskilt.

Styret påser at det blir tegnet huseierforsikring av eiendommen. Ved brann eller annen ødeleggelse skal erstatningssummen benyttes til gjenoppføring av bebyggelsen på eiendommen, og sameierne blir i eiendommen på samme måte som tidligere.

6. HUSORDEN

Som husordensregler gjelder de regler som er trykket og utgitt av den lokale huseierforening med de endringer som til en hver tid bestemmes av sameiet.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av ordensreglene betraktes som vesentlig mislighold av sameiepliktene, se pkt. 7.

7. MISLIGHOLD

Ved vesentlig mislighold av sameiepliktene er vedkommende sameier forpliktet til å fraflytte og overdra sin seksjon med ideell andel i eiendommen og tilhørende disposisjonsrett til ny sameier.

Mislighold skal påtales skriftlig, og det skal varsles om at fortsatte eller gjentatte mislighold vil bli oppfattet som vesentlig mislighold av sameiepliktene.

Ved mislighold som består av unnlatt betaling av fastsatt beløp til dekning av andel av fellesutgifter, eller til dekning av ekstra betaling vedtatt på sameiemøtet, skal sameieren sendes skriftlig påkrav med betalingsfrist på 14 – fjorten – dager. I påkravet skal det stå at unnlattelse av å betale innen fjorten dager etter at påkravet er mottatt, gir styret rett til å kreve at sameieren fraflytter eiendommen og overdrar sin sameieandel til ny sameier.

Styrets beslutning om at sameier skal fraflytte og overdra sin andel, kan ikke ankes innen 8 – åtte – dager etter at styrets beslutning er mottatt, til et sameiemøte som avgjør spørsmålet med endelig virkning. Vedtaket om å pålegge fraflytting og overdragelse kan bare treffes med 2/3 flertall av samtlige stemmeberettigede andeler.

8. DISPOSISJONSRETT

Den enkelte sameier kan fritt disponere over sin sameieandel ved gave, salg, pantsettelse, lån eller bortleie. Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

9. VEDLIKEHOLD

Sameieren har plikt til å vedlikeholde sin seksjon på forsvarlig måte.

10. DIVERSE BESTEMMELSER

Endringer i nåværende vedtekter kan bare skje etter beslutning på sameiermøtet og med 2/3 av samtlige stemmeberettigede.

Sted/dato

Roar Olsen
Formann/kasserer

Margareth Horn
Styremedlem

Berit E. Vonheim
Styremedlem

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

Vedtatt i sameiermøte
den.....
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter samei-
et) har forretningskontor
i **MÅSTERBERGET 32**

Sameiet består av **3** boligseksjoner
(og **0** næringsseksjoner) i henhold
til oppdelingsbegjæring tinglyst den
.....

Sameiet har til formål å ivareta
sameierenes fellesinteresser og
administrasjonen av eiendommen,
gnr. **104** bnr. **80** i
BRØNNØY..... kommune,
med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra del-
tagerinteressen i sameiet. Hver sam-
eier har hjemmel til sin seksjon, og

eksklusiv bruksrett til den bruksenhet
som utgjør seksjonen. Hver sameier
pliktet å overholde bestemmelsene
som følger av oppdelingsbegjæ-
ringen, lov om eierseksjoner, disse
vedtekter samt generelle ordens-
regler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan
bare nyttes i samsvar med formålet,
og må ikke nyttes slik at det er til
unødig eller urimelig ulempe for
brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at
andre brukere unødig eller urimelig
hindres i den bruk av anleggene som
er avtalt eller forutsatt. Både utvendi-
ge og innvendige bygningsmessige
forandringer eller installasjoner skal
meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendi-
ge installasjoner kan føres gjennom
bruksenheten hvis det ikke er til
vesentlig ulempe for sameieren.

sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

§ 11

INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjuen dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgivere. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameienes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 12

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13

MØTELEIJE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i

sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter, salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap, andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning, samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameienes bo- eller 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 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 14

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikten. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at

rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeopp ganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

§ 5

VEDLIKEHOLDSPOND

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre felles tiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6

REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtekstfests at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges

særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8

STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 9

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til

stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør ledere stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10

OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I sameier opprettet før 1.1.98 har hver seksjon én stemme. Det samme gjelder sameier som bare består av boligseksjoner. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken, om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Alle sameiere har rett til å delta i



Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
20 SEPT. 2006
 BRONNØY TINGRETT
 DAGBOKNR.: 2138

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering
 (stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
1813	Brønnøy	104	80

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
985 174 962	Oluf Eiendon A/s	

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	1	B	13				25				37			
2	B	1	B	14				26				38			
3	B	1	B	15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:								3	= nevner:		3				

4. Supplerende tekst⁷⁾
 OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr. 2138 Tinglyst: 20.09.2006 Emb. 070
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Isrettkelig regnskapsforsel.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha 7 eller flere statsautoriserte eller registrerte visere. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdeler er baltseksjoner. I slike sameier skal viset sørge for at det blir ført regnskap og arbeidet åsoppført eller reglene i lov om grunnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

**§ 15
 FORETNINGSFØRER**

meiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

at hører inn under styret å ansette regningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfører sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

settelsen kan bare skje på opplyselse med en oppsigelsesfrist som er på overstige seks måneder.

id to tredjedels flertall kan samrømtet samtykke i at avtale om regningsfører gjøres uoppsigelig sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

**§ 16
 MISLIGHOLD**

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

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

**§ 17
 FRÅVIKELSE**

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

**§ 18
 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og

etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggeomelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

**§ 19
 ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

**§ 20
 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE**

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning om slike saker overfor tredje-mann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller

**§ 21
 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboendom

h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato Br. Sund 24/04-06	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Ronny Brekh	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
---------------------------------	---	---

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering⁸⁾

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
 Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
------------	-------------

