

aktiv.



Torghattens gate 27, 8906 BRØNNØYSUND

**SENTRUM | Enebolig over to plan  
med dobbel garasje | Inneholder  
bl.a. 6 soverom, 2 stuer og bad**



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 4 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 113 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 613 890,-  
**Selger:** Irene Annie Hårsvær

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1959  
**BRA-i/BRA Total** 315/357 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 665.4 m<sup>2</sup>.  
**Soverom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 104, bnr. 314  
**Oppdragsnr.:** 1805260008

# SENTRUM | Enebolig over to plan med dobbel garasje | Inneholder bl.a. 6 soverom, 2 stuer og bad

Velkommen til Torghattens gate 27!

Eiendommen byr på en sentral og solrik beliggenhet, med vakker utsikt mot sjøen i vest. Boligen er innholdsrik og romslig, med hele seks soverom, to stuer og dobbel garasje. Her får du muligheten til å sette ditt eget preg. Det må påregnes oppussing, men potensialet er stort for å skape en bolig som passer din stil og dine behov.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	36
Egenerklæring .....	90
Budskjema .....	134

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 315 m<sup>2</sup>

BRA - e: 42 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 357 m<sup>2</sup>

TBA: 38 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje:

Kjeller

BRA-i: 102 m<sup>2</sup>

Inneholder: Trapperom, gang, inngang til kjeller, tre boder og vaskekjeller.

1. etasje

BRA-i: 3 m<sup>2</sup>

Inneholder: Trapperom til kjeller.

BRA-i: 8 m<sup>2</sup>

Inneholder: Trapperom til 2.etg.

BRA-i: 98 m<sup>2</sup>

Inneholder: Vindfang, bod, entré, bad, stue, kjøkken, toalettrom, gang og tre soverom.

2. etasje

BRA-i: 104 m<sup>2</sup>

Inneholder: Trapperom, entré, vaskerom, bad, stue, kjøkken, toalettrom, gang og tre soverom.

TBA fordelt på etasje:

1. etasje

17 m<sup>2</sup>

2. etasje

21 m<sup>2</sup>

## **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 42 m<sup>2</sup>

Inneholder: Dobbel garasje.

## **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Enebolig

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Ut fra byggemelding datert i 1959, dette har referanse for prosjektering til 1959 og oppført i 1959-1960. Bygget ble omfattende renovert, påbygget, ombygget og tilbygget i 1981-1982. Dette har referanse for prosjektering fra 1980 og før, ref. bygge vedtak i 1980.

Tegninger er ikke datert eller stemplet godkjent byggesak. Tegninger er omtalt i byggevedtak fra 1980, disse er da også fra ca. 1980. Ingen opprinnelige tegninger fra 1959 i meglerpakken. For fasadetegninger har bygget flere endrede vindusplasseringer. Altaner i sør er ikke inntegnet, disse er fra 2000-tallet. Det finnes ikke planlegning for underetasjen. Denne vises på fasade og snitt tegninger. For plantegning 1.et er kott i nordvest tatt i bruk som vaskerom. For plantegning 2.et er to boder tatt i bruk som en del av stuen. Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse tilbygg datert 01.02.1982. Det foreligger ikke ferdigattest. Iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1 -98. Boligen er opprinnelig oppført før 1965, noe som er før bygningsloven ikrafttredelse i 1965. Det er ikke uvanlig at kommunen har mangelfulle arkiver for boliger som er oppført på denne tiden slik at det mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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

Det er utført skifte av noe klenging, samt malerarbeider på utvendig fasade og tak i 2024. Selger har noe dokumentasjon på dette.

2025. det er skiftet en glassrute på er stuevindu i vest for 1.et og badevinduer i 2.et.

Garasje

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Garasjen har ca. 3 m<sup>2</sup> BRA-e større areal enn registrert areal hos kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk

forskrift?

Det er på tegning og i merknad til påbygning av garasje opplyst om manglende brannisolering av garasjen mot bolighuset. Ser ikke at den anbefale og utføre løsningen tilfredsstillende branntekniske krav i anbefalingen «bygningdelen som er anmerket på tegning må brannisoleres i minst B-30». Det bør påregnes avklaringer og kostander.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?  
Malt i 2024, tak og fasaden. Selger har noe dokumentasjon på dette.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

665.4 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt på ca. 665,40 m<sup>2</sup>.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkel. 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.

Eiendommen ligger i et noe kupert terreng som flater ut mot sør. Opparbeidet tomt med plen, busker og trær.

Garasjen er oppført i helt i grensen mot nordøst, berører da tre naboeiendommer. Ukjent om det foreligger avstandserklæringer. Deler av tomtearealet er kommunal veigrunn mot vest. Mot naboen i nord er det en plass-støpt støttemur ved innkjøringen og mot garasjen. Murens opprinnelse er ukjent. Tresonit på mur i garasjen. Plass-støpte banketter for gjerde rundt eiendommen.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et veletablert nabolag, med kort vei inn til sentrum av Brønnøysund. Kort vei til dagligvarehandel. Her bor du i solrike omgivelser med meget gode utsiktsforhold fra eiendommen.

### **Adkomst**

Kommunal vei forbi eiendommen, ikke gjennomkjøring pr. i dag, kun til boliger mot nord.

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

## Bygningssakkyndig

Gøran Heimen

### Type rapport

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Iht. tilstandsrapport

Byggegrunn antatt bestående av stedlige og tilkjørte masser. Dreneringen er fra 1959 og ca. 1981. Ingen synlig fuksikring av mur, som for eksempel grunnmursplast. Dreneringens eksakte tilstand kan kun kontrolleres ved oppgraving rundt murene. Hovedbygget fra 1959 har betonggrunnmur og plass-støpt dekke på grunn. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Tilbygget fra 1981 har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Det er plass-støpt dekke på grunn.

Taktekkingen er av profilerte stålplater fra 1981. Fra kaldloftet er det synlig bortro. Vindskier, hengbord og kasser er i tre. Det er montert vannbordsbeslag. Taket, kasser, vindskier og hengbord ble malt i 2024. Takrenner i plast, rennekroker i metall. Taknedløp i plast. Takvann er ført til oppstikkende plastrør ved mur i øst. For nedløp i vest er dette ført til oppstikkende betongrør. Snøfangere er ikke montert.

Veggene har binding sverkskonstruksjon fra byggeåret på det som var igjen av hovedbygget, og vegger i bindingsverk fra 1981 på tilbygget. Fasade/kledning har stående bordkledning, samt liggende kledning på sperrer i gavlene. Hele fasaden ble malt i 2025. Hele takkonstruksjonen ble bygget i 1981. Takkonstruksjonen er et plassbygget saltak med kaldt loft. Adkomst til kaldt loft via takluke plassert i entré i 2. etasje. Undertak av bordtro. Synlig dampsperre i himling ved kontroll i området ved takluken. Det er skiftet fire vinduer i tilbygget del mot sør, ca. 2019 og 2024. Badevinduet i 2. etasje er skiftet i 2025. Dette er malte trevinduer med 2-lags glass. Det er observert slitt maling på vinduer og vinduslister. Det anbefales å skrape og male over slitte partier som en del av normalt løpende vedlikehold. Underetasjen under hovedbygget har trevinduer med enkle og koblede glass fra 1959. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er fra ca. 1979-1981 og ble malt i 2024. Dører fra rundt 1980. Inngangsdør i underetasjen mot øst er i tre med glassfelt. Inngangsdør i 1. etasje til utleide arealer er i tre med glassfelt. Inngangsdør til trapperom er i tre med glassfelt. Altandør i 2. etasje mot sør er i tre med glassfelt, dør fra midten av 2000-tallet. Altandøren i sør, 1. etasje, er fra midten av 2000-tallet. Dette er en tredør med glassfelt. Altandør i 2. etasje mot nord, utført i tre med trelags glass.

Altan mot nord fra 1959 med adkomst fra 2. etasje. Flatt tak over underliggende vindfang og bod. Rekkverk i tre, og tettesjikt er pålagt tredække. Liten renne i nord med nedløp langs vegg. I ca. 2005 ble det oppført altaner i sør for 1. og 2. etasje. Altanene er fundamentert til terreng.

Under altanen i 2. etasje er det etablert en regnskjerm som dekker underliggende altan i 1. etasje. Konstruksjonene ble malt i 2024. Strekkmetalltrapp til trapperom fra ca. 1981. Plass-støpt trapp fra 1959 til inngang for utleide arealer i 1. etasje. Plass-støpt trapp til inngangsdør i øst. Plass-støpt trapp til utvendig kjellerbod.

#### Garasje

Bygget er oppført på antatt stedlige og tilkjørte masser. Det er kommunale bunnledninger under bygget vist på kommunenes bunnledningsplan. Plass-støpte ringmurer og plass-støpt dekke. Kanting, støpeskjøter og noen sprekker på ringmurer. Mur mot nabo i nord er innvendig pålagt tresonitt. Plass-støp dekke på grunn, sprekker i gulvene. Sluk i gulvene, avløp antatt til terreng. Ikke innlagt strøm eller vann i bygget. Stående kledning, liggende kledning på sperrer i gavlene. Ikke vindsperre i veggene. Vinduer med enkle glass, koblete glass og et tolags glass. Observert et punktert vindu og en del slitasje på treverk. Plassbygget saltak, svakt dimensjonert. Undertak av armert plast, taket er tekket med profilerte metallplater. Fasade og taket ble malt i 2025. Takrenner i plast, renner må rengjøres, taknedløp til terreng. Leddporter i metall, skade på begge portene. Garasjen som er ca. 40 år fungerer fint til formålet. Løpende vedlikehold og noe renovering må påregnes.

Tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

#### Verditakst

Kr 4 800 000,-

#### Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentarer fra selgers egenerklæringsskjema:

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

Lekkasje i baderomsplate, liten fuktskade e en strender, utreder samt byttet gulv og vegg samtidig.

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

2018: Som beskrevet ovenfor. Utført av faglært, Comfort Brønnøysund.

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

2026: Byttet ny toalett. Utført av faglært, Comfort rør.

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

2025: Tak og yttervegger malt. Utført av faglært, Malerfirma Pedersen A/S.

2024: Fire vinduer mot sør ble byttet ut. Utført av faglært Mosheimsag.

2025: Byttet ut vinduet på badet mot nord. Utført av faglært Mosheimsag.

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

En liten sprekk i grunnmur, etter sprengingsarbeid ved Brønnøysund registrene.

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

En liten sprekk i grunnmur, etter sprengingsarbeid ved Brønnøysund registrene.

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

I hjørnet på garasjen.

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

Dårlig trykk på vannet.

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

2025: Ny varmepumpe. Utført av faglært Hartvigsen.

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

2022: Byttet sikringssskap. Utført av faglært Brønnøysund elektriske.

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

En leilighet.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Ja.

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

Har ikke kjennskap om det ble gjort av min ektemann.

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

Usikker måleverdi, da vedkommende som satt på denne dokumentasjonen er gått  
bort.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Se tilstandsrapporten.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

2026: Satt inn ny kran på kjøkkenet i andre etasje.

Egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Kommentar fra megler: Det opplyses at det etter ferdigstilling av egenerklæringsskjema og tilstandsrapport er utført arbeider av kommunen på vannforsyningen inn til boligen. I den forbindelse ble det avdekket at en kran ikke var fullt åpnet, noe som medførte redusert vanntrykk. Dette er nå utbedret, og vanntrykket opplyses å være forbedret.

Takstmann har i tilstandsrapporten bemerket følgende: "Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner." Denne observasjonen må ses i sammenheng med forholdet som nå er utbedret.

## **Innhold**

Første etasje:

Hovedinngangen ligger mot nord. Du ønskes velkommen inn i et vindfang. I etasjen finner du et bad, et toalettrom, tre soverom, kjøkken og stue, i tillegg til et trapperom som tar deg enten opp i andre etasje eller ned til kjelleretasjen. Her er det også egen inngang.

Badet er fra 1981. Det er belegg på gulvet, og gulvet har bjelkelag. Det er én sluk under badekaret. Gulvet er tilnærmet flatt. Det er våtromsplater på veggene og et vindu i vegg over badekaret. Himlingen har plater. Det er luftespalte over døren og en ventil i himlingen, men det er ikke mekanisk avtrekk. Rommet er innredet med toalett, badekar og vegghengt vask.

Toalettrommet i 1. etasje er fra 1981, med belegg på gulvet, tapet på veggene og plater i himlingen.

Stuen i første etasje er romslig, ca. 25 m<sup>2</sup>, med vinduer mot vest som gir fin utsikt over området og sjøen. Fra stuen er det utgang til en sørvendt altan på ca. 17 m<sup>2</sup>.

Kjøkkenet i 1. etasje har innredning fra byggeåret. Det ble utført kjøkkenfornyning for 15–20 år siden med nye profilerte fronter og laminerte benkeplater. Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren starter ved enkel funksjonsprøving.

Andre etasje:

I andre etasje finner man entré, vaskerom, bad, stue, kjøkken, toalettrom, gang og tre soverom.

Vaskerommet er fra 1981. Det er belegg på gulvet, og gulvet har bjelkelag. Gulvet er tilnærmet flatt, med god oppkant ved dør. Det er tapet på veggene og plater i himlingen. Det er luftespalte under døren og en ventil i himlingen, men ikke mekanisk avtrekk. Det er montert skyllekar på vegg og opplegg for vaskemaskin. Yttervegg og

bad ligger i området bak skyllekaret.

Badet fikk nye våtromsplater på veggene og nytt belegg på gulvet for ca. 7 år siden. Aktuell byggeforskrift for renovering er TEK17. Det foreligger ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater fra 2018. Taket har himlingsplater fra 1981. Gulvet er opprinnelig fra 1981, men fikk nytt vinylbelegg ca. 2018. Det er ikke målt fall mot sluket, da sluket ligger under badekaret. Det er god oppkant ved døren. Det er plastsluk fra 1981, og synlig vinylbelegg fra ca. 2018 fungerer som tettesjikt. Rommet har innredning med underskap, vask og overskap med speil, samt et badekar og et nyere toalett. Det er fuktskader på dørene under vasken; eier skal skifte disse før salg. Det er naturlig ventilering.

Toalettrommet i 2. etasje er fra 1981, med belegg på gulvet, tapet på veggene og plater i himlingen.

Kjøkkenet i 2. etasje har innredning fra byggeåret. Det ble utført kjøkkenfornyning for 15–20 år siden med nye profilerte fronter og laminerte benkeplater. Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut, og ventilatoren starter ved enkel funksjonsprøving.

Kjelleretasjen:

Kjelleren inneholder trapperom, gang, inngang til kjeller, tre boder og vaskekjeller. I kjelleren under bygget fra 1959 er det et rom som før 1981 ble brukt som vaskekjeller. Det er støpt gulv og en støpejernsluk i gulvet. Veggene er pussede murvegger. Skyllekar er montert på vegg.

### **Standard**

Tekniske installasjoner:

- Det er observert at vannledningene er av jern fra 1959, blant annet ved stoppekranen inne i opprinnelig kjeller/underetasje.
- Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe. Det antas at disse hovedsakelig er fra 1981, da boligen ble ombygget, påbygget og renoveret.
- Varmtvannstankene er plassert i kjelleren. Disse har en kapasitet på 142,5 liter og kan være fra tidlig 1980-tallet.
- Avløpsrør i grunnen under opprinnelig bygg og bod i nord er enten av betongrør eller støpejern.
- Innvendige avløpsrør av plast er observert der dette er synlig i kjelleren. Det antas at disse hovedsakelig er fra 1981, da boligen ble ombygget, påbygget og renoveret. Det er flere stakepunkter på rør i underetasjen. Durgoventiler for lufting er observert på kaldt loft.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Ventilasjonsrør for naturlig avtrekk fra våtrom og toalettrom, som er ført til kaldt loft, mangler isolering. Flere av rørene er løse og har glidd fra hverandre.
- Hele sikringsskapet i 1.et er renoveret i 2015. Sikringsskapetets innhold i 2.et er renoveret i 2013. Inntak i underetasjen på tilbygget del fra 1981.

- Det er observert flere røykvarslere og brannslukkingsapparater i boligen. Det må monteres nye brannslukkingsapparater. Det må monteres nye røykvarslere, disse anbefales seriekoblet for hele boligen.