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

Befaring er foretatt
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt⁹⁾

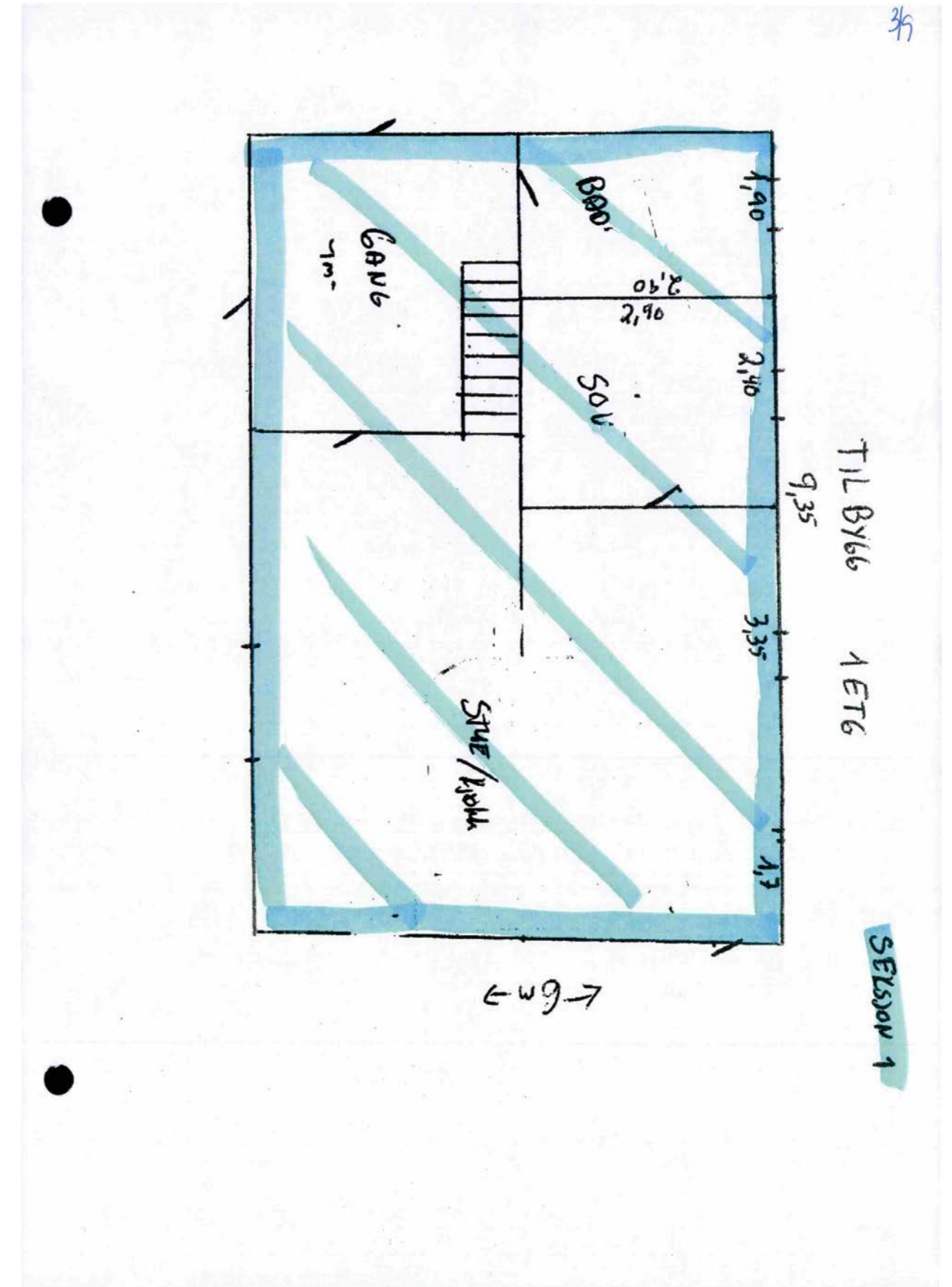
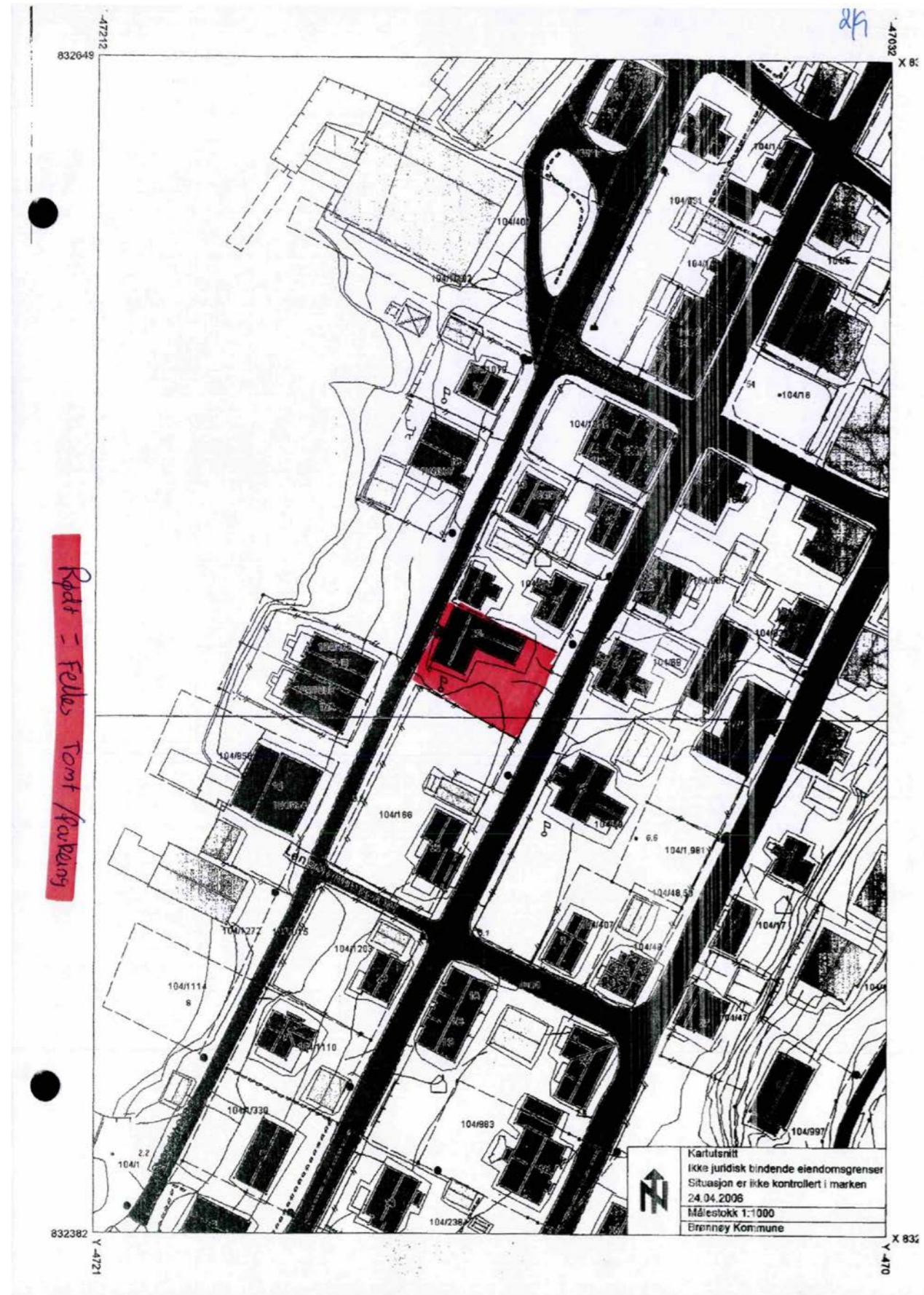
Tillatelsen er inntatt nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt