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

Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er rust på rennekroker. Det var ikke nedbør ved befaring, derfor ble renner og nedløp ikke funksjonstestet. Det er takstige og pipebeslag. Pipa ble sist feid 28.03.2022, uten registrerte avvik.

Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er observert noe avflasket maling på vestfasaden. Det foreligger ikke dokumentasjon på hvilke forarbeider som ble utført før maling av

fasaden i 2025, noe som medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og varighet.

Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er få åpninger på raftet mellom isolasjonen og undertaket, noe som gir begrenset ventilasjon av takkonstruksjonen. I tillegg er ventilasjonsrør fra underliggende etasjer ført ut til kaldt loft.

Vinduer underetasje tilbygget: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Dører: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Inngangsdør i underetasjen mangler beslag under dør, har løs pakning, og døren slår innover. Inngangsdør i 1. etasje til utleide arealer mangler beslag under dør. Altandør i 2. etasje mot sør har begynnende fuktskader på utvendig dørspeil.

Altandør 2.et nord: Det er avvik: Det er punktert glass i døren. Det mangler heldekkende beslag fra under terskelen til tekkingen på altanen.

Altaner i sør: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Betongtrapp har mindre sprekker/skader. Skjevhet er observert i strekkmetalltrappen.

Innvendig

Overflater: Det er avvik: Innvendige overflater har variert opprinnelse og tilstand.

Overflatene fornyes normalt med jevne mellomrom, og det må påregnes behov for

vanlige oppussings- og renoveringsarbeider. Ved renovering bør det tas hensyn til at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest.

Etaskjeskille/gulv mot grunn: Det er avvik: Mot underetasjen er det observert områder som er åpnet under hovedbygget. Det er også noe manglende isolering i gulvet mot underetasjen for tilbygget. For 2. etasje er det registrert noe knirk i gulvet i entré og soveromsgang.

Bunnsvill og bjelkelag mot mur 1959: Det er avvik: Det er ingen adkomst for kontroll av disse innebygde bygningsdelene. Det er ingen symptomer på skader, men basert på erfaring kan dette ikke utelukkes.

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Innvendige trapper til 2.et.: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

#### Tekniske installasjoner

Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner. (NB! Denne observasjonen må ses i sammenheng med forholdet som nå er utbedret.)

Vannledninger 1981: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er flere kobberrør med plastkappe som ligger løst i etasjeskillet, observert fra undersiden i underetasjen.

Avløpsrør 1981: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ventilasjon: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

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

#### Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er stedvis observert noen små sprekker i murene.

Grunnmur og fundamenter tilbygget: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er stedvis sprekker og riss i puss/mur, samt noen sprekker i skjøten mot opprinnelig mur. Det er også stedvis avflassing av maling på mur.

Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det er

observert noen støpeskjøter i støttemurene samt sprekker i bankettene for gjerder. Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er ikke opparbeidet tilfredsstillende fall på terrenget fra murene. Dette medfører unødig fuktbelastning av byggegropen ved manglende bortledning av overflatevann fra nedbør og snø.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendig avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Andre tomteforhold: Det er avvik: Gjerde i øst og sør har skader. I sør er gjerdet demontert. Fordeling av vedlikeholdskostnader for gjerde i sør og øst er ukjent.

#### Kjøkken

Overflater og innredning (1.etg.): Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er registrert fuktskade på dekk siden ved vasken. Det er også noe bruksslitasje på frontene.

#### Våtrom

Tilliggende konstruksjoner (vaskerom 2.etg.): Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader. Ved fuktsøk på gulv ved sluk og vegger ved skyllekar er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk. Det presiseres at dette ikke utelukker muligheten for at skjulte skader i konstruksjonen kan avdekkes ved eventuell nødvendig renovering.

Overflater vegger og himling (bad 2.etg.): Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er et vindu i vegg over badekaret. Vinduet ble skiftet i 2025.

Overflater gulv (bad 2.etg.): Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke 25mm høydeforskjell fra belegget ved dør til gulv mot sluk under badekaret.

Sluk, membran og tettesjikt (2.etg.): Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Ventilasjon (bad 2.etg.): Rommet har kun naturlig ventilasjon. Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Tilliggende konstruksjoner (bad 2.etg.): Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

#### Kjøkken

Overflater og innredning (2.etg.): Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er registrert fuktskade på dekk siden ved vasken. Det er noe bruksslitasje på frontene. Dørene under vasken er løse, og det er skade på én dør.

TG3 (store eller alvorlige avvik):

Utvendig

Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Over hovedinngangen mot nord-nordøst er det ingen sikring mot takras over inngangstrappen. Dette medfører økt risiko for personskade og materielle skader ved snø- og isras fra taket.

Vinduer fra 1959: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Vinduene har liten restlevetid og svært lave isolasjonsverdier.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Synlige råteskader på rekkverket mot nordøst. Løsnende lapper på tettesjiktet. Rustgjennomslag på renne i front. Det er ukjent hvordan taket er bygget opp med hensyn til eventuell dampsperre, isolasjon og lufting.

Utvendige trapper -2: Det er ikke montert rekkverk.

#### Innvendig

Etasjeskille v/6 og bod over kjellerbod: Det er påvist andre avvik: Det er observert eldre fuktmerker på trebord under gulvet. Det er observert fuktvandring i mur/trapp mot bunnsvill i nord. Det er observert åpen isolasjon mot bunnsvill, noe som gir adkomst for smådyr som mus og lignende.

Pipe og ildsted: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Pipevanger er ikke synlige. Ildsteder kan ha mindre enn 30 cm avstand til treverk. Det er innkledde sider av pipen mot entréen. Et ventilasjonsrør er ført til pipen på kaldt loft.

Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det er observert fuktvandring med utfelling av salter og mineraler på innsiden av murene. I to innredede rom er det påvist råteskader i gulvet, og det må også påregnes tilhørende vekst av muggsopp.

Krypkjeller: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er begynnende skade på bunnsvill mot nord.

Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.

Andre innvendige forhold: Det er avvik: Boden i 1. etasje ved vindfanget er ikke et godkjent våtrom, selv om det er installert skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Dette medfører økt risiko for fuktskader, da rommet ikke er bygget for å tåle den belastningen som et våtrom krever.

#### Tekniske installasjoner

Avløpsrør: Det er avvik: Det er ikke grunn til å forvente forhøyet eller vesentlig gjenværende levetid for sluk og avløpsrør fra 1959.

Avtrekkørør: Det er avvik: Ventilasjonsrør for naturlig avtrekk fra våtrom og toalettrom, som er ført til kaldt loft, mangler isolering. Flere av rørene er løse og har glidd fra hverandre.

Utstyr for varsling og slukking av brann: Det er observert flere røykvarslere og brannsløkkingsapparater i boligen. Det må monteres nye brannsløkkingsapparater. Det

må monteres nye røykvarslere, disse anbefales seriekoblet for hele boligen.

#### Tomteforhold

Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Basert på datidens byggeskikk er det påregnelig med redusert funksjon av dreneringen. Det er også observert fuktskader, råteskader og utfelling av salter på mur i kjeller.

#### Våtrom

Generell (vaskekjeller): Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilliggende konstruksjon (vaskekjeller): Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Generell (bad 1.etg.): Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Generell (vaskerom 2.etg.): Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Overflater og konstruksjon (toalettrom 1.etg.): Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er avvik: Rommet har tydelig bruksslitasje, med merker og slitasje på overflater.

Overflater og konstruksjon (toalettrom 2.etg.): Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

TGIU (ikke undersøkt/ ikke tilgjengelig for undersøkelse):

#### Tomteforhold

Oljetank: Det er ikke kjent om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen. Ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.

Egenerklæringsskjema og tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

#### Innbo og løsøre

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

Dersom det gjøres avtaler mellom kjøper og selger at spesifikke løsøre skal medfølge i handelen gjøres dette opp mellom partene direkte.

#### **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.

Dersom det gjøres avtaler mellom kjøper og selger at spesifikke løsøre skal medfølge i handelen gjøres dette opp mellom partene direkte.

### **Hvitevarer**

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

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

1980 Tilbygg Det ble tilbygget i 3 etasjen mot øst. Loftet på hovedbygget ble hevet slik at dette ble en full etasje uten skråtak.

1980 Renovering Hovedbygget fra 1959 ble også omfattende renoverert i 1980.

2005 Oppussning Kjøkkenfornytt i ca. 2005

2005 Påbygging Tilbygget altaner i ca. 2005

2013 Renovering Renoverert sikringsskapene i 2013 og 2015

2018 Oppussing Renoverert deler av badet i 2.et ca. 2018

2019 Utskifting Skiftet fem vinduer i perioden 2019- 2025

2024 Vedlikehold Fasade og tak malt. Skiftet noe kledning

2025 Utskifting Skiftet en glassrute 1.et. Skiftet badevinduet 2.et

### **Parkering**

Parkering i garasje og innkjørsel.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Fremtind Forsikring AS-70, polisenummer

### **Radonmåling**

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se <https://www.dsa.no>. Det er lovpålagt at radonverdier må måles og oppgis for alle boliger hvor det foregår utleie. Ved for høye verdier må det iverksettes tiltak slik at radonnivåene er i tråd med tiltaks- og grenseverdiene.

### **Diverse**

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Boligen blir oppvarmet ved vedfyring og elektrisitet.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår, forlenget på kaldt loft til over tak ca. 1981.

Sotluke i kjeller. Pipen er tilkoblet fem ildsteder på et gammelt røykrør.

Antall piper i bruk: 1

Sist feid/kontrollert: 28.03.2022

Det foreligger ingen avvik eller pålegg vedrørende piper og ildsteder.

Sist tilsyn utført dato: 27.04.2016

Kommentar: Neste besøk er satt til 2026

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

F

### 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 m<sup>2</sup>. 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](http://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 4 500 000,-

### Omkostninger kjøper

4 500 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

113 890 (Omkostninger totalt)

130 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 613 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 630 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 633 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 30 416,- for år 2025

### Informasjon om kommunale avgifter

I dette inngår avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing. Beløpet er fordelt på fire terminer. I tillegg kommer renovasjon kr. 6 639,- fordelt på seks terminer.

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

### Formuesverdi primærbolig

Kr 1 006 887,- for år 2023

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 027 546,- for år 2023

### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

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

Regel for primærbolig:

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

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 104, bruksnummer 314 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:

1813/104/314:

04.03.1947 - Dokumentnr: 210 - Bestemmelse om veg

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

05.08.1946 - Dokumentnr: 566 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1813 Gnr:104 Bnr:22

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Enebolig

Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse tilbygg datert 01.02.1982. Det foreligger ikke ferdigattest.

I følge midlertidig brukstillatelse "Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider" :

- Ventilasjon av vaskerom i 1.etasje og 2.etasje.
- Best. utvendig maling.
- Ipussing vindu i kjellermur.

Byggetillatelse for tilbygg gitt den 04.05.1981.

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Ut fra byggemelding datert i 1959, dette har referanse for prosjektering til 1959 og oppført i 1959-1960. Bygget ble omfattende renovert, påbygget, ombygget og tilbygget i 1981-1982. Dette har referanse for prosjektering fra 1980 og før, ref. bygge vedtak i 1980. Tegninger er ikke datert eller stemplet godkjent byggesak. Tegninger er omtalt i byggevedtak fra 1980, disse er da også fra ca. 1980. Ingen opprinnelige tegninger fra 1959 i meglerpakken. For fasadetegninger har bygget flere endrede vindusplasseringer. Altaner i sør er ikke inntegnet, disse er fra 2000-tallet. Det finnes ikke planlegning for underetasjen. Denne vises på fasade og snitt tegninger. For plantegning 1.et er kott i nordvest tatt i bruk som vaskerom. For plantegning 2.et er to boder tatt i bruk som en del av stuen.

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

Garasje

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Garasjen har ca. 3 m2 BRA-e større areal enn registrert areal hos kommunen.

Merknad til påbygging av garasje:

Bygningsdeler som er anmerket på tegningen må brannisoleres i minst B - 30. Det er da vanlig å kle innvendige vegger og himling med 13 mm. Gips-plater, men det er også mulig å velge andre løsninger for å oppnå bygge-forskriftenes krav.

Det tas spesifikt forbehold om at kjøper overtar ansvaret og risikoen ved alle ovennevnte forhold under overskriften «Ferdigattest/brukstillatelse». Ytterste konsekvens kan være krav om riving/tilbakeføring til opprinnelig stand. Det gjøres oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved søknader, godkjenninger o.l.

### **Vei, vann og avløp**

Kommunal vei forbi eiendommen, ikke gjennomkjøring pr. i dag, kun til boliger mot nord.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Utvendige avløpsrør er av ukjent opprinnelse og type frem til kommunalt nett. Om dette er betongrør, støpejernsrør eller plastrør er ukjent. Det er observert soilsluk i kjeller og avløpsrør av plast med variert opprinnelse. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger frem til utvendig stoppekran av ukjent type og opprinnelse. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Private stikkledninger frem til kommunalt nett. Utvendig stoppekran ved mur i nordsøst. Eksakt hvor vann og avløpsledninger er nedgravd og tilstanden på nedgravde vann og avløpsledninger er ukjent, vises ikke på kommunens bunnledningsplan.

Det er ikke kjent om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen. Ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boliger m/tilhørende anlegg, (B8) med BYA= 30%. Brønnøysund del 2 (Valen-Buneset-Flaggstanghaugen med planID: 2007002 og vedtaksdato 19.12.2007.

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

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

### **Adgang til utleie**

Bolig med en boenhet kan fritt leies ut i sin helhet. Deler av slik bolig kan også leies ut, dette forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

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

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Avklares i forbindelse med budgivning.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

av hjemmel.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgraden 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 1,65 % av salgssum, minimum kr. 79 200,-. 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

**Oppdragstaker**

REDE Eiendomsmegling Brønnøysund, organisasjonsnummer 979158580  
Storgata 58,

**Salgsoppgavedato**

03.03.2026

# Torghattens gate 27

1. Etg.





# Torghattens gate 27

## 2. Etg.

















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Torghattens gate 27, 8906 BRØNNØYSUND  
 BRØNNØY kommune  
 # gnr. 104, bnr. 314

**Markedsverdi**

**4 800 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 357 m<sup>2</sup> BRA-i: 315 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.11.2025

Rapportdato: 05.12.2025

Oppdragsnr.: 20320-1743

Referansennummer: PE8873

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Goheim Takst og Byggconsult as

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

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

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

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

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

Gøran har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig

Gøran Heimen

Uavhengig Takstingeniør

gheimen@goheim.no

906 12 231



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Stor bygningsmasse til boligform sentralt i Brønnøysund.

Oppring fra 1959, omfattede ombygget, påbygget og tilbygget tidig på 80-tallet.

Tilbygget altaner i ca. 2005, kjøkkenfornytt i ca. 2005, renovert sikringskapene i 2013 og 2015, renovert deler av badet i 2.et ca. 2018, skiftet fem vinduer i perioden 2019-2025.

Malt fasade og tak i 2025, kostnad for malejobben ca. 400 000,-  
Normalt løpende vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler må på generelt grunnlag påregnes.

Hensyntatt alder på 66 og 45 år, vil det finnes konstruksjoner, bygningsdeler og teknisk utstyr som krever ekstra oppmerksomhet.

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

I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet. Se også teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler) Ved renovering, vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest.

Hensyntatt observasjoner nevnt i rapport og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering må påregnes 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.

## Enebolig - Byggeår: 1959

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av profilerte stålplater fra 1981.

Fra kaldloftet er det synlig bortro, men det er ikke åpnet for kontroll av eventuell papptekking og krysslekting under taktekkingen.

Vindskier, hengbord og kasser er i tre. Det er montert vannbordbeslag.

Taket, kasser, vindskier og hengbord ble malt i 2024.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket var snødekt ved befaring. De var ikke nedbør ved befaring, og taktekking med mer er ikke funksjonstestet.

Tak, taktekking og skorstein er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner i plast, rennekroker i metall. Taknedløp i plast.

Takvann er ført til oppstikkende plastrør ved mur i øst.

For nedløp i vest er dette ført til oppstikkende betongrør.

Snøfangere er ikke montert.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret på det som

var igjen av hovedbygget, og vegger i bindingsverk fra 1981 på tilbygget. Fasade/kledning har stående bordkledning, samt liggende kledning på sperrer i gavlene.

Fasaden er besiktiget fra bakkenivå og fra altaner. Det er foretatt stikktagnings på enkelte deler av fasaden.

Hele fasaden ble malt i 2025.