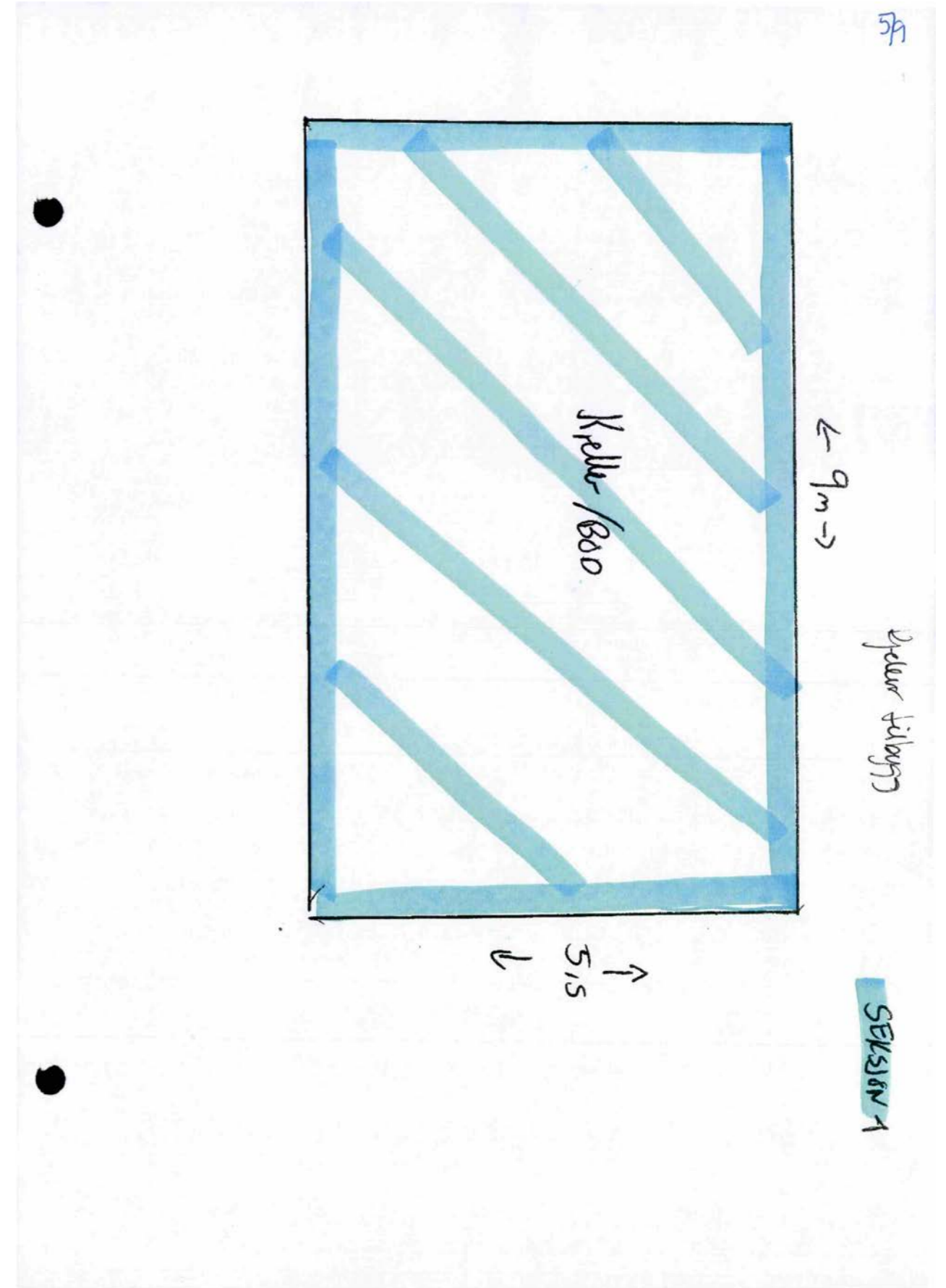
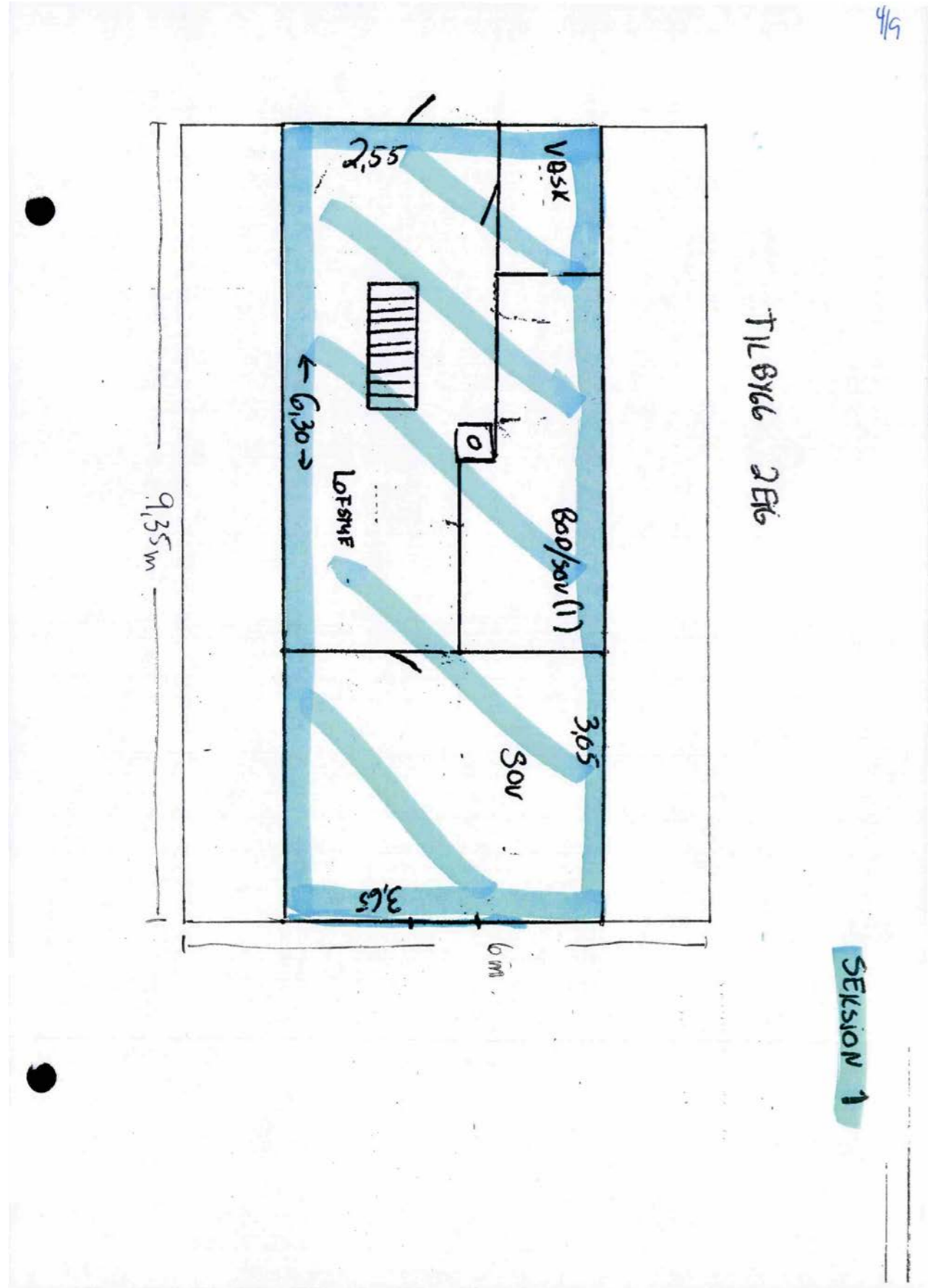
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

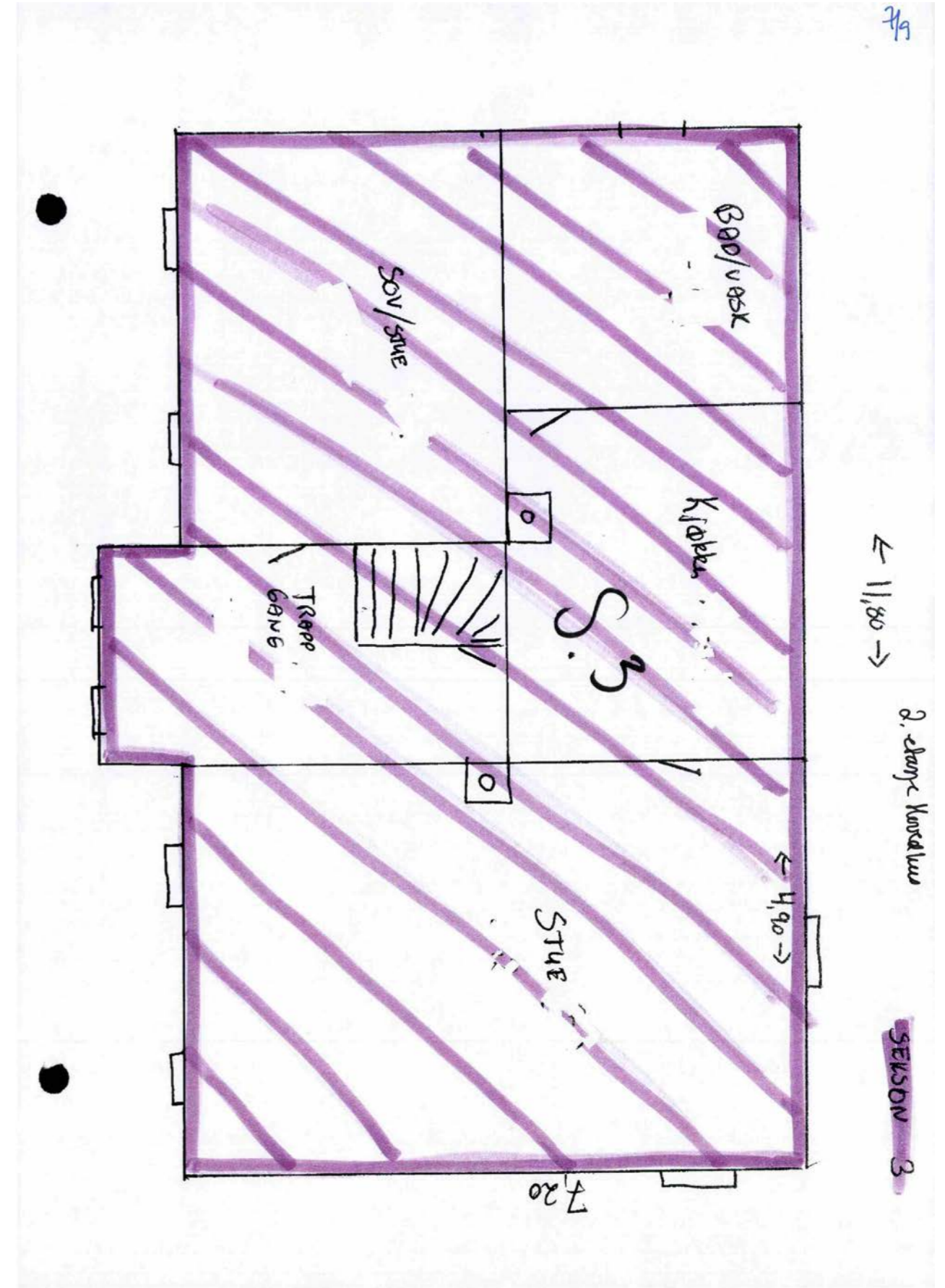
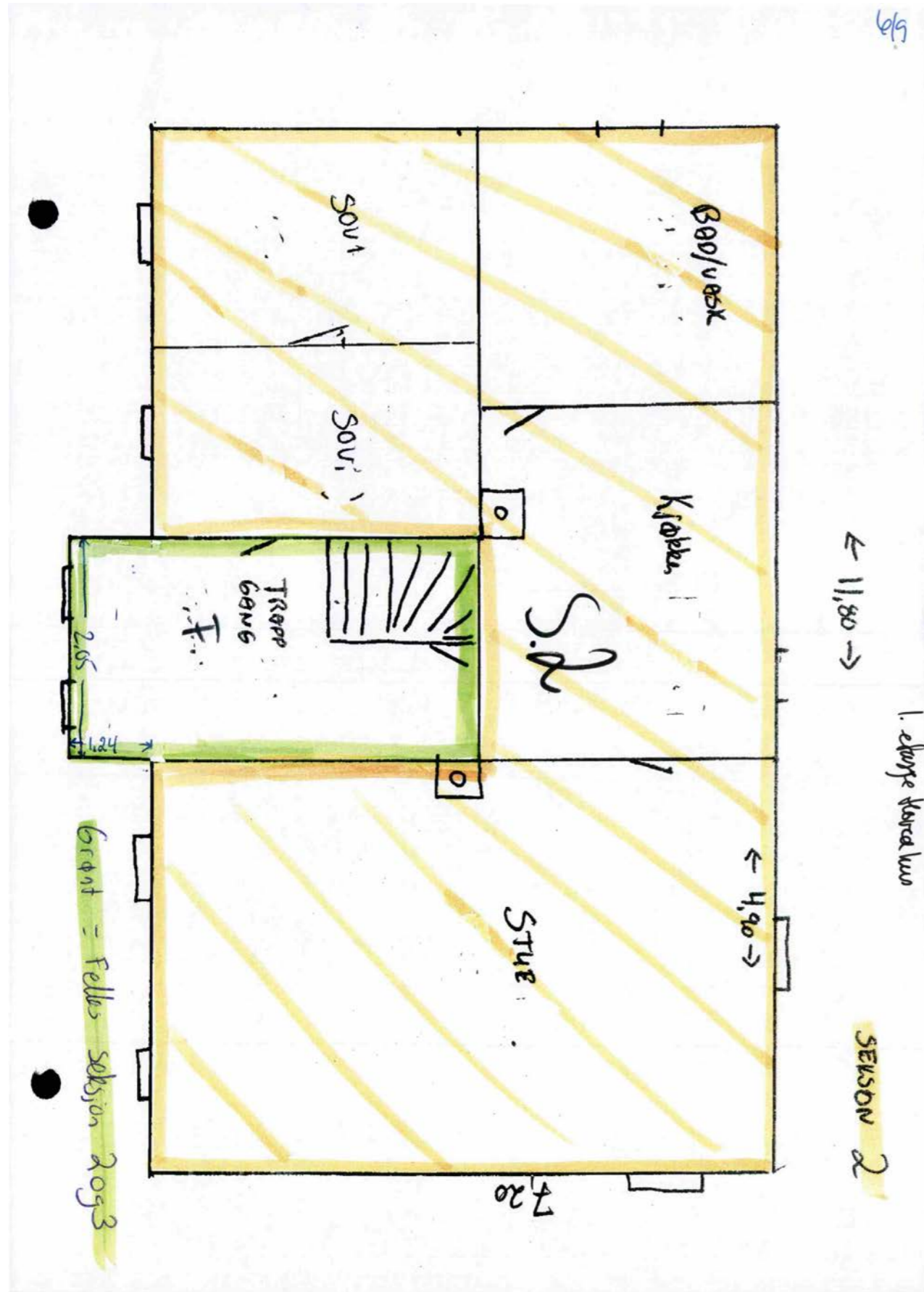
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
kommune				
Dato		Stempel og underskrift		