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

Hele takkonstruksjonen ble bygget i 1981.

Takkonstruksjonen er et plassbygget saltak med kaldt loft. Adkomst til kaldt loft via takluke plassert i entré i 2. etasje.

Undertak av bordtro.

Synlig dampspærre i himling ved kontroll i området ved takluken.

Det er skiftet fire vinduer i tilbygget del mot sør, ca. 2019 og 2024.

Badevinduet i 2. etasje er skiftet i 2025. Dette er malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er observert slitt maling på vinduer og vinduslister. Det anbefales å skrape og male over slitte partier som en del av normalt løpende vedlikehold.

Underetasjen under hovedbygget har trevinduer med enkle og koblede glass fra 1959.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er fra ca. 1979-1981 og ble malt i 2024.

Dører fra rundt 1980. Inngangsdør i underetasjen mot øst er i tre med glassfelt.

Inngangsdør i 1. etasje til utleide arealer er i tre med glassfelt.

Inngangsdør til trapperom er i tre med glassfelt.

Altandør i 2. etasje mot sør er i tre med glassfelt, dør fra midten av 2000-tallet.

Altandøren i sør, 1. etasje, er fra midten av 2000-tallet. Dette er en tredør med glassfelt.

Altandør i 2. etasje mot nord, utført i tre med trelags glass.

Altan mot nord fra 1959 med adkomst fra 2. etasje. Flatt tak over underliggende vindfang og bod. Rekkverk i tre, og tettesjikt er pålagt tredekke. Tettesjiktet er ikke tilgjengelig for tilfredsstillende visuell kontroll. Liten renne i nord med nedløp langs vegg.

I ca. 2005 ble det oppført altaner i sør for 1. og 2. etasje. Det foreligger ingen informasjon om dette i meglerpakken fra kommunen.

Altanene er fundamentert til terreng.

Under altanen i 2. etasje er det etablert en regnskjerm som dekker underliggende altan i 1. etasje.

Konstruksjonene ble malt i 2024.

Strekkmetalltrapp til trapperom fra ca. 1981.

Plass-støpt trapp fra 1959 til inngang for utleide arealer i 1. etasje.

Plass-støpt trapp til inngangsdør i øst.

Plass-støpt trapp til utvendig kjellerbod.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater er i all hovedsak fra 1981. Variert kvalitet, palett og tilstand.

For utleide arealer i 1. etasje er det lite synlige overflater ved befaring. Den generelle slitastegraden på overflater vurderes som det en kan forvente, alder tatt i betraktning.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Dette er fra 1959 for hovedbygget og 1981 for tilbygget.

Ved enkel kontroll fra entré mot stue, kjøkken og gang i begge etasjene er det ikke avdekket vesentlige skjevheter i gulvene.

Styrke, stivhet og stabilitet har referanse til eldre, utgatte byggeforskrifter.

# Beskrivelse av eiendommen

Opprinnelig bygning fra 1959 har bunnsvill på mur og bjelkelag. Under vindfang og bod for inngang i nordvest er det et trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe fra byggeår, forlenget på kaldt loft til over tak ca. 1981. Sotluke i kjeller. Pipen er tilkoblet fem ildsteder på et gammelt røykrør. Fra feier i meglerpakken: "Sist tilsyn utført dato: 27.04.2016 Sist feid/kontrollert: 28.03.2022 Neste besøk er satt til 2026." Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring. I kjeller/underetasjen er det betonggulv, betongvegger og lecavegger. To rom er innredet. Gulvet har plater, belegget er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Bygningen har en bod under vindfanget og en bod i nordvest, begge under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har en innvendig trapp i tre ned til kjelleren. Trappen er fra ca. 1981. Trappen fra 1. etasje til 2. etasje er en tretrapp fra 1981. Innvendig har boligen slette finerdører fra 1981. I boden i 1. etasje ved vindfanget er det installert et skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Vaskekjeller

I kjelleren under bygget fra 1959 er det et rom som før 1981 ble brukt som vaskekjeller. Det er støpt gulv og en støpejernsluk i gulvet. Pussede murvegger. Skyllekar er montert på vegg. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er ingen åpenbare skader etter tidligere bruk av rommet fra før 1981. Det er observert fuktvandring i mur og dekke fra svikt i drenering.

### Bad 1.et.

Badet er fra 1981. Det er belegget på gulvet, og gulvet har bjelkelag. Det er én sluk under badekaret, men det er ikke mulig å inspisere sluket nærmere. Gulvet er tilnærmet flatt. Det er våtromsplater på veggene, og et vindu i veggen over badekaret. Himlingen har plater. Det er luftespalte over døren og en ventil i himlingen, men det er ikke mekanisk avtrekk. Det er montert toalett, badekar og vegghengt vask. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra trapperom til 2.et. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,1%. Ved fuktsøk på gulv ved sluk og vegger over badekar er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk. Det presiseres at dette ikke betyr at det ved nødvendig renovering ikke kan utelukkes avdekning av skjulte skader i konstruksjonen.

### Vaskerom 2.et.

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

Vaskerommet er fra 1981. Det er belegget på gulvet, og gulvet har bjelkelag. Gulvet er tilnærmet flatt, med god oppkant ved dør.

Det er tapet på veggene og plater i himling.

Det er luftespalte under dør og en ventil i himling, men ikke mekanisk avtrekk.

Det er montert et skyllekar på vegg og opplegg for vaskemaskin. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Yttervegg og bad i området bak skyllekaret.

### Bad 2.et.

Aktuell byggeforskrift for opprinnelig bad er byggeforskrifter fra før 1997. Det ble pålagt nye våtromsplater på vegg og belegget på gulvet for ca. 7 år siden. Aktuell byggeforskrift for renovering er TEK 17. Det foreligger ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater fra 2018. Taket har himlingsplater fra 1981. Gulvet fra 1981, det ble pålagt nytt vinylbelegg i ca. 2018. Det er ikke målt fall ved sluket da denne er under badekaret. Det er god oppkant ved dør. Det er plastsluk fra 1981 og synlig vinylbelegg fra ca. 2018 som tettesjikt. Rommet har innredning med underskap, en vask og overskap med speil, samt et badekar og et nytt toalett. Det er fuktskader på dørene under vasken. Eier skal skiftet disse før salg. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Bak badekaret er det yttervegg og vaskerom.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet 1.et. har innredning fra byggeåret. Det ble utført kjøkkenfornyning for 15–20 år siden med nye profilerte fronter og laminerte benkeplater. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Ved fuktsøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet. Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren starter ved enkel funksjonsprøving.

Kjøkkenet 2.et. har innredning fra byggeåret. Det ble utført kjøkkenfornyning for 15–20 år siden med nye profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Ved fuktsøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet. Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren starter ved enkel funksjonsprøving.

## SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etasje fra 1981. Belegget på gulvet, tapet på veggene

# Beskrivelse av eiendommen

og plater i himlingen.  
Toalettrom i 2. etasje fra 1981. Belegg på gulvet, tapet på veggene og plater i himlingen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Det er observert at vannledningene er av jern fra 1959, blant annet ved stoppekranen inne i opprinnelig kjeller/underetasje. Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe. Det antas at disse hovedsakelig er fra 1981, da boligen ble ombygget, påbygget og renovert. Varmtvannstankene er plassert i kjelleren. Disse har en kapasitet på 142,5 liter og kan være fra tidlig 1980-tallet. Avløpsrør i grunnen under opprinnelig bygg og bod i nord er enten av betongrør eller støpejern. Innvendige avløpsrør av plast er observert der dette er synlig i kjelleren. Det antas at disse hovedsakelig er fra 1981, da boligen ble ombygget, påbygget og renovert. Det er flere stakepunkter på rør i underetasjen. Durgoventiler for lufting er observert på kaldt loft. Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilasjonsrør for naturlig avtrekk fra våtrom og toalettrom, som er ført til kaldt loft, mangler isolering. Flere av rørene er løse og har glidd fra hverandre. Noe dokumentasjon i sikringskapene. Ingen annen dokumentasjon vedrørende El-anlegget er fremlagt eller kontrollert. Hele sikringsskapet i 1. et er renovert i 2015. Sikringsskapet i 2. et er renovert i 2013. Inntak i underetasjen på tilbygget del fra 1981. Det er observert flere røykvarslere og brannslukkingsapparater i boligen. Det må monteres nye brannslukkingsapparater. Det må monteres nye røykvarslere, disse anbefales seriekoblet for hele boligen.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller slike tekniske vurderinger. Byggegrunn antatt bestående av stedlige og tilkjørte masser. Dreneringen er fra 1959 og ca. 1981. Ingen synlig fuksikring av mur, som for eksempel grunnmursplast. Dreneringens eksakte tilstand kan kun kontrolleres ved oppgraving rundt murene. Hovedbygget fra 1959 har betonggrunnmur og plass-støpt dekke på grunn.

Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Tilbygget fra 1981 har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Det er plass-støpt dekke på grunn. Mot naboen i nord er det en plass-støpt støttemur ved innkjøringen og mot garasjen. Murens opprinnelse er ukjent. Tresonit på mur i garasjen. Plass-støpte banketter for gjerde rundt eiendommen. Eiendommen ligger i et noe kupert terreng som flater ut mot sør. Ingen treff på fareområder vedrørende flomsoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresoner, flom og skredhendelser ved søk på NVE sin kartkatalog. Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.

Utvendige avløpsrør er av ukjent opprinnelse og type frem til kommunalt nett. Om dette er betongrør, støpejernsrør eller plastrør er ukjent. Det er observert soilsluk i kjeller og avløpsrør av plast med variert opprinnelse. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger frem til utvendig stoppekran av ukjent type og opprinnelse. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Private stikkledninger frem til kommunalt nett. Utvendig stoppekran ved mur i nordsøst. Eksakt hvor vann og avløpsledninger er nedgravd og tilstanden på nedgravde vann og avløpsledninger er ukjent, vises ikke på kommunens bunnledningsplan. Det er ikke kjent om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen. Ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	357 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	315 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 800 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 100 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Ut fra byggemelding datert i 1959, dette har referanse for prosjektering til 1959 og oppført i 1959-1960.

Bygget ble omfattende renovert, påbygget, ombygget og tilbygget i 1981-1982. Dette har referanse for prosjektering fra 1980 og før, ref. bygge vedtak i 1980.

Tegninger er ikke datert eller stemplet godkjent byggesak.

Tegninger er omtalt i byggevedtak fra 1980, disse er da også fra ca. 1980. Ingen opprinnelige tegninger fra 1959 i meglerpakken.

For fasadetegninger har bygget flere endrede vindusplasseringer. Altaner i sør er ikke inntegnet, disse er fra 2000-tallet.

Det finnes ikke planlegging for underetasjen. Denne vises på fasade og snitt tegninger.

For plantegning 1.et er kott i nordvest tatt i bruk som vaskerom.

For plantegning 2.et er to boder tatt i bruk som en del av stuen.

Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse tilbygg datert 01.02.1982.

Det foreligger ikke ferdigattest.

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

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

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

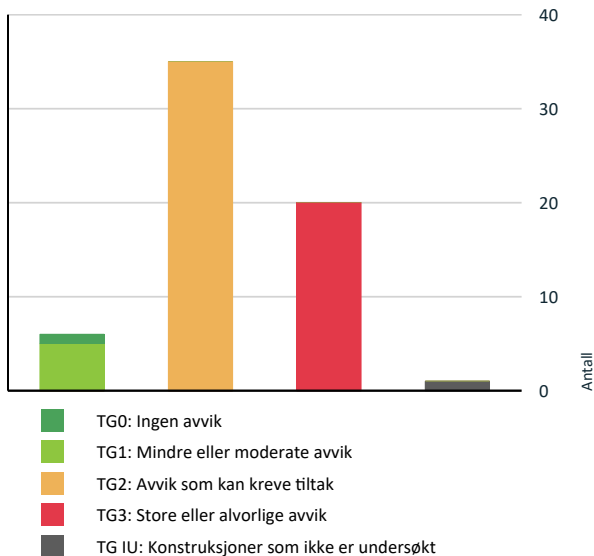
### Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

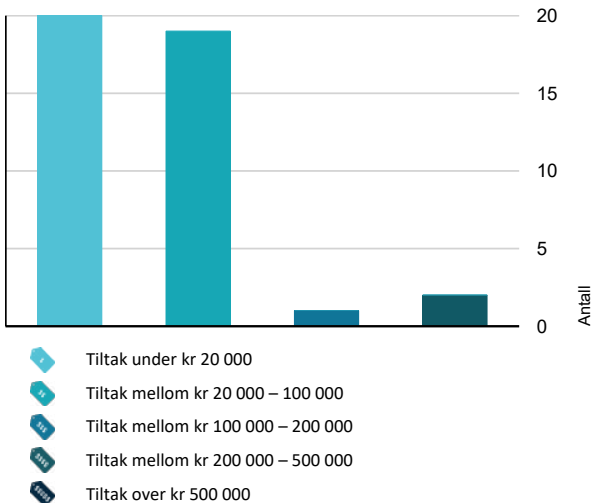
Garasjen har ca. 3 m<sup>2</sup> BRA-e større areal enn registrert areal hos kommunen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Snøfangere** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer fra 1959** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper - 2** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille vf og bod over kjellerbod** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avtrekksrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2.etasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Spesialrom > 2.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

## TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer underetasje tilbygget [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Altandør 2.et nord [Gå til side](#)

! Utvendig > Altaner i sør. [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Bunnsvill og bjelkelag mot mur 1959 [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapp til 2.et. [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger 1981 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør 1981 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1959

**Kommentar**  
Fra byggemelding 09/02-1959

**Anvendelse**  
Helårsbolig

**Standard**  
Variert

**Vedlikehold**  
Variert

### Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	Det ble tilbygget i 3 etasjen mot øst. Loftet på hovedbygget ble hevet slik at dette ble en full etasje uten skråtak.
1980	Renovering	Hovedbygget fra 1959 ble også omfattende renoveret i 1980.
2005	Oppussning	Kjøkkenfornyet i ca. 2005
2005	Påbygging	Tilbygget altaner i ca. 2005
2013	Renovering	Renoveret sikringskapene i 2013 og 2015
2018	Oppussning	Renoveret deler av badet i 2.et ca. 2018
2019	Utskifting	Skiftet fem vinduer i perioden 2019-2025
2024	Vedlikehold	Fasade og tak malt. Skiftet noe kledning
2025	Utskifting	Skiftet en glassrute 1.et. Skiftet badevinduet 2.et

## UTVENDIG

### TC 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av profilerte stålplater fra 1981.

Fra kaldloftet er det synlig bortro, men det er ikke åpnet for kontroll av eventuell papptekking og krysslekting under taktekkingen.

Vindskier, hengbord og kasser er i tre. Det er montert vannbordbeslag. Taket, kasser, vindskier og hengbord ble malt i 2024.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket var snødekt ved befaring. Det var ikke nedbør ved befaring, og takteking med mer er ikke funksjonstestet.

Tak, takteking og skorstein er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Årstall:** 1981

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av takteking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner i plast, rennekroker i metall. Taknedløp i plast. Takvann er ført til oppstikkende plastrør ved mur i øst. For nedløp i vest er dette ført til oppstikkende betongrør.

### Vurdering av avvik:

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

Det er rust på rennekroker.

Det var ikke nedbør ved befaring, derfor ble renner og nedløp ikke funksjonstestet.

Det er takstige og pipebeslag. Pipa ble sist feid 28.03.2022, uten registrerte avvik.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Rennekroker med rust bør vurderes skiftet ut for å hindre videre korrosjon og svekkelse av festene.

Siden renner og nedløp ikke ble funksjonstestet på grunn av manglende nedbør, anbefales det å kontrollere funksjonen ved neste regnvær for å avdekke eventuelle lekkasjer eller tilstoppinger.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå lekkasjer og fuktskader på fasade og grunnmur.



Sørvest til betongrør



## TG 3 Snøfangere

Snøfangere er ikke montert.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

Over hovedinngangen mot nord-nordøst er det ingen sikring mot takras over inngangstrappen. Dette medfører økt risiko for personskade og materielle skader ved snø- og isras fra taket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere bør monteres over hovedinngangen mot nord-nordøst for å hindre snø- og isras fra taket.