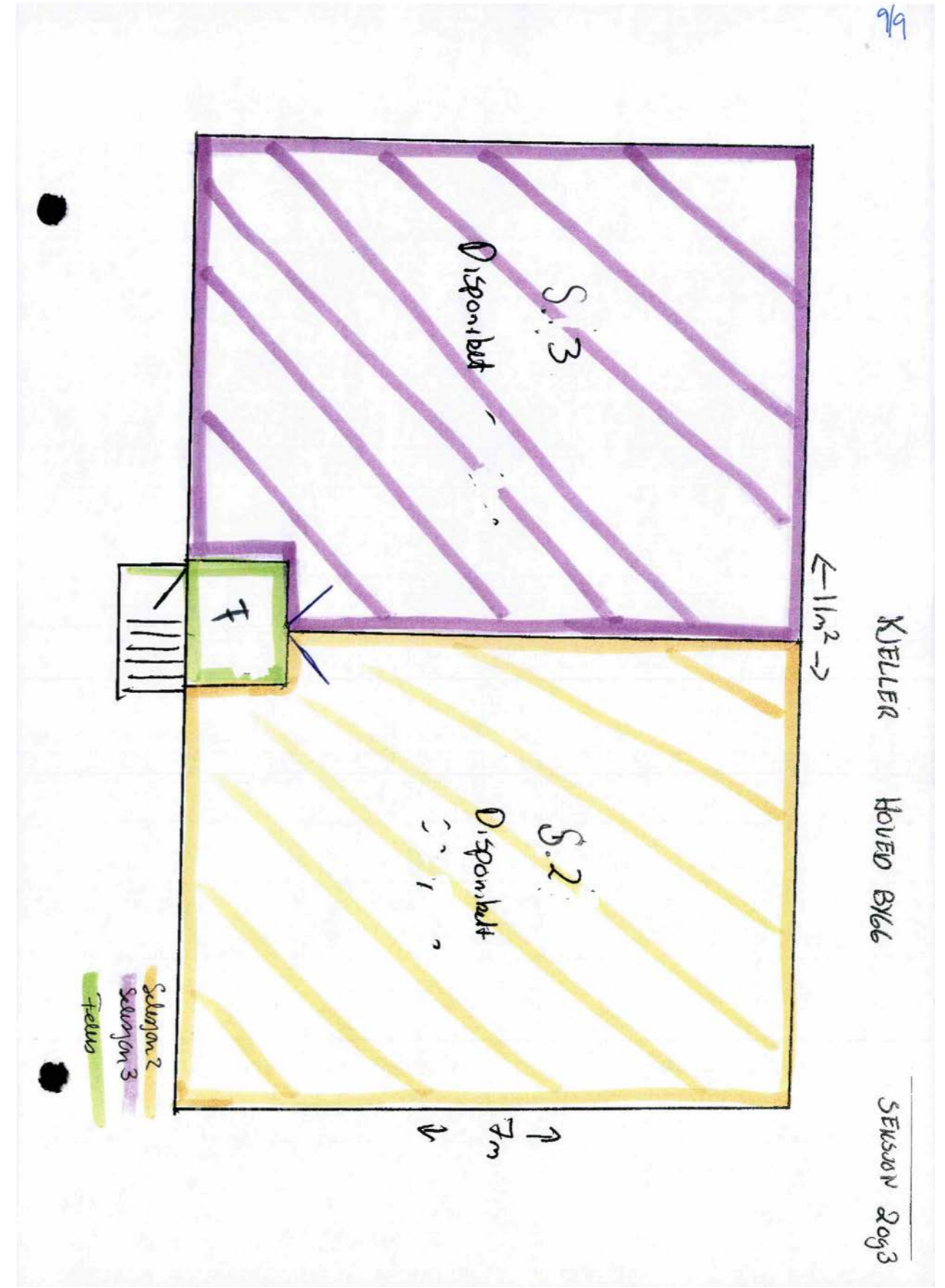
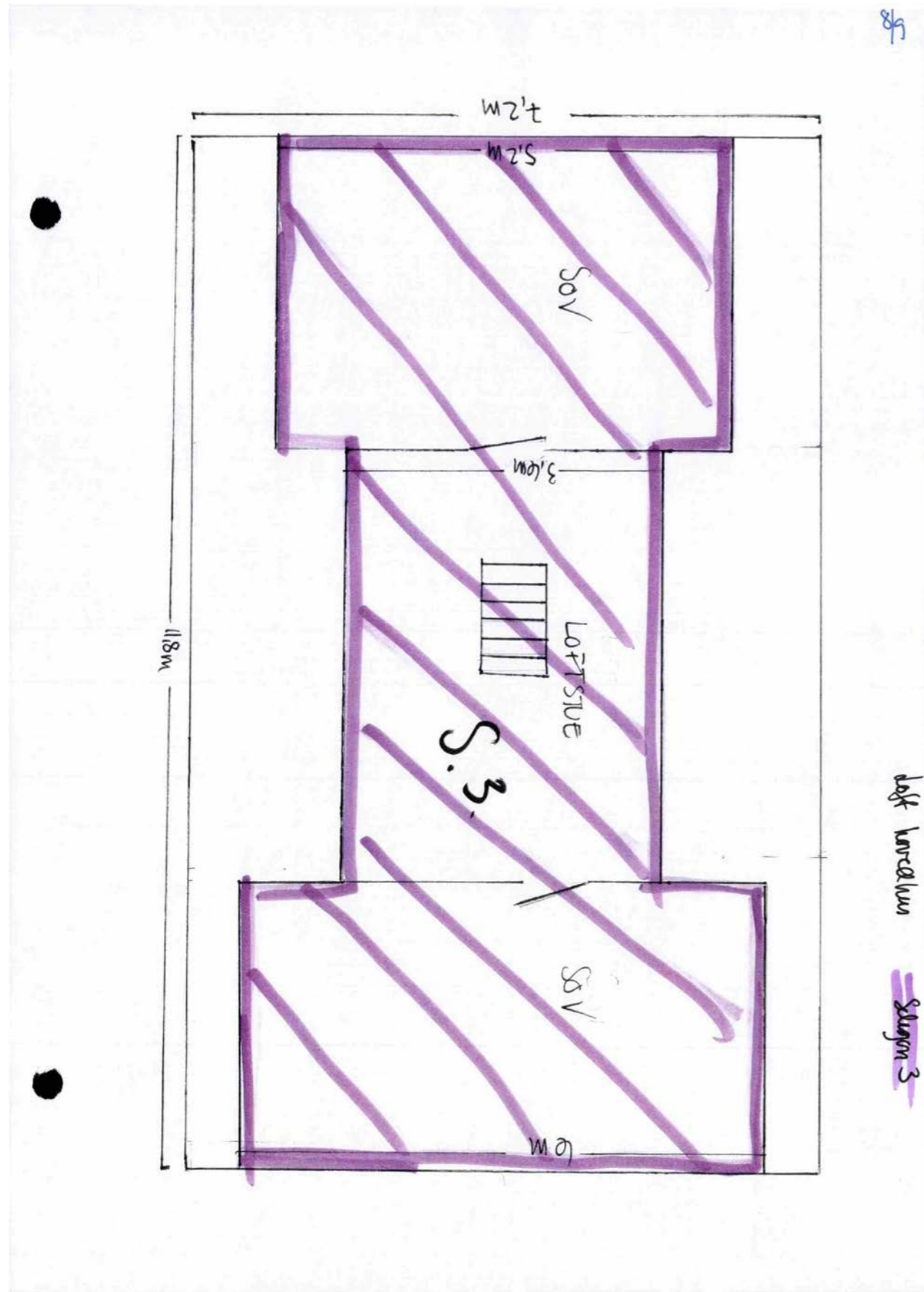
Noter:

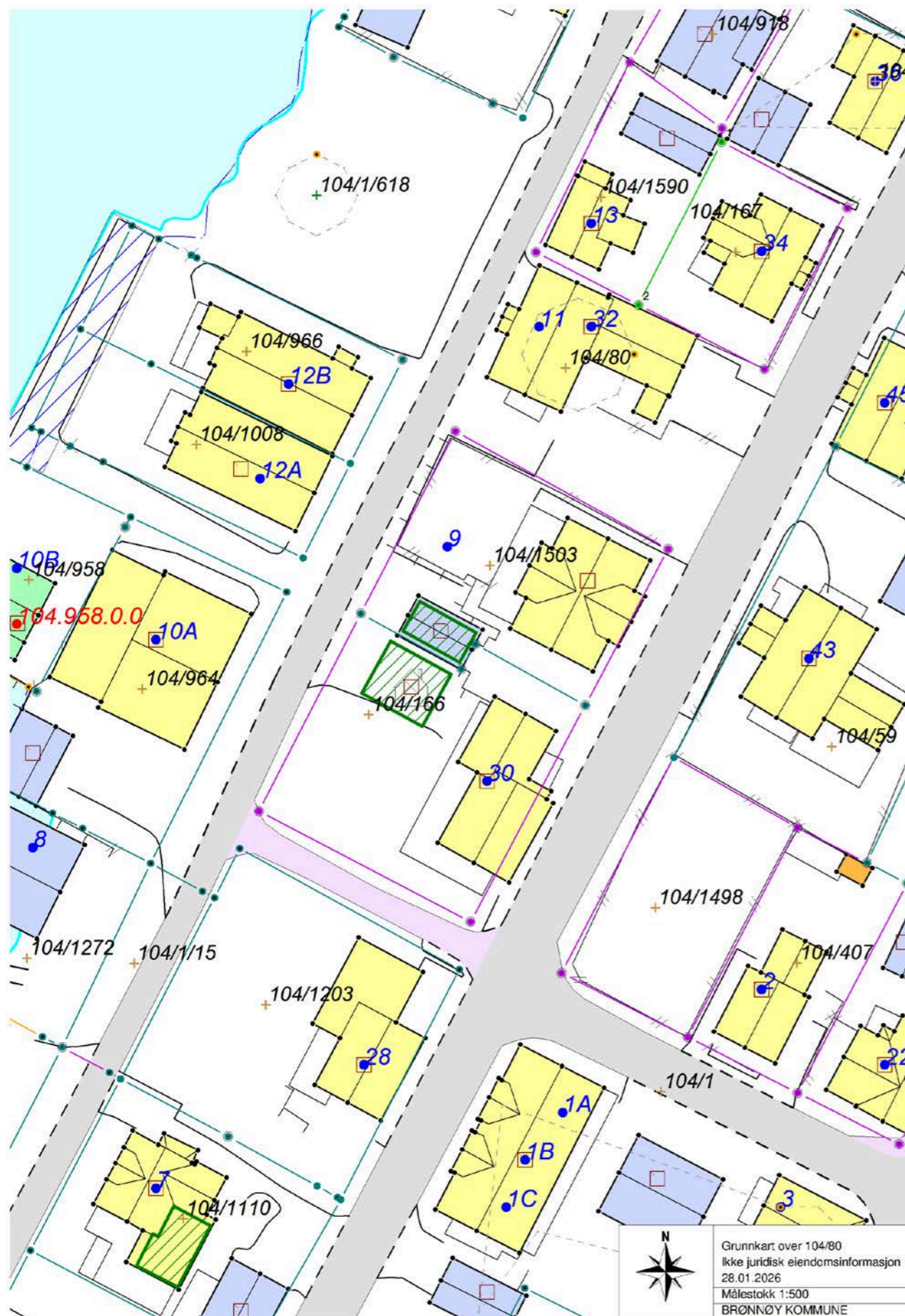
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysningsgjenpart.











BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPÅN.

§ 1. PLAN- GRENSER/FORMÅL

Området for bebyggelsesplanen er vist med plangrense. Innenfor denne begrensingslinje skal byggene plasseres slik planen angir.

På reguleringskartet er de enkelte reguleringsformål angitt med forskjellige farger, jfr. tegnforklaring med fargedigram.

§ 2. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER (B)

Området skal anvendes til boligformål. Maksimum byggehøyde er 1-2 etg. pluss evt. loftsetasje og kjeller. Etasjetallet skal vurderes i forhold til tomtas beliggenhet og strøkets karakter. Der terrenget ligger til rette for det kan det oppføres hus med sokkeletg. Sokkeletasje regnes i etasjetallet. Gesimshøyde for 1 etg. hus skal ikke overstige 4 m og 7 m for 2 etg.

Utnyttelsesgraden (U) skal ikke overstige 0.3. Utnyttelsesgraden er definert som forholdet mellom bygningers grunnflate (inkl. garasje) og netto tomteareal.

Garasje skal ikke ha større grunnflate enn 40 m². I typiske boligkater, der forholdene ligger til rette for det, kan minimumsavstand fra regulert vegkant til portside være 5 m, til langside 2 m. Byggeavstand angitt på plankartet kan derfor overskrides innenfor ovennevnte krav. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen.