Det vil redusere risikoen for personskade og materielle skader ved takras.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TO 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret på det som var igjen av hovedbygget, og vegger i bindingsverk fra 1981 på tilbygget. Fasade/kledning har stående bordkledning, samt liggende kledning på sperrer i gavlene.

Fasaden er besiktiget fra bakkenivå og fra altaner. Det er foretatt stikktagning på enkelte deler av fasaden.

Hele fasaden ble malt i 2024.

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

#### Vurdering av avvik:

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

Det er observert noe avflasket maling på vestfasaden. Det foreligger ikke dokumentasjon på hvilke forarbeidere som ble utført før maling av fasaden i 2025, noe som medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og varighet.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det bør utbedres avflasket maling på vestfasaden for å sikre tilstrekkelig beskyttelse av treverket og forlenge fasadens levetid.

Manglende dokumentasjon på forarbeidene før maling i 2025 medfører usikkerhet om kvaliteten og varigheten på malingsarbeidet, noe som kan øke risikoen for ytterligere avflasking og redusert beskyttelse mot fukt og råte.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Mot vest



## TO 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

# Tilstandsrapport

Hele takkonstruksjonen ble bygget i 1981.  
Takkonstruksjonen er et plassbygget saltak med kaldt loft. Adkomst til kaldt loft via takluke plassert i entré i 2. etasje.  
Undertak av bordtro.  
Synlig dampsperre i himling ved kontroll i området ved takluken.

**Årstall:** 1981

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er få åpninger på raftet mellom isolasjonen og undertaket, noe som gir begrenset ventilasjon av takkonstruksjonen.  
I tillegg er ventilasjonsrør fra underliggende etasjer ført ut til kaldt loft.

## Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres åpne luftespalter mot raftet for å bedre ventilasjonen i takkonstruksjonen, samt vurderes montering av ventilatorer i gavlene.  
Avkast for ventilasjonsrør bør etableres slik at fuktig luft ikke slipper ut på kaldt loft.  
Mangelfull ventilasjon kan føre til økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling i takkonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 1 Vinduer

Det er skiftet fire vinduer i tilbygget del mot sør, ca. 2019 og 2024.  
Badevinduet i 2. etasje er skiftet i 2025. Dette er malte trevinduer med 2-lags glass.  
Det er observert slitt maling på vinduer og vinduslister. Det anbefales å skrape og male over slitte partier som en del av normalt løpende vedlikehold.

**Årstall:** 2019



# Tilstandsrapport



## TG 3 Vinduer fra 1959

Underetasjen under hovedbygget har trevinduer med enkle og kobled glass fra 1959.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduene har liten restlevetid og svært lave isolasjonsverdier.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer med fukt- og råteskader bør skiftes ut for å unngå ytterligere forringelse av bygningskonstruksjonen og varmetap.

Vinduene har svært lave isolasjonsverdier, noe som gir økt varmetap og dårligere bocomfort.

Det må påregnes utskifting av vinduene på grunn av alder, slitasje og begrenset restlevetid.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Vinduer underetasje tilbygget

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er fra ca. 1979-1981 og ble malt i 2024.

**Årstall:** 1980

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje.

Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre fuktskader.

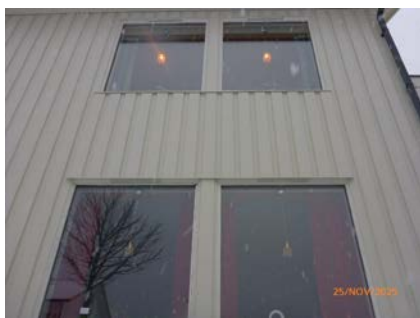
Tiltak bør iverksettes for å bedre ventilasjonen og redusere kondens, da vedvarende kondensering kan føre til fuktskader i vindusrammer og omkringliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



Stue 1.et vest



Underetasje nordøst



Underetasje sør

 Dører

Dører fra rundt 1980. Inngangsdør i underetasjen mot øst er i tre med glassfelt.  
Inngangsdør i 1. etasje til utleide arealer er i tre med glassfelt.  
Inngangsdør til trapperom er i tre med glassfelt.  
Altandør i 2. etasje mot sør er i tre med glassfelt, dør fra midten av 2000-tallet.

**Årstall:** 1980

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Inngangsdør i underetasjen mangler beslag under dør, har løs pakning, og døren slår innover.

Inngangsdør i 1. etasje til utleide arealer mangler beslag under dør. Altandør i 2. etasje mot sør har begynnende fuktskader på utvendig dørspeil.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres nye pakninger og beslag der dette er mulig for å hindre kaldtrekk og redusere varmetap.

Fuktskader på altandør bør utbedres for å forhindre videre forringelse av treverket og unngå følgeskader som råte eller sopp.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



# Tilstandsrapport



## 🕒 TG 1 Altandør sør 1.et.

Altandøren i sør, 1. etasje, er fra midten av 2000-tallet. Dette er en tredør med glassfelt.



## 🕒 TG 2 Altandør 2.et nord

Altandør i 2. etasje mot nord, utført i tre med trelags glass.

Årstall: 1980 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er punktert glass i døren.

Det mangler heldekkende beslag fra under terskelen til tekkingen på altanen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør skiftes ut punktert glass i døren for å sikre god isolasjon og forhindre varmetap.

Nytt heldekkende beslag bør etableres fra under terskelen til tekkingen på altanen for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen. Manglende beslag øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på dør og tilstøtende bygningsdeler.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## 🕒 TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan mot nord fra 1959 med adkomst fra 2. etasje. Flatt tak over underliggende vindfang og bod. Rekkverk i tre, og tettesjikt er pålagt tredekke. Tettesjiktet er ikke tilgjengelig for tilfredsstillende visuell kontroll. Liten renne i nord med nedløp langs vegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Synlige råteskader på rekkverket mot nordøst. Løsnende lapper på tettesjiktet.

Rustgjennomslag på renne i front.

Det er ukjent hvordan taket er bygget opp med hensyn til eventuell dampspærre, isolasjon og lufting.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

# Tilstandsrapport

Råteskadet rekkverk bør skiftes ut for å hindre videre forringelse.

Tettesjiktet må utbedres eller fornyes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning, da løsnende lapper kan føre til lekkasjer og ytterligere skader på underliggende konstruksjon.

Rustangrepet renne bør byttes ut for å sikre tilfredsstillende avrenning og unngå vannskader på fasade og konstruksjon.

Det anbefales å undersøke oppbygningen av taket nærmere, da manglende kunnskap om dampsperre, isolasjon og lufting gir økt risiko for skjulte skader og dårlig innneklima.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Altaner i sør.

I ca. 2005 ble det oppført altaner i sør for 1. og 2. etasje. Det foreligger ingen informasjon om dette i meglerpakken fra kommunen. Altanene er fundamentert til terreng. Under altanen i 2. etasje er det etablert en regnskjerm som dekker underliggende altan i 1. etasje. Konstruksjonene ble malt i 2024.

**Årstall:** 2005      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyden bør økes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten for brukerne.



1.etg

# Tilstandsrapport



2.etg



## TG 2 Utvendige trapper

Strekkmetalltrapp til trapperom fra ca. 1981.  
Plass-støpt trapp fra 1959 til inngang for utleide arealer i 1. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Skjevhet er observert i strekkmetalltrappen.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Skjevheten i strekkmetalltrappen bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre videre deformasjon og redusere risikoen for ulykker eller skader.

Sprekker i betongtrapp bør utbedres for å unngå ytterligere skader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 3 Utvendige trapper - 2

Plass-støpt trapp til inngangsdør i øst.  
Plass-støpt trapp til utvendig kjellerbod.

### Vurdering av avvik:

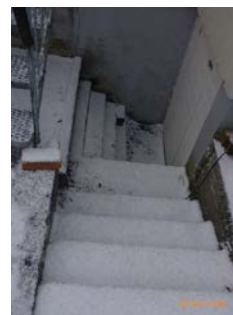
- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk bør monteres for å utbedre avviket. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskaade ved bruk av trappene.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Overflater er i all hovedsak fra 1981. Variert kvalitet, palett og tilstand. For utleide arealer i 1. etasje er det lite synlige overflater ved befarings. Den generelle slitasjegraden på overflater vurderes som det en kan forvente, alder tatt i betraktning.

**Årstall:** 1981      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater har variert opprinnelse og tilstand. Overflatene fornyes normalt med jevne mellomrom, og det må påregnes behov for vanlige oppussings- og renoveringsarbeider.

Ved renovering bør det tas hensyn til at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Det bør vurderes oppussing og renovering av overflater for å opprettholde god standard og funksjon.

Ved renovering må det tas hensyn til at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest, for å unngå helsefare ved håndtering og fjerning.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Dette er fra 1959 for hovedbygget og 1981 for tilbygget.

Ved enkel kontroll fra entré mot stue, kjøkken og gang i begge etasjene er det ikke avdekket vesentlige skjevheter i gulvene.

Styrke, stivhet og stabilitet har referanse til eldre, utgåtte byggeforskrifter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mot underetasjen er det observert områder som er åpnet under hovedbygget. Det er også noe manglende isolering i gulvet mot underetasjen for tilbygget.

For 2. etasje er det registrert noe knirk i gulvet i entré og soveromsgang.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etterisolerers der det mangler isolasjon for å redusere varmetap og forbedre bokomforten.

Knirk i gulv bør utbedres for å hindre videre slitasje og for å øke brukskomforten.

Åpne områder mot underetasjen bør lukkes for å redusere varmetap og risiko for trekk, samt for å hindre spredning av lyd og lukt mellom etasjene.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### TG 3 Etasjeskille vf og bod over kjellerbod

Under vindfang og bod for inngang i nordvest er det et trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er observert eldre fuktmerker på trebord under gulvet.

Det er observert fuktvandring i mur/trapp mot bunnsvill i nord.

Det er observert åpen isolasjon mot bunnsvill, noe som gir adkomst for smådyr som mus og lignende.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør foretas ytterligere undersøkelser og eventuelt åpning av konstruksjonen for å avdekke omfanget av fuktskader og eventuelle råteskader i trebjelkelaget.

Åpen isolasjon mot bunnsvill bør tettes for å hindre adkomst for smådyr, da dette kan føre til nedsatt isoleringsevne, luktproblemer og ytterligere skader på konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for skjulte skader, råte, sopp og skadedyr, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## ! TG 2 Bunnsvill og bjelkelag mot mur 1959

Opprinnelig bygning fra 1959 har bunnsvill på mur og bjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen adkomst for kontroll av disse innebygde bygningsdelene. Det er ingen symptomer på skader, men basert på erfaring kan dette ikke utelukkes.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres adkomst for kontroll av bunnsvill og bjelkelag, slik at eventuelle skjulte skader kan avdekkes og utbedres. Manglende tilgang medfører usikkerhet om tilstanden, og det er risiko for at skader kan utvikle seg uoppdaget, noe som kan føre til økte utbedringskostnader ved fremtidig renovering.

## ! TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



## ! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår, forlenget på kaldt loft til over tak ca. 1981.

Sotluke i kjeller.

Pipen er tilkoblet fem ildsteder på et gammelt røykrør.

Fra feier i meglerpakken:

"Sist tilsyn utført dato: 27.04.2016

Sist feid/kontrollert: 28.03.2022

Neste besøk er satt til 2026."

Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring.

### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Pipevanger er ikke synlige.

Ildsteder kan ha mindre enn 30 cm avstand til treverk.

Det er innkledd sider av pipen mot entréen.

Et ventilasjonsrør er ført til pipen på kaldt loft.

### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

# Tilstandsrapport

Avstand mellom ildsted og brennbart materiale må økes til forskriftsmessig avstand for å redusere risiko for brann.

Pipevanger bør gjøres synlige for å muliggjøre inspeksjon og sikre at det ikke er skjulte skader eller brannfare.

Ventilasjonsrør tilkoblet pipen på kaldt loft bør kontrolleres nærmere, da feil tilkobling kan medføre røyklekkasje eller redusert trekk.

For ytterligere kontroll og kommentar av pipe, ildsteder og sotluke, kontakt ditt stedlige brann- og feietilsyn.

Det må påregnes kostnader for utbedring av avvikene.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Oljebrenner i kjeller.



Tilhenger 1.et.



Tilhenger 2.et



## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

I kjeller/underetasjen er det betonggulv, betongvegger og lecavegger. To rom er innredet. Gulvet har plater, belegg og er av betong. Veggene har plater.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er observert fuktvandring med utfelling av salter og mineraler på insiden av murene.

I to innredede rom er det påvist råteskader i gulvet, og det må også påregnes tilhørende vekst av muggsopp.

### Konsekvens/tiltak

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

Det må fjernes alt treverk og organisk materiale i de berørte rommene for å hindre videre råte- og muggsopp utvikling.

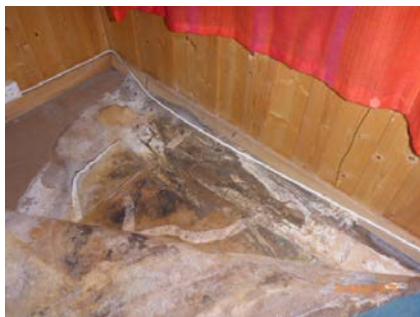
Videre tiltak bør vurderes i sammenheng med drenering, fuktsikring, terrengforhold og utvendig isolering av murene, for å redusere risikoen for fremtidige fukt- og råteskader.

Kostnader her gjelder fjerning av det som er mulig av treverk/organisk materiale.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har en bod under vindfanget og en bod i nordvest, begge under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryptjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i kryptjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Det er begynnende skade på bunnsvill mot nord.

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør gjennomføres utbedring av bunnsvill mot nord for å hindre videre utvikling av råte- og soppkader.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til svekkelse av konstruksjonen og økt risiko for omfattende reparasjonsbehov.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 3 Innvendige trapper

Boligen har en innvendig trapp i tre ned til kjelleren. Trappen er fra ca. 1981.

**Årstall:** 1981

### Vurdering av avvik:

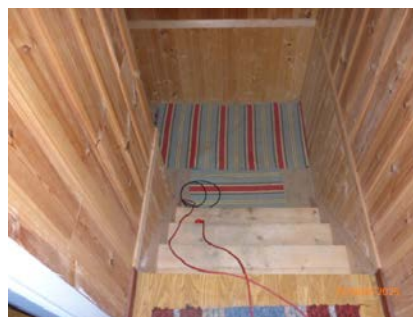
- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk bør monteres for å utbedre avviket. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskader.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 2 Innvendige trapp til 2.et.

Trappen fra 1. etasje til 2. etasje er en tretrapp fra 1981.

**Årstall:** 1981

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

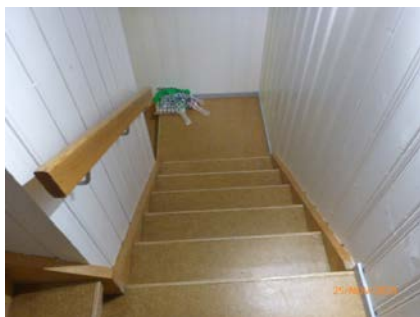
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Rekkverkshøyde bør økes og håndløper bør monteres for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper og lavt rekkverk kan føre til økt fare for ulykker, spesielt for barn og eldre.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen slette finèrdører fra 1981.

**Årstall:** 1981      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noen dører bør vurderes pusset opp eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet og unngå økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og estetisk forringelse.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## ! TG 3 Andre innvendige forhold

I boden i 1. etasje ved vindfanget er det installert et skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boden i 1. etasje ved vindfanget er ikke et godkjent våtrom, selv om det er installert skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Dette medfører økt risiko for fuktskader, da rommet ikke er bygget for å tåle den belastningen som et våtrom krever.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres lekkasjevarsler og vannstopper som et midlertidig tiltak for å redusere risikoen for fuktskader.

For varig løsning anbefales det å etablere et godkjent vaskerom en annen plass i boligen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### UNDERETASJE > VASKEKJELLER

#### Generell

I kjelleren under bygget fra 1959 er det et rom som før 1981 ble brukt som vaskekjeller.

Det er støpt gulv og en støpejernsluk i gulvet. Pussede murvegger. Skyllekar er montert på vegg.

#### Vurdering av avvik:

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

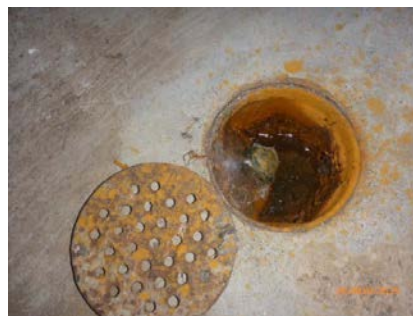
#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for oppgradering til moderne våtrom så lenge rommet brukes som i dag, men dersom det skal benyttes som våtrom etter dagens standard, må det påregnes omfattende oppgraderinger med tilhørende kostnader.

Tiltak må sees i sammenheng med drenering, fuktsikring og rommets plassering under terreng, for å unngå risiko for fuktskader og vanninntrengning.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## UNDERETASJE > VASKEKJELLER

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er ingen åpenbare skader etter tidligere bruk av rommet fra før 1981. Det er observert fuktvandring i mur og dekke fra svikt i drenering.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedring av påviste fukt- og dreneringsproblemer for å hindre videre fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner, som kan medføre kostbare reparasjoner. Kostnadsestimat: 20 000,- kommer i tillegg til estimatet i generelle kommentarer.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## 1. ETASJE > BAD

#### Generell

# Tilstandsrapport

Badet er fra 1981. Det er belegg på gulvet, og gulvet har bjelkelag. Det er én sluk under badekaret, men det er ikke mulig å inspisere sluket nærmere. Gulvet er tilnærmet flatt.

Det er våtromsplater på veggene, og et vindu i veggen over badekaret. Himlingen har plater.

Det er luftespalte over døren og en ventil i himlingen, men det er ikke mekanisk avtrekk.

Det er montert toalett, badekar og vegghengt vask.

**Årstall:** 1981      **Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

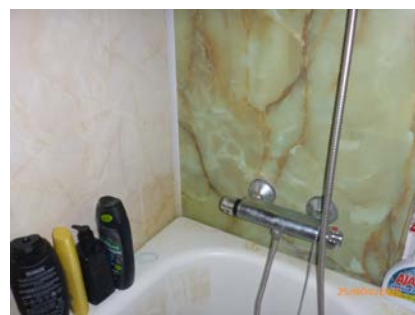
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

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

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til fuktsikring og funksjonalitet.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## 1. ETASJE > BAD

### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra trapperom til 2.et. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,1%.

Ved fuktsøk på gulv ved sluk og vegger over badekar er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk.

Det presiseres at dette ikke betyr at det ved nødvendig renovering ikke kan utelukkes avdekning av skjulte skader i konstruksjonen.

**Årstall:** 1981      **Kilde:** Eier

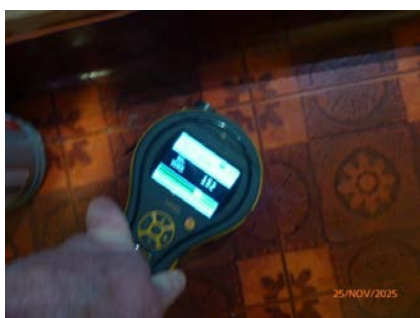


10,1%

# Tilstandsrapport



159 mot sluk



152 ved dør



145 over badekar, ref. 146 over toalett

## 2.ETASJE > VASKEROM

### ! TG 3 Generell

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

Vaskerommet er fra 1981. Det er belegg på gulvet, og gulvet har bjelkelag. Gulvet er tilnærmet flatt, med god oppkant ved dør.

Det er tapet på veggene og plater i himling.

Det er luftespalte under dør og en ventil i himling, men ikke mekanisk avtrekk.

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

**Årstall:** 1981 **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til fuktsikring og funksjonalitet.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert brukssikkerhet.

**Kostnadsestimert: 20 000 - 100 000**



## 2.ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Yttervegg og bad i området bak skyllekaret.

**Årstall:** 1981 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Ved fuktsøk på gulv ved sluk og vegger ved skyllekar er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk. Det presiseres at dette ikke utelukker muligheten for at skjulte skader i konstruksjonen kan avdekkes ved eventuell nødvendig renovering.

## Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

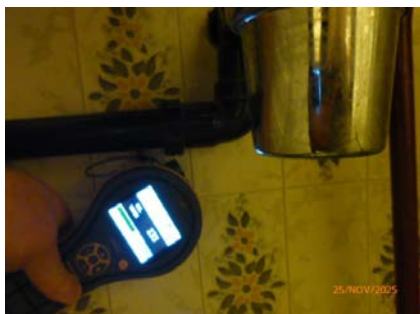
Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser ved eventuell renovering for å avdekke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen. Konsekvensen av ikke å undersøke nærmere er at eventuelle fukt- eller råteskader kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økte utbedringskostnader og skade på tilstøtende konstruksjoner.



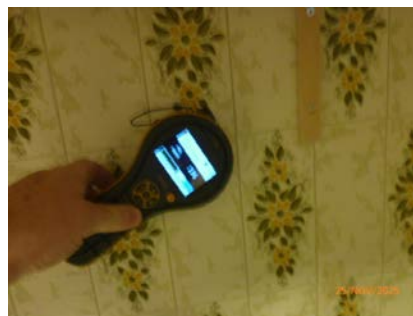
141 ved sluk



146 ved dør



133 under skyllekar



133 vegg

## 2.ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift for opprinnelig bad er byggeforskrifter fra før 1997. Det ble pålagt nye våtromsplater på vegg og belegg på gulvet i 2018.

Aktuell byggeforskrift for renovering er TEK 17. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010      Kilde: Eier

## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater fra 2018. Taket har himlingsplater fra 1981.

Årstall: 2015      Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er et vindu i veggen over badekaret. Vinduet ble skiftet i 2025.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å montere et tilpasset dusjkabinett før videre bruk for å hindre at fukt trenger inn i vinduet og omkringliggende konstruksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader og redusert levetid på vindu og tilstøtende materialer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TO 2 Overflater Gulv

Gulvet fra 1981. Det ble pålagt nytt vinylbelegg i ca. 2018. Det er ikke målt fall ved sluket da denne er under badekaret. Det er god oppkant ved dør.

Årstall: 1981 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke 25mm høydeforskjell fra belegg ved dør til gulv mot sluk under badekaret.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bør vurderes tiltak for å forbedre fallforholdene mot sluk, spesielt dersom det skal gjøres endringer på badet i fremtiden. Mangelfullt fall kan medføre risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen.



## 2. ETASJE > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra 1981 og synlig vinylbelegg fra ca. 2018 som tettesjikt.

Årstall: 1981 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

Slukets tilgjengelighet for inspeksjon og rengjøring bør forbedres, og det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, bør det vurderes utskifting av slukløsningen for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



## 2. ETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Rommet har innredning med underskap, en vask og overskap med speil, samt et badekar og et nytt toalett.  
Det er fuktskader på dørene under vasken. Eier skal skiftet disse før salg, derav TG 1 i rapport her.

Årstall: 2018      Kilde: Eier



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 1981      Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk for å sikre bedre luftutskiftning og redusere risiko for dårlig luftkvalitet og fuktskader. Manglende mekanisk ventilasjon kan føre til tilstrekkelig ventilasjon, som igjen kan gi økt risiko for kondens, mugg og dårlig innelima.

Kostnadsestimat: Under 20 000



## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Bak badekaret er det yttervegg og vaskerom.

Årstall: 1981      Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

Hulltaking bør gjennomføres dersom det senere blir mulig, for å avklare tilstanden i de skjulte konstruksjonene.

#### Konsekvens:

Manglende mulighet for hulltaking medfører usikkerhet om det kan foreligge skjulte fukt- eller råteskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre økt risiko for skader over tid.

# Tilstandsrapport



141 ved badeak



141 ved dør



146 over badekar



151 over toalett

## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra byggeåret. Det ble utført kjøkkenfornyning for 15–20 år siden med nye profilerte fronter og laminerte benkeplater. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Ved fuktsøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

Årstall: 1981 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert fuktskade på dekk siden ved vasken. Det er også noe bruksslitasje på frontene.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

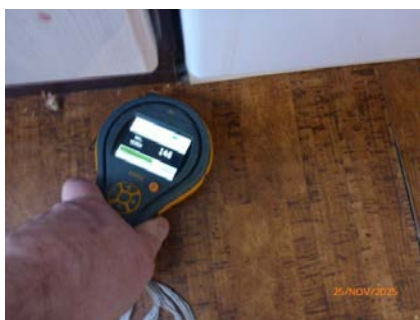
Fuktskade på dekk siden ved vasken bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og risiko for råte eller muggdannelse i konstruksjonen.

Bruksslitasje på frontene vurderes som estetisk, men kan utbedres ved behov for å opprettholde ønsket utseende og funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren starter ved enkel funksjonsprøving.



## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra byggeåret. Det ble utført kjøkkenfornyning for 15–20 år siden med nye profilerte fronter og laminerte benkeplater. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Ved fuktsøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

**Årstall:** 1981      **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert fuktskade på dekkssiden ved vasken.

Det er noe bruksslitasje på frontene.

Dørene under vasken er løse, og det er skade på én dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Fuktskade på dekkssiden ved vasken bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for råte og mugg.

Løse dører og skade på én dør bør utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere forringelse av innredningen.

Bruksslitasje på frontene har hovedsakelig estetisk betydning, men bør vurderes utbedret dersom det påvirker bruk eller levetid.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren starter ved enkel funksjonsprøving.



## SPECIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje fra 1981. Belegg på gulvet, tapet på veggene og plater i himlingen.

**Årstall:** 1981      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Rommet har tydelig bruksslitasje, med merker og slitasje på overflater.

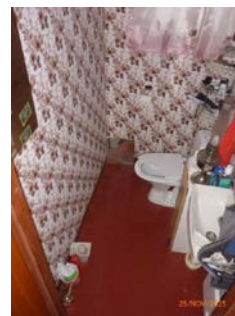
#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Tiltak:

Rommet bør påregnes renoveret for å utbedre slitasje og merker på overflater.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil videre bruk kunne medføre økt risiko for ytterligere forringelse, redusert hygiene og estetisk forringelse.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### 2. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2. etasje fra 1981. Belegg på gulvet, tapet på veggene og plater i himlingen.

**Årstall:** 1981      **Kilde:** Eier

#### 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.

Manglende ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TC 2 Vannledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Det er observert at vannledningene er av jern fra 1959, blant annet ved stoppekranen inne i opprinnelig kjeller/underetasje.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført arbeid og tilstandsvurdering av VVS-anlegget.

Utskifting av gamle galvaniserte vannrør bør vurderes for å unngå risiko for lekkasjer, vannskader og ytterligere reduksjon i vanntrykk.

Manglende dokumentasjon og høy alder på rørene medfører usikkerhet om anleggets tilstand, noe som kan føre til uforutsette kostnader og skader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### TC 2 Vannledninger 1981

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe. Det antas at disse hovedsakelig er fra 1981, da boligen ble ombygget, påbygget og renovert.

Årstall: 1981 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er flere kobberør med plastkappe som ligger løst i etasjeskillet, observert fra undersiden i underetasjen.

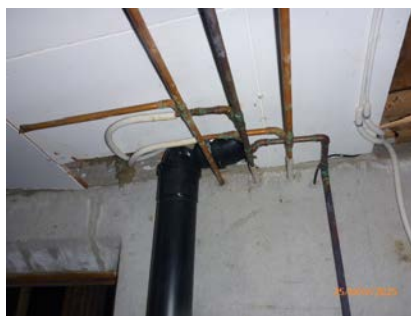
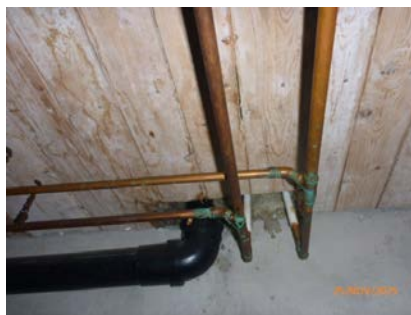
#### Konsekvens/tiltak

- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kobberør med plastkappe som ligger løst i etasjeskillet bør festes og kontrolleres av fagperson for å sikre korrekt utførelse og redusere risiko for lekkasjer eller skader på omkringliggende konstruksjoner.

Det er påregnelig med kostnader for utbedring.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Avløpsrør

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Avløpsrør i grunnen under opprinnelig bygg og bod i nord er enten av betongrør eller støpejern.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke grunn til å forvente forhøyet eller vesentlig gjenværende levetid for sluk og avløpsrør fra 1959.

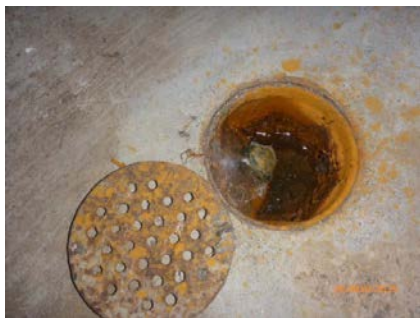
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å innhente vurdering fra autorisert rørlegger for å kontrollere tilstanden på avløpsrør og sluk, da disse har begrenset gjenværende levetid.

Manglende dokumentasjon og høy alder på rørene medfører økt risiko for lekkasjer, tette rør og påfølgende kostnader til reparasjon eller utskiftning.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Soilsluk i vaskekjeller.



Soilsluk i utv. bod, slukrist står fast.

## ! TG 2 Avløpsrør 1981

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Innvendige avløpsrør av plast er observert der dette er synlig i kjelleren. Det antas at disse hovedsakelig er fra 1981, da boligen ble ombygget, påbygget og renoveret.

Det er flere stakpunktter på rør i underetasjen. Durgoventiler for lufting er observert på kaldt loft.

**Årstall:** 1981      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

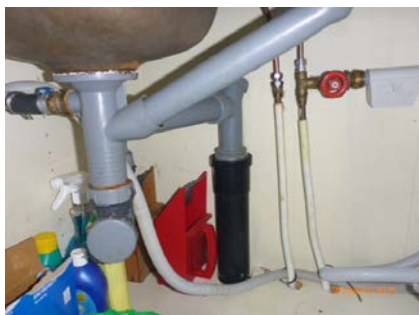
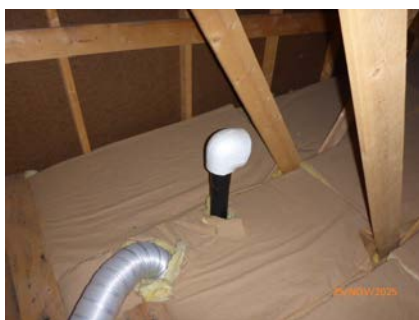
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å innhente vurdering fra autorisert rørlegger for nærmere kontroll av avløpsanlegget, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd, noe som kan medføre skader på omkringliggende konstruksjoner og behov for kostbare utbedringer.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnader er beregnet for veggventiler.

Konsekvensen av utilfredsstillende ventilasjonsløsning kan være dårligere inneklima og økt risiko for fuktproblemer.

## TG 3 Avtrekksrør

Ventilasjonsrør for naturlig avtrekk fra våtrom og toalettrom, som er ført til kaldt loft, mangler isolering. Flere av rørene er løse og har glidd fra hverandre.

Årstall: 1981 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsrør for naturlig avtrekk fra våtrom og toalettrom, som er ført til kaldt loft, mangler isolering. Flere av rørene er løse og har glidd fra hverandre.

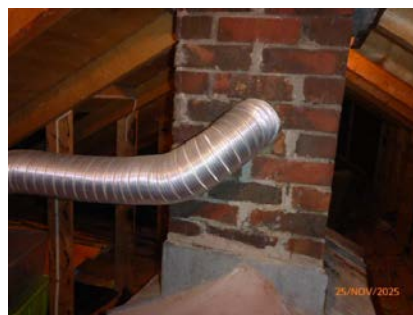
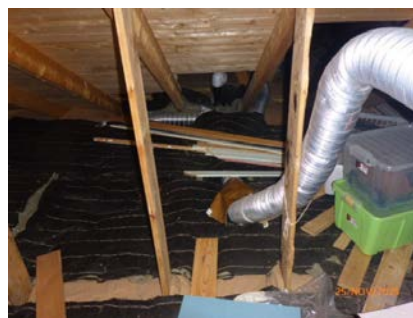
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rørene bør festes og isoleres for å hindre varmetap og kondens, samt sikre at avtrekket fungerer som forutsatt.

Løse og uisolerte rør kan føre til redusert ventilasjonseffekt, fuktskader og dårligere inneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000



## TG 2 Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

Varmtvannstankene er plassert i kjelleren. Disse har en kapasitet på 142,5 liter og kan være fra tidlig 1980-tallet.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstanken bør vurderes for utskifting, da alder over 20 år medfører økt risiko for plutselig svikt og lekkasje.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannskader og driftsstans.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Noe dokumentasjon i sikringsskapet.

Ingen annen dokumentasjon vedrørende El-anlegget er fremlagt eller kontrollert.

Hele sikringsskapet i 1.et er renoveret i 2015.

Sikringsskapets innhold i 2.et er renoveret i 2013.

Inntak i underetasjen på tilbygget del fra 1981.

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.

**1981**

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?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**Hele sikringsskapet i 1.et er renoveret i 2015, finnes samsvarserklæring.**

**Sikringsskapets innhold i 2.et er renoveret i 2013, ingen samsvarserklæring.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Ukjent**

## Inntak og sikringskap

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

**Ukjent**

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

**Ja**

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

**Ja Det finnes kun samsvarserklæring for skapet i 1.et. Installasjon av variert kvalitet og opprinnelse.**

## Generell kommentar

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

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

Kostander er for kontroll og dokumentasjon.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



1.et



1.et



2.et



**TO 3** Utstyr for varsling og slukking av brann

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det er observert flere røykvarslere og brannslukkingsapparater i boligen. Det må monteres nye brannslukkingsapparater. Det må monteres nye røykvarslere, disse anbefales seriekoblet for hele boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Montert utstyr er i hovedsak over 10 år.**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Ingen røykvarslere i underetasjen.**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent**

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller slike tekniske vurderinger. Byggegrunn antatt bestående av stedlige og tilkjørte masser.

### Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 1959 og ca. 1981. Ingen synlig fuktsikring av mur, som for eksempel grunnmursplast. Dreneringens eksakte tilstand kan kun kontrolleres ved oppgraving rundt murene.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Det er også observert fuktskader, råteskader og utfelling av salter på mur i kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt oppgraving for å vurdere dreneringens tilstand og etablere nødvendig fuktsikring av grunnmur.

Manglende eller svekket drenering og fuktsikring kan føre til økt fuktinntrengning, skader på konstruksjonen, råte og forringet innneklima.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Mot sør tilbygget



Mot vest opprinnelig bygg



Mot nordvest opprinnelig bygg under vf.

# Tilstandsrapport



Sørøst tilbygget

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Hovedbygget fra 1959 har betonggrunnmur og plass-støpt dekke på grunn.

Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis observert noen små sprekker i murene.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risikoen for fuktinntrengning og frostsprengning i grunnmuren.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter tilbygget

Tilbygget fra 1981 har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Det er plass-støpt dekke på grunn.

**Årstall:** 1981

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis sprekker og riss i puss/mur, samt noen sprekker i skjøten mot opprinnelig mur.

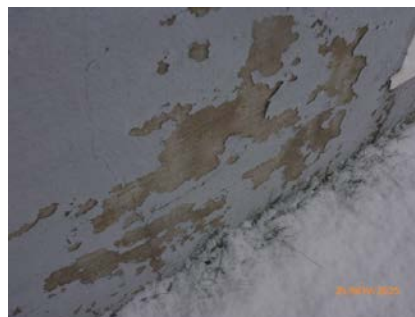
Det er også stedvis avflassing av maling på mur.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser og avflassing av maling bør utbedres for å hindre videre forringelse av murverket og redusere risikoen for fuktinntrengning, som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Forstøtningsmurer

Mot naboen i nord er det en plass-støpt støttemur ved innkjøringen og mot garasjen. Murens opprinnelse er ukjent. Tresonit på mur i garasjen. Plass-støpte banketter for gjerde rundt eiendommen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er observert noen støpeskjøter i støttemurene samt sprekker i bankettene for gjerder.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker og støpeskjøter bør følges opp og eventuelt utbedres for å hindre videre forringelse av muren og redusere risiko for svekket bæreevne eller vanninntrenging. Regelmessig kontroll anbefales for å oppdage eventuell utvikling av skader.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## ! TG 2 Terrenforhold

Eiendommen ligger i et noe kupert terreng som flater ut mot sør. Ingen treff på fareområder vedrørende flomsoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresoner, flom og skredhendelser ved søk på NVE sin kartkatalog.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke opparbeidet tilfredsstillende fall på terrenget fra murene. Dette medfører unødig fuktbelastning av byggegroppen ved manglende bortledning av overflatevann fra nedbør og snø.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør opparbeides tilfredsstillende fall på terrenget, minimum 1:50 i tre meters bredde fra murene, for å sikre bortledning av overflatevann fra nedbør og snø.

Forholdet og kostnader bør vurderes i sammenheng med eventuell fuktsikring og drenering. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fuktbelastning og skader på grunnmur og kjeller.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Noe fall mot bygget fra nord



Ikke fall fra bygget i sør

# Tilstandsrapport



Ikke fall fra bygget i øst.

## **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Utvendige avløpsrør er av ukjent opprinnelse og type frem til kommunalt nett. Om dette er betongrør, støpejernsrør eller plastrør er ukjent. Det er observert soilsluk i kjeller og avløpsrør av plast med variert opprinnelse. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger frem til utvendig stoppekran av ukjent type og opprinnelse. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Private stikkledninger frem til kommunalt nett. Utvendig stoppekran ved mur i nordsøst. Eksakt hvor vann og avløpsledninger er nedgravd og tilstanden på nedgravde vann og avløpsledninger er ukjent, vises ikke på kommunens bunnledningsplan.

### Vurdering av avvik:

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

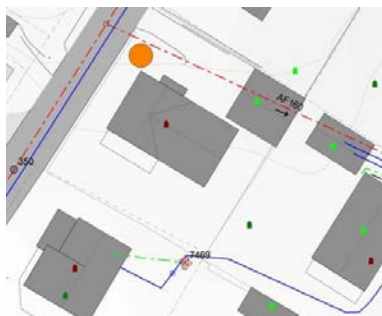
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Det anbefales en grundig kontroll og kommentar av anlegget, kontakt autorisert rørlegger.

Det er påregnelig med kostander.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Utv.stoppekran

## **Oljetank**

Det er ikke kjent om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen. Ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.

## **Andre tomteforhold**

Gjerde i øst og mot sør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gjerde i øst og sør har skader. I sør er gjerdet demontert. Fordeling av vedlikeholdskostnader for gjerde i sør og øst er ukjent.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av skadene og fordeling av vedlikeholdskostnader for gjerde i sør og øst. Manglende utbedring kan føre til ytterligere forringelse av gjerdet og økt risiko for uenighet om kostnadsfordeling.



Øst, skade på gjerde

# Tilstandsrapport



Bankett for gjerde i sør

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

1985

**Standard**

Lav

**Vedlikehold**

Noe etterslep

**Kommentar**

Fra tegning i meglerpakken

**Beskrivelse**

Bygget er oppført på antatt stedlige og tilkjørte masser. Det er kommunale bunnledninger under bygget vist på kommunenes bunnledningsplan.

Ukjent om dette gir begrensinger for bygget/eiendommen.

Plass-støpte ringmurer og plass-støpt dekke.

Kanting, støpeskjøter og noen sprekker på ringmurer. Mur mot nabo i nord er innvendig pålagt tresonitt. Plass-støp dekke på grunn, sprekker i gulvene. Sluk i gulvene, avløp antatt til terreng. Ikke innlagt strøm eller vann i bygget.

Stående kledning, liggende kledning på sperrer i gavlene. Ikke vindsperre i veggene. Vinduer med enkle glass, koblede glass og et tolags glass. Observert et punktert vindu og en del slitasje på treverk.

Plassbygget saltak, svakt dimensjonert. Undertak av armert plast, taket er tekket med profilerte metallplater. Fasade og taket ble malt i 2025.

Takrenner i plast, renner må rengjøres, taknedløp til terreng.

Leddporter i metall, skade på begge portene.

Garasjen som er ca. 40 år fungerer fint til formålet. Løpende vedlikehold og noe renovering må påregnes.

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



## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**315 m<sup>2</sup>/315 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* 4 Trapperom, 4 Gang, 4 Bod, Vaskekjeller, Vindfang, 2 Entré, 2 Bad, 2 Stuer, 2 Kjøkken, 2 Toalettrom, 6 Soverom, Vaskerom

*Andre bygg:* Garasje  
*Bruksareal andre bygg:* 42 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**  
**Kr 4 800 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**  
**Kr 7 100 000**

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** **4 800 000**

**Konklusjon markedsverdi** **4 800 000**

**Markedsvurdering**

Det er pr. i dag liten tilgang på større eldre boliger i dette område, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi. Sammenlignbare salg for denne typen boliger med sin størrelse, varierte potensial og andreboliger over 200 m<sup>2</sup>, 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. 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.

**Sammenlignbare salg**

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Salhus alle 10 ,8907 BRØNNØYSUND 204 m <sup>2</sup> 1975 5 sov	19-12-2024	5 200 000	<b>5 550 000</b>		5 550 000	<b>24 777</b>
2 Tverveien 11 ,8906 BRØNNØYSUND 225 m <sup>2</sup> 1981 6 sov	09-05-2024	4 750 000	<b>4 350 000</b>		4 350 000	<b>19 333</b>
3 Valveien 39 ,8906 BRØNNØYSUND 233 m <sup>2</sup> 1966 5 sov	12-04-2023	4 390 000	<b>4 500 000</b>		4 500 000	<b>19 313</b>
4 Åsveien 15 ,8906 BRØNNØYSUND 222 m <sup>2</sup> 1976 5 sov	26-06-2024	4 200 000	<b>4 551 000</b>		4 551 000	<b>18 728</b>
5 Bunes alle 18 ,8906 BRØNNØYSUND 229 m <sup>2</sup> 1982 5 sov	17-01-2022	4 150 000	<b>4 250 000</b>		4 250 000	<b>18 559</b>
6 Kirkealleen 11 ,8904 BRØNNØYSUND 260 m <sup>2</sup> 1962 6 sov	22-10-2025	5 200 000	<b>4 750 000</b>		4 750 000	<b>17 992</b>
7 Valneskroken 8 ,8906 BRØNNØYSUND 206 m <sup>2</sup> 1960 5 sov	01-12-2021	3 750 000	<b>3 250 000</b>		3 250 000	<b>15 777</b>
8 Åsveien 25 ,8906 BRØNNØYSUND 189 m <sup>2</sup> 1933 4 sov	25-06-2024	3 750 000	<b>3 750 000</b>		3 750 000	<b>15 756</b>

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 30.416,- p.r. år inkl. MVA.  
I dette inngår avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing.

240 I dunk kr 6638,82 I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.

**Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 37 000**

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 10 400 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 4 600 000

**Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. 5 800 000**

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 650 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 210 000

**Sum teknisk verdi - Garasje Kr. 440 000**

**Sum teknisk verdi bygninger Kr. 6 240 000**

### 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. 850 000

**Beregnet tomteverdi Kr. 850 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 7 100 000**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

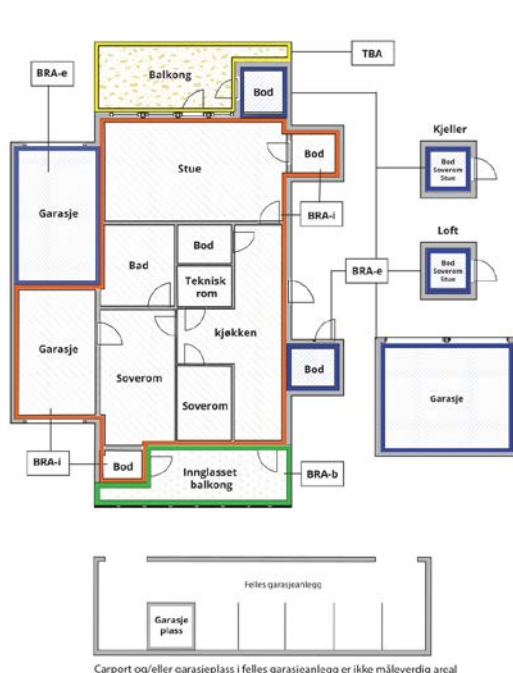
## Hva er måleverdig areal?

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	102			102	
1.etasje	3			3	
1.etasje	8			8	
1.etasje	98			98	17
2.etasje	104			104	21
<b>SUM</b>	<b>315</b>				<b>38</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>315</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Trapperom, gang, inngang til kjeller, bod, bod 2, bod 3, vaskekjeller		
1.etasje	Trapperom til kjeller		
1.etasje	Trapperom til 2.etg		
1.etasje	Vindfang, bod, entré, bad, stue, kjøkken, toalettrom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
2.etasje	Trapperom, entré, vaskerom, bad, stue, kjøkken, toalettrom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Ut fra byggemelding datert i 1959, dette har referanse for prosjektering til 1959 og oppført i 1959-1960.

Bygget ble omfattende renoverert, påbygget, ombygget og tilbygget i 1981-1982. Dette har referanse for prosjektering fra 1980 og før, ref. bygge vedtak i 1980.

Tegninger er ikke datert eller stemplet godkjent byggesak. Tegninger er omtalt i byggevedtak fra 1980, disse er da også fra ca. 1980. Ingen opprinnelige tegninger fra 1959 i meglerpakken.

For fasadetegninger har bygget flere endrede vindusplasseringer. Altaner i sør er ikke inntegnet, disse er fra 2000-tallet.

Det finnes ikke planlegning for underetasjen. Denne vises på fasade og snitt tegninger.

For plantegning 1.et er kott i nordvest tatt i bruk som vaskerom.

For plantegning 2.et er to boder tatt i bruk som en del av stuen.

Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse tilbygg datert 01.02.1982.

Det foreligger ikke ferdigattest.

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

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

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

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Det er utført skifte av noe klenging, samt malerarbeider på utvendig fasade og tak i 2024. Selger har noe dokumentasjon på dette.  
2025. det er skiftet en glassrute på er stuevindu i vest for 1.et og badevinduer i 2.et.

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		42		42	
<b>SUM</b>		<b>42</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>42</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, garasje 2	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Garasjen har ca. 3 m2 BRA-e større areal enn registrert areal hos kommunen.

### Brannceller

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

*Kommentar:* Det er på tegning og i merknad til påbygning av garasje opplyst om manglende brannisolering av garasjen mot bolighuset.  
Ser ikke at den anbefale og utføre løsningen tilfredsstillende brann tekniske krav i anbefalingen «byggningsdelen som er anmerket på tegning må brannisoleres i minst B-30»  
Det bør påregnes avklaringer og kostander.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Malt i 2024, tak og fasaden. Selger har noe dokumentasjon på dette.

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	208	107
Garasje	0	42

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.11.2025	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Irene Hårsvær	Eier
	Steinar Hårsvær	Leietager

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	314		0	665.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Torghattens gate 27

### Hjemmelshaver

Hårsvær Irene Annie

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et godt etablert området i byen. Bolig og næringsbebyggelse.

### Adkomstvei

Kommunal vei forbi eiendommen, ikke gjennomkjøring pr. i dag, kun til boliger mot nord.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Plannavn Brønnøysund del 2

2007002(Valen-Buneset-Flaggstanghaugen)

Ikrafttredelsesdato 19.12.2007

Lovreferanse PBL 1985 eller før

Formål Boliger

Feltbetegnelse B 8

Mot sjøen i vest: Arealformål Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Feltbetegnelse BKH.

Her kan det ikke utelukkes etablert stor bygningsmasse som tar det meste av sjøutsikten mot vest.

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

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

### Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, buster og trær. Parkering i garasje og innkjørsel.

Garasjen er oppført i helt i grensen mot nordøst, berører da tre naboeiendommer. Ukjent om det foreligger avstandserklæringer.

Deler av tomtearealet er kommunal veigrunn mot vest.

Det er ikke kjent om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen. Ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.

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

Ut fra kommunens bunnledningsplan går det kommunale bunnledninger under garasjen.

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

### Tinglyste/andre forhold

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

Det er et leieforhold i 1.et, dette er ikke vurdert, det vises til oppdragsgiver.

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
3 559 000	2025	x Skattenivå (70%) (kr): 2 491 300,- x Skattesats: 4% = Årlig beregnet skatt (kr): 9 965,-

## 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	09.11.2025	Levert via megler	Gjennomgått	8	Nei
Verdivurdering	19.10.2025	Utarbeidet av takstmann	Gjennomgått	16	Nei
Bygningsdata bolig og garasje	17.11.2025	Meglerpakken	Gjennomgått	2	Nei
Byggevedtak bolig	09.02.1959	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Byggevedtak bolig	27.10.1980	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Byggetillatelse tilbygg	04.05.1981	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger bolig		Meglerpakken. Ikke datert	Gjennomgått	4	Nei
Midlertidig brukstillatelse bolig	01.12.1982	Meglerpakken	Gjennomgått		Nei
Tegninger garasje	26.11.1985	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Garasje tilbygg brannkrav	19.08.1987	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelrapport Eiendom	17.11.2025	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Ledningskart	05.11.2025	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Info planstatus	18.11.2025	Meglerpakken	Gjennomgått	2	Nei
Kommunale avgifter	05.11.2025	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Feierapport	05.11.2025	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Tilknytning vann og avløp	05.11.2025	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PE8873>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.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

Irene Annie Hårvær

---

## Boligen

Torghattens Gate 27  
8906 Brønnøysund

1813-104/314/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1982
- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Lekkasje i baderomsplate, liten fuktskade e en strender, utreder samt byttet gulv og vegg samtidig.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Comfort Brønnøysund

**Beskrivelse av arbeidet:** Som beskrevet ovenfor.

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Comfort rør

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet ny toalett.

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

♦ 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 utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Malerfirma Pedersen A/S

**Beskrivelse av arbeidet:** Tak og yttervegger malt.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Mosheimsag

**Beskrivelse av arbeidet:** Fire vinduer mot sør ble byttet ut.



3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

**Firmanavn:** Mosheimsag

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet vinduet på badet mot nord.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

En liten sprekk i grunnmur, etter sprengingsarbeid ved Brønnøysund registrene.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

En liten sprekk i grunnmur, etter sprengingsarbeid ved Brønnøysund registrene.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

I hjørnet på garasjen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner



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

♦ Ja

Dårlig trykk på vannet

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Hartvigsen

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Brønnøysund elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringsskap.

---



## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. 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**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

En leilighet.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Har ikke kjennskap om det ble gjort av min ektemann.

---

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

♦ **Ja**

Usikker måleverdi, da vedkommende som satt på denne dokumentasjonen er gått bort.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Se tilstandsrapporten.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Comfort rør

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt inn ny kran på kjøkkenet i andre etasje.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

R/

Brännöysund, den 9. februar 1959.

Herr Arne Hårsvar,  
Hårsvar.

Terghattens gt. 27, byggeomelding.

Deres byggeomelding av 30. 1. 1959 for enebolig på  
Terghattensgate 27, ble behandlet i bygningsrådsmöte 3. ds.

Det ble som sak 18/59 gjort slikt vedtak:

Byggeomeldingen godkjennes på betingelse av at  
byggherren opparbeider godkjent adkomst og legger  
fram ledninger for trykkvann og kloakkavlöp för  
selve byggearbeidens settes i gang.

För BRÖNNÖYSUND BYGNINGSRÅD

Åsm. Bang, bygningssjef

## MØTEBOK

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
BRØNNØY	BYGNINGSSJEFEN	KOMMUNEING KTO	27.10.80
Sak nr.	318/80 BYGGEMELDING FOR OPPFØRING AV TILBYGG TIL BOLIGHUS I TORHATTENSGT 27 - ARNE HORSVÆR		
	Saksframlegg: -----		
	Byggemelding datert 11.10.80 vedlagt tegninger, situasjonsplan og kvittering for levert nabovarsel.		
	Med hjemmel i bygningslovens § 14.2 om forenkling og delegasjon i byggesaksbehandlingen, samt kommunestyrets vedtak 28.2.79, sak 17/79, meddeles følgende vedtak: -----		
	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Byggemeldingen godkjennes.</li><li>2. Ansvarshavende for arbeidene må godkjennes av bygnings sjefen.</li><li>3. Før arbeidet igangsettes, må det foreligge byggetillatelse utstedt av bygnings sjefen. Det må dessuten foreligge gravemelding.</li></ol>		
	Saksbehandler: Knut Horn		
Sign.	Utskrift sendt til Arne Horsvær, Brønnøysund Kommunekassereren i Brønnøy Brønnøy ligningskontor		

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE  
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Torghattens gate 27, 8900 Brønnøysund				
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Tilbygg	Bolig	11.10.80	27.10.80	318/80
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Arne Hårsvær	Torghattens gate 27, 8900 Br.sund			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
-----"				
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Trond Skogmo	8910 Skillebotn			

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget       følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Ventilasjon av vaskerom i 1.etasje og 2.etasje.
- Rest. utvendig maling.
- Ipussing vindu i kjellermur.

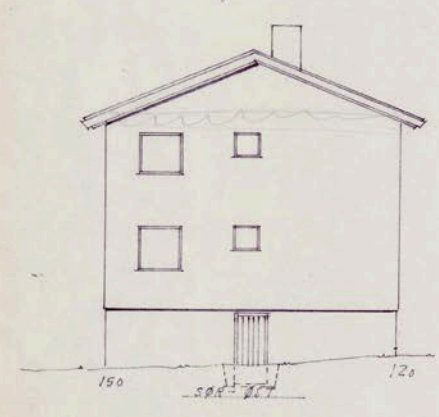
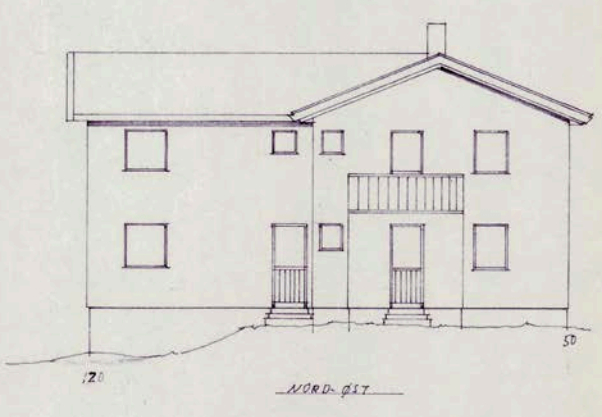
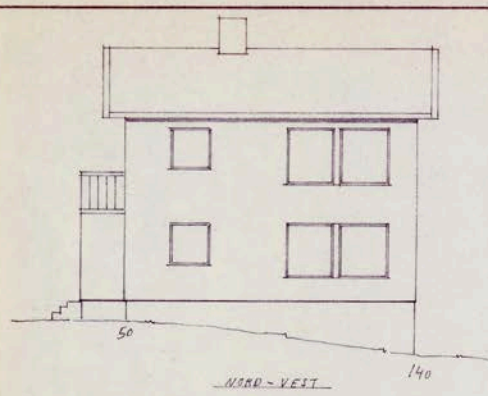
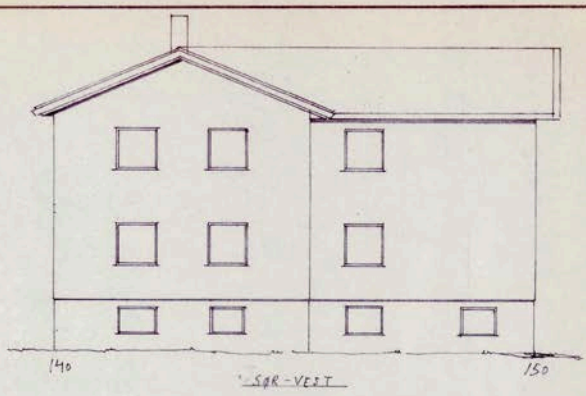
Arbeidet må være utført innen: **1.12.82**  
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest, **innen samme dato**

Sted og dato	Stempel
Brønnøysund	6.5.82
	<i>[Handwritten Signature]</i>
	Underskrift

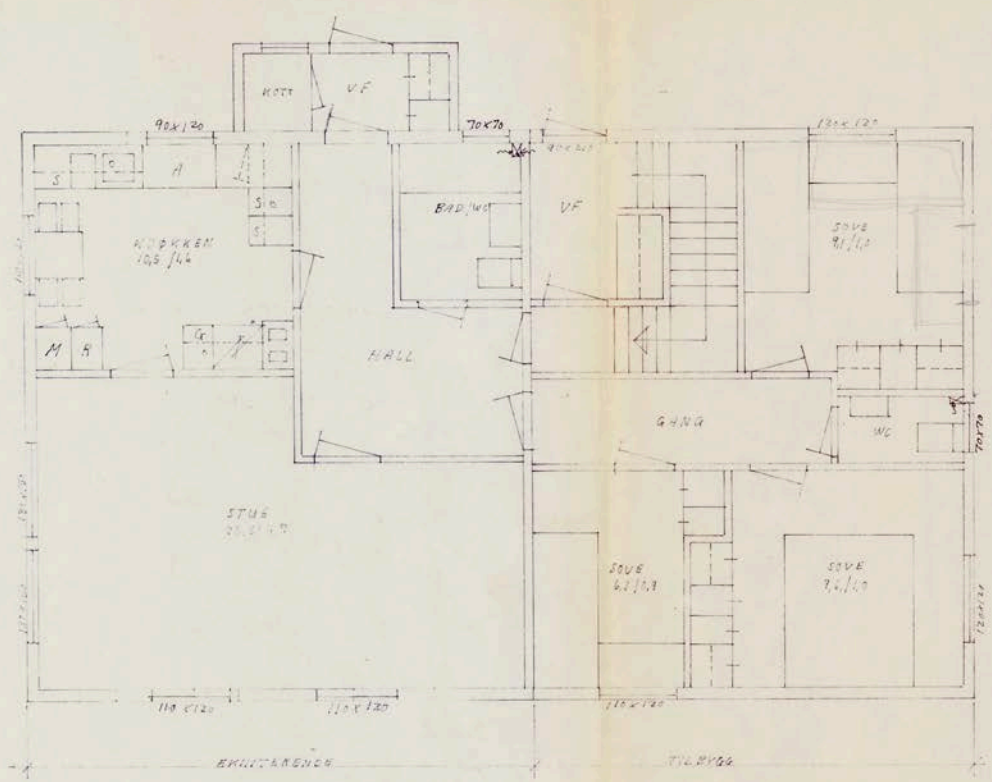
Sendes til

Byggherre     Anmelder     Ansvarshavende     Byggeskyvmyndighet   

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12-79

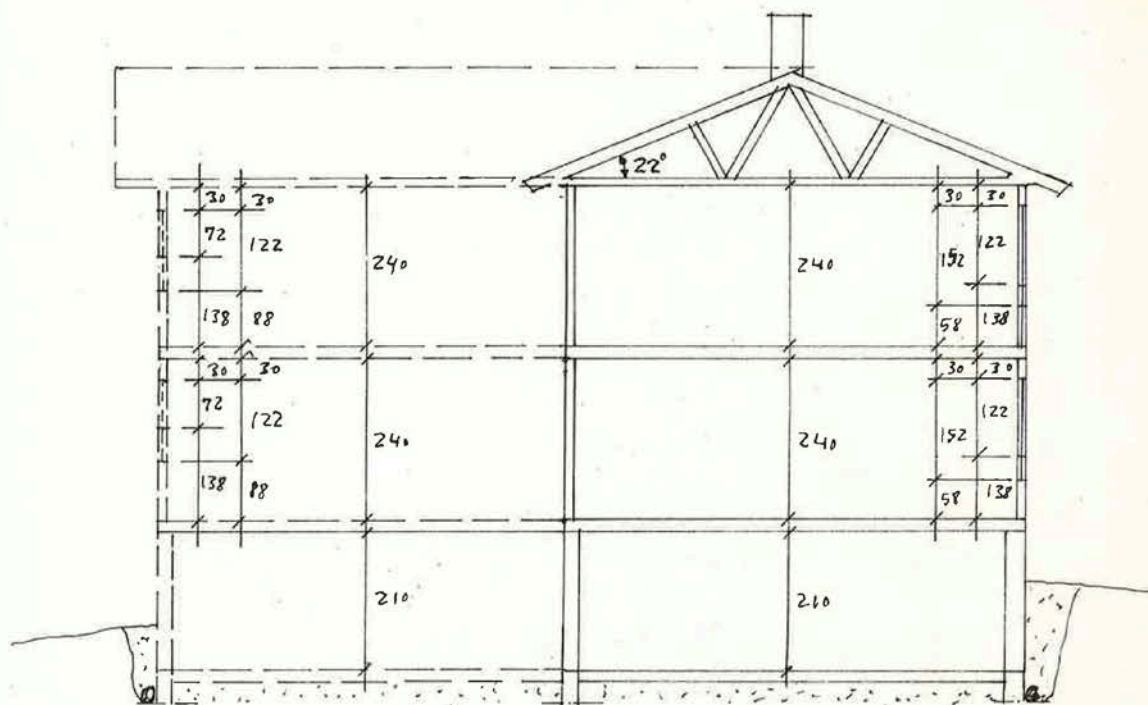


TOFAMILLEHUS FASADER	Maalestokk:	Tegn. <i>E. Eriksen</i>
	1:50	Trac.
ARNE HØRVIK JARGHATTENS GT. 27 1900. BRUNNØYUNG	Kfr.	
	Erstatning for:	
		Erstattet av:



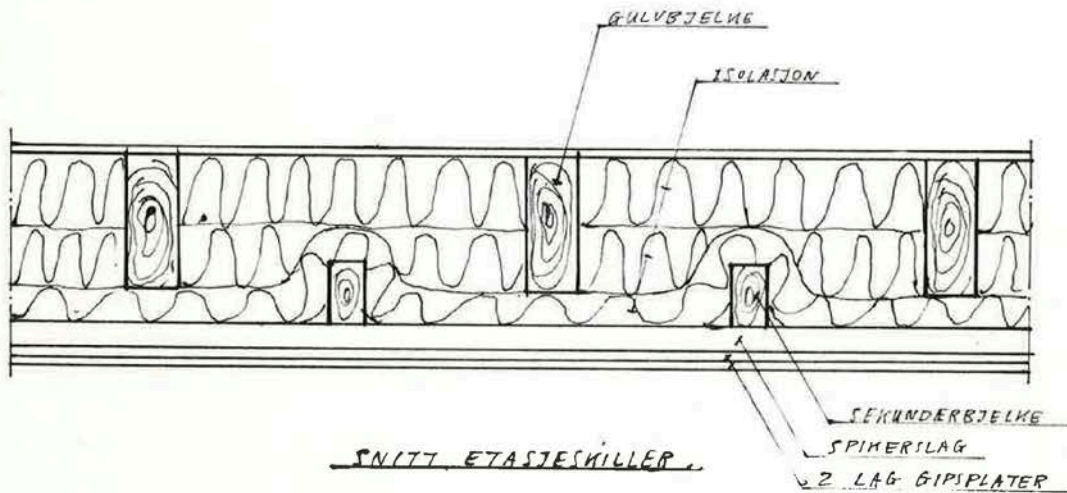
INDRAGNINGEN	Målestokk	Tegn. 1:500
L. E. T. A.	Trac.	K. H.
ARNE HORNER	Estatning for	
INGENIØR 47.27		
200 KRØDSTADEN	Estatnet a	





SNITT

<u>TOFAMILIEHUS</u> <u>SNITT</u>	Målestokk:	Tegn. <u>E. Griken</u>
	1:100	Trac.
		Kfr.
	Erstatning for:	
<u>ARNE HORBERG</u> <u>TORGHATTENS GT. 27</u> <u>8900 BRØNNØYSUND</u>		
	Erstattet av:	



<u>SNITT ETASJESKILLER</u>	Malestokk:	Tegn. <u>E. Eriksen</u>
	1:10	Trac.
		Kfr.
Erstatning for:		
<u>ARNE HORSVÆR</u>		
<u>TORGHATTEN GT. 27</u>		
<u>8900 BRØNNØYSUND</u>		
Erstattet av:		

# Brønnøy kommune

Bygningsvesenet

## Byggetillatelse

Arbeidssted <b>Torghattens gate 27, 8900 Brønnøysund</b>	Sak nr. <b>318/80</b>
Arbeidets art <b>Tilbygg</b>	Byggemeld. innlevert dato <b>14.10.80</b>
Bygningens art <b>Boligbygg</b>	
Byggherre <b>Arne Hørsvar, Torghattens gate 27, Br.sund</b>	
Byggemelder -----"-----	
Ansvarshavende <b>Arne Hørsvar-grunn-/murarbeidene</b> <b>Trond Skogmo-trearbeidene</b>	

Det gis med dette tillatelse til å påbegynne ovennevnte byggearbeide.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt, samt forvise seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger og andre spesialtegninger er stemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med de godkjente tegninger. Ansvarshavende må videre påse at det ikke gjøres forandringer eller avvikelser fra de godkjente tegninger og beskrivelser uten at bygningsvesenets tillatelse er innhentet på forhånd.

Byggetillatelsen samt byggemelding med approberte tegninger skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 1 år (bygningslovens § 96).

Ansvarshavende skal varsle oppmålingsvesenet for:

- godkjenning av sokkelhøyde etter at salinger er oppsatt.
- påvisning og kontroll av beliggenhet.

Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen for:

- besiktigelse av grunn før støpning tar til
- kontroll av fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering (før videre byggearbeid fortsettes)
- kontroll av kult og flis over drenering og kult i kjeller
- kontroll av etasjeskiller, tak- og veggkonstruksjoner
- kontroll av isolasjon i gulv, vegger og tak
- kontroll av gulv og vegger i bad, dusjrom og toalettrom
- kontroll av dytt av dører og vinduer
- kontroll av murte ildsteder med fundamenter og isolasjon
- kontroll av puss- og innrødningsarbeider (i mur og betonghus må slike arbeider ikke påbegynnes før tillatelse er gitt)

Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt etter skriftlig søknad.

Anmodning om ferdigbesiktigelse rekvireres skriftlig. Det samme gjelder melding om at påtalte mangler i forbindelse med ferdig besiktigelse er blitt rettet.

Brønnøysund

4.5.81

den

Bygningssjef

# BRØNNØY KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Vår dato

19.08.87

Vår referanse

Jnr.2891/87  
BE/gf

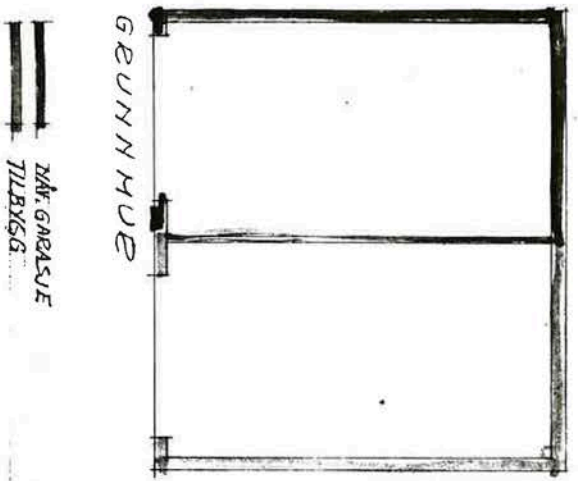
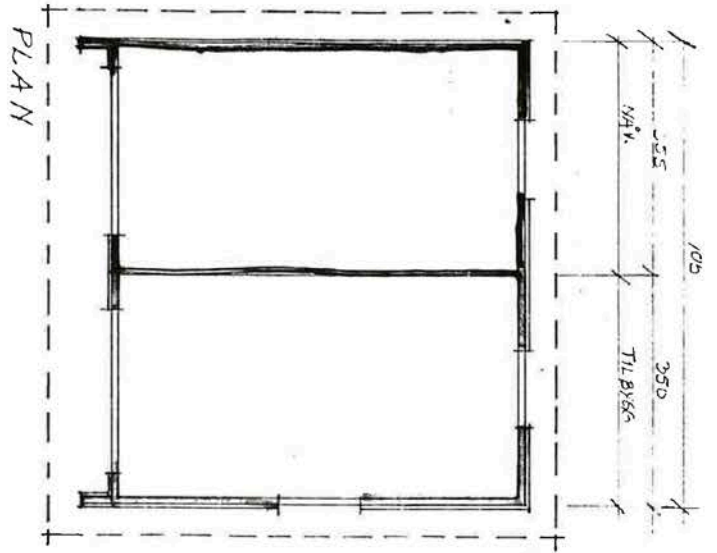
## MERKNAD TIL PÅBYGGING AV GARASJE.

Bygningsdeler som er anmerket på tegningen må brannisoleres i minst B - 30.

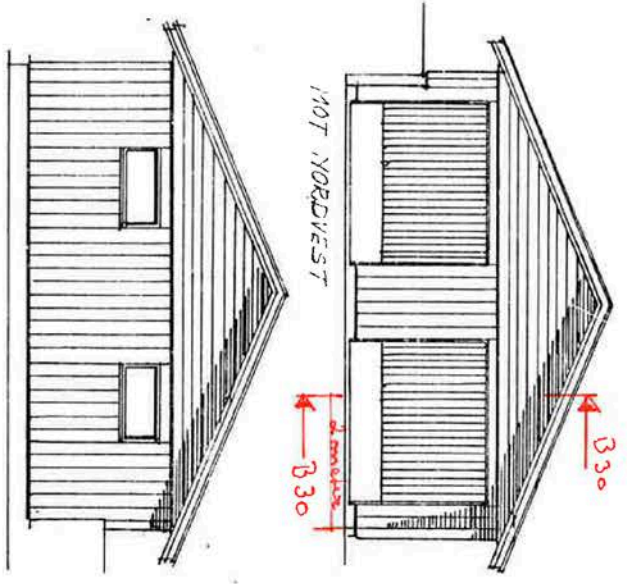
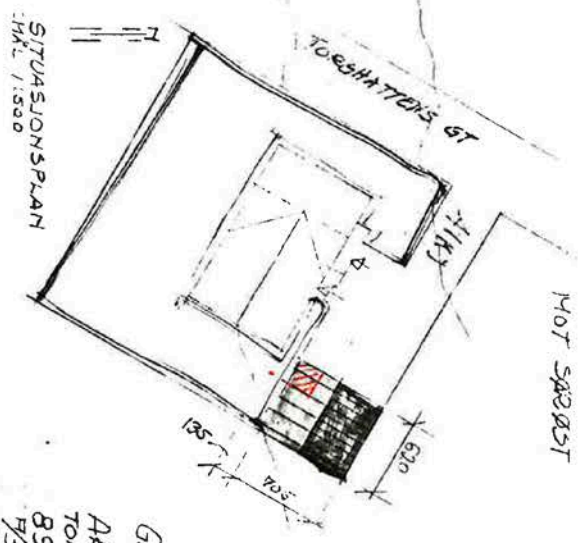
Det er da vanlig å kle innvendige vegger og himling med 13 mm. gipsplater, men det er også mulig å velge andre løsninger for å oppnå byggeforskriftenes krav.

*Bjørn Engevold.*  
Bjørn Engevold  
avd. ing.

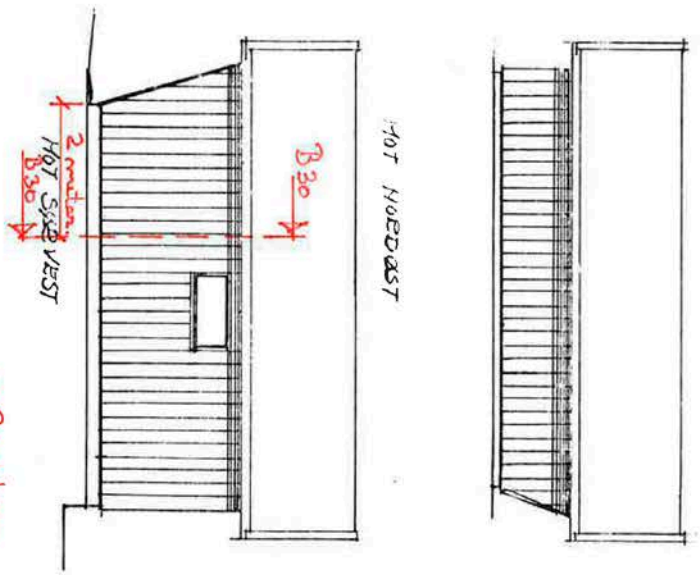
Vedlegg: Tegning



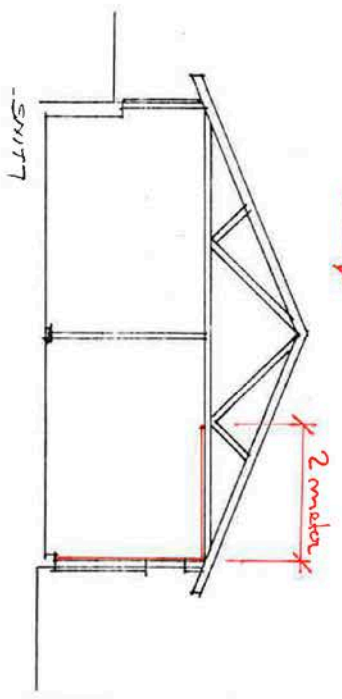
620



NOT SØRØST



NOT NØRØST



GARASJE  
 TOEG  
 AENE HOESVÆR  
 TOEGHATTENS GT 27  
 8900 BØRNØYSUND  
 1/5 BØRNØYBYGG  
 MÅL 11/00 og 11/500  
 DATO 26.11.85  
 TEGN G. SÆVHO

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1813 - BRØNNØY  
Gårdsnummer: 104  
Bruksnummer: 314

Utskriftsdato/klokkeslett: 17.11.2025 kl. 11:13  
Produsert av: Wenche Lill Fagerland  
Attestert av: Brønnøy kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikkelbrev](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: TORGHATTENS GT. 27  
Etableringsdato: 05.08.1946  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 104 / 314	665,4 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		170248	HÅRSVÆR IRENE ANNIE		TORGHATTENS GATE 27 8906 BRØNNØYSUND	1 / 1

### Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		170248	HÅRSVÆR IRENE ANNIE		TORGHATTENS GATE 27 8906 BRØNNØYSUND	

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7264503	371012		665,4 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
------------	-----------------	-----------------------	-------------------------	------------------------	-------------------	-----------------	--------	------------	-------------	-----------------	----------	------

Opprett ny grunneiendom ved fradeling  
Kart- og delingsforretning

05.08.1946

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1813 - 104/22	-663
Mottaker	1813 - 104/314	663

**Forretninger der matrikkelenheten er berørt**

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Grensejustering	10.04.2024				1813hjr 11.04.2024
Oppmålingsforretning/grensejustering	24/1207	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1813 - 104/355	-9,4	
		Mottaker	1813 - 104/11	6,7	
		Berørt	1813 - 104/22	0	
		Berørt	1813 - 104/154	0	
		Berørt	1813 - 104/170	0	
		Berørt	1813 - 104/314	0	
		Berørt	1813 - 104/373	0	

**Adresser**

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressen	Kretser	Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord	Øst	
Vegadresse	Torghattens gate	4700	27		Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7264494	371015	
				Grunnkrets: 0304 Valhaugen Stemmekrets: 9 BRØNNØYSUND Kirkesokn: 10020101 Brønnøy Postnr.område: 8906 BRØNNØYSUND Tettsted: 7542 Brønnøysund	

**Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten**

**Bygningsnr:** 187 580 412      Bebygd areal: 0    Ant. boliger: 0      Datoer  
**Løpenr:**      Bruksareal bolig: 0    Ant. etasjer: 1      Rammetillatelse:  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33    Bruksareal annet: 39    Vannforsyning:      Igangsettingstillatelse:  
                  Nord: 7264497 Øst: 371027      Bruksareal totalt: 39    Avløp:      Tatt i bruk:  
 Bygningsendringstype: Garasjeuthus anneks til bolig    Bruttoareal bolig: 0    Har heis:      Nei      Midlertidig brukstillatelse:  
 Bygningstype:      Bruttoareal annet: 0      Ferdigattest:  
 Næringsgruppe:      Bruttoareal totalt: 0  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

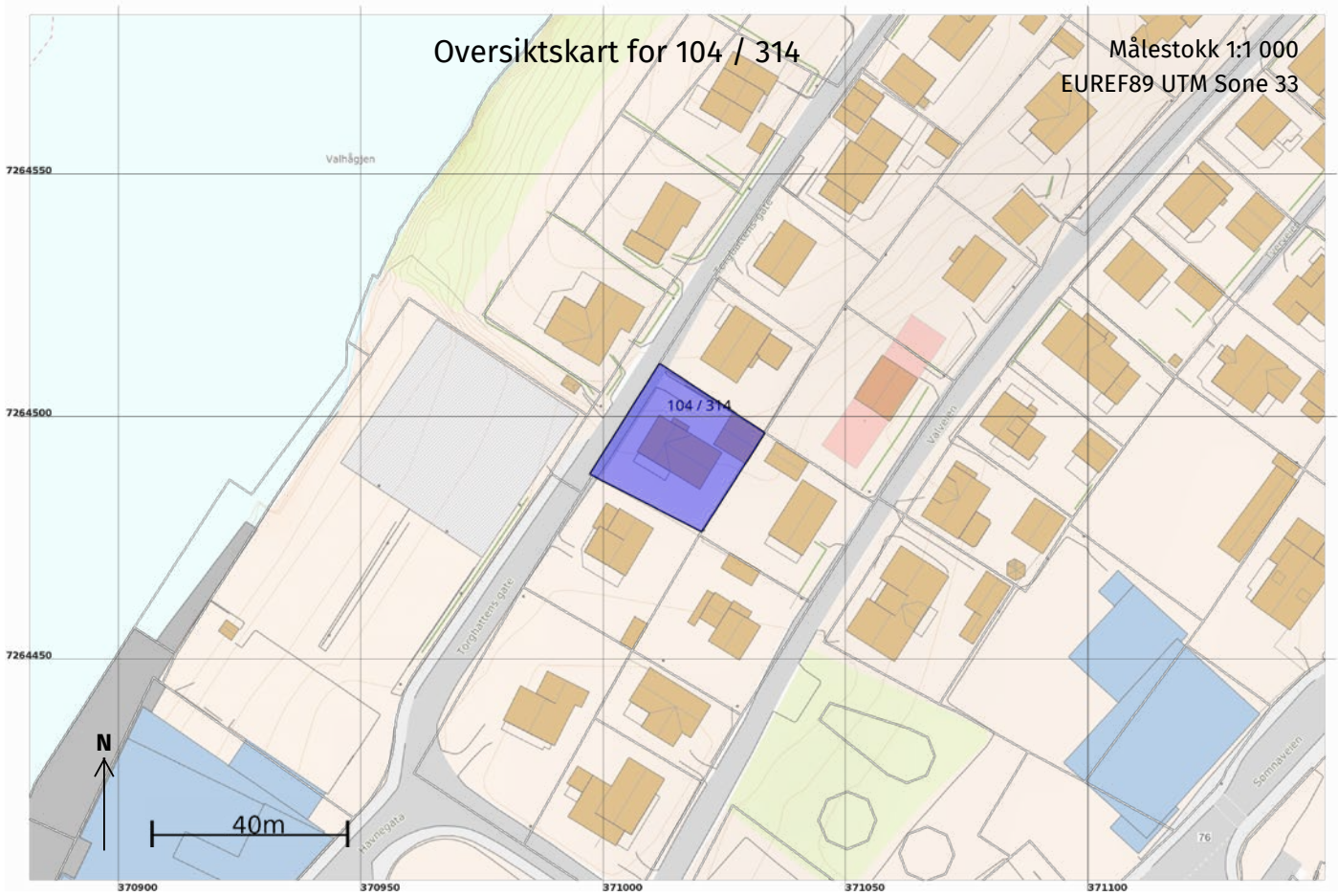
Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	39	39	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	104/314	

**Bygningsnr:** 187 580 420      Bebygd areal: 0    Ant. boliger: 1      Datoer  
**Løpenr:**      Bruksareal bolig: 283    Ant. etasjer: 3      Rammetillatelse:  
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33    Bruksareal annet: 0    Vannforsyning:      Igangsettingstillatelse:  
                  Nord: 7264494 Øst: 371015      Bruksareal totalt: 283    Avløp:      Tatt i bruk:  
 Bygningsendringstype: Enebolig      Bruttoareal bolig: 0    Har heis:      Nei      Midlertidig brukstillatelse:  
 Bygningstype:      Bruttoareal annet:      Ferdigattest:  
 Næringsgruppe: Bolig      Bruttoareal totalt: 0  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk  
 Energikilder:  
 Oppvarming:

Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	95	0	95	0	0	0
H01	1	97	0	97	0	0	0
U01	0	91	0	91	0	0	0