Påbygging, ombygginger og øking av utnyttelsesgrad kan skje under hensyn til områdets helhetlige preg.

§ 3. BYGGEOMRÅDER FOR SENTRUMSFUNKSJONER (S)

Områdene skal bestå av funksjoner som naturlig forbindes med bysentrum, forretningsbebyggelse, herunder nødvendig nærlager, kontorer, hotell- og restaurantformål med tilhørende parkeringsareal, boliger samt lokaler til sosiale og kulturelle formål.

Maksimum byggehøyde er 2 etasjer pluss overetasje. Med overetasje menes en naturlig avslutning av bygget i høyden.

Største utnyttelsesgrad er 0.5.

§ 4. BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET BOLIGER OG SENTRUMSFUNKSJONER (SB)

Områdene skal bestå av boliger, mindre håndverksbedrifter og lett serviceindustri. Forretninger og servicefunksjoner med stort publikumsbesøk bør, hvor dette er mulig, flyttes til områder med rene sentrumsfunksjoner. Dette for å unngå en uttøying av sentrum.

Største byggehøyde er 2 etasjer. Maks. utnyttelsesgrad 0.4.

§ 5. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE FORMÅL (O)

Områdene kan anvendes til offentlige bygninger og anlegg, herunder boliger for spesielle formål.

I området kan det, ved siden av hovedformålet, innredes nødvendig servicevirksomhet, mindre forretninger etc. etter bygningsrådets skjønn.

I området langs Skolegata på begge sider av veien i en bredde av ca. 45 meter målt fra senter vei, kan større nybygg ikke oppføres.

Området skal fremstå som en mest mulig sammenhengende grønn plen med store, solide trær, gjennomskåret av veier og omkranset av store, offentlige enkeltbygg.

§ 6. BYGGEOMRÅDE FOR LETTERE INDUSTRI (I)

Områdene kan anvendes til industrivirksomhet som ikke gjennom utslipp eller støy er til alvorlig sjenanse for de omkringliggende områder. U=0.4.

§ 7. BYGGEOMRÅDE FOR CAMPING/TURISTANLEGG (C)

Området kan, foruten hovedformålet, benyttes til studentboliger, turistformål og liknende. Anlegget skal gis en tiltalende utforming som på en attraktiv måte presenterer Brønnøysund overfor tilreisende.

§ 8. BYGGEOMRÅDE FOR NAUST/SJØHUS (NS)

I områdene kan det oppføres naust/sjøhus. Flytebrygger og mindre kaier kan hvor det ligger til rette for det tillates etablert. Det skal sikres allmen ferdsel langs siden.

Før bygging tillates skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan som forelegges bygningsrådet til behandling.

§ 9. HAVNEOMRÅDE (H)

Området kan benyttes til bygg og anlegg i forbindelse med drift av småbåthavn herunder båtøsttrekk.

§ 10. TRAFIKKOMRÅDER (T)

Områdene kan benyttes til transport og parkering samt til oppholsarealer i for av plassdannelser.

§ 11. FRIOMRÅDER (FR)

Områdene skal ha parkmessig behandling.

Bygg og anlegg som er nødvendige for områdets hovedfunksjon kan oppføres. Utover disse kan områdene ikke bebygges.

§ 12. HØYDEDRAG MED VEGETASJON VIKTIG FOR BYENS TOPOGRAFI (HØ)

Områdene er friområder. Bygg og anlegg som er nødvendige for områdets hovedfunksjon tillates oppført.

Høydedragets karakter med trær i siluett skal være høydenes preg.

Fjernede trær skal erstattes med nye trær slik at områdenes karakter ikke endres nevneverdig.

§ 13. FAREOMRÅDER (PU,TR)

Områdene benyttes til EL-kraft innstallasjoner og kloakkpumpestasjoner.

§ 14. SPESIALOMRÅDE "KYSTBY 1900"

Innenfor avgrensingen av spesialområdet gjelder vanlig formålsregulering, men det stilles særskilte krav til bygningenes utseende ved nybygg, ombygging og restaurering, relatert til tidsperioden rundt år 1900.

Følgende krav gjelder for spesialområder:

Nye bygg skal plasseres så de understreker gatebildet.

Bygninger kan plasseres i tomtegrenser.

Største byggehøyde er 2 etasjer.

Ny bebyggelse skal tilpasses nabobygg.

Bygg skal ha saltak. Takvinkel min. 30°, maks. 60°.

Adkomst må være henvendt mot gaten.

Utvendig kledning i tre.

Husenes fasader skal være malt (evt. dekkbeis) og fargene skal være godkjent av bygningsrådet.

Det skal være vannbrett/gesims over vinduer og dører samt omramming rundt vinduer og dører.

Oppsprossing av vinduer og glassfelt i dører.

Bygninger i gatekryss skal ha brutt hjørne.

§ 15. HAVNEOMRÅDE I SJØ (HS)

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

§ 16. SMÅBÅTHAVN/MARINA (M)

Området kan benyttes til utlegging flytekonstruksjoner i forbindelse med drift av småbåthavn/marina.

§ 17. FELLESBESTEMMELSER

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme kvartal får en enhetlig og harmonisk utforming.

For de områder hvor utnyttelsesgraden (U) ikke er oppgitt, vil tillatt U bli vurdert i hvert enkelt tilfelle.

Fylling i sjø skal avsluttes som maskinmur eller kaifront.



Strandveien 11, 8904 BRØNNØYSUND

Adresse Strandveien 11, 8904 BRØNNØYSUND	
Dato for energimerking 18.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-271995
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 187590329
Gårdsnummer 104	Bruksnummer 80
Seksjonsnummer 3	Bruksenhetsnummer H0201

Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 1920	Bygningstype Annen bolig
Bruksareal 159,0 m²	Oppvarmet bruksareal 129,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 495,39 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 603,85 kWh/m²	Totalt levert pr. år 83 378 kWh
---	---



Strandveien 11, 8904 BRØNNØYSUND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 %	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 %	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 %	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 %	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 %	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Strandveien 11
8904 BRØNNØYSUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Brønnøysund
Saksbehandler: Elin Edblad

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre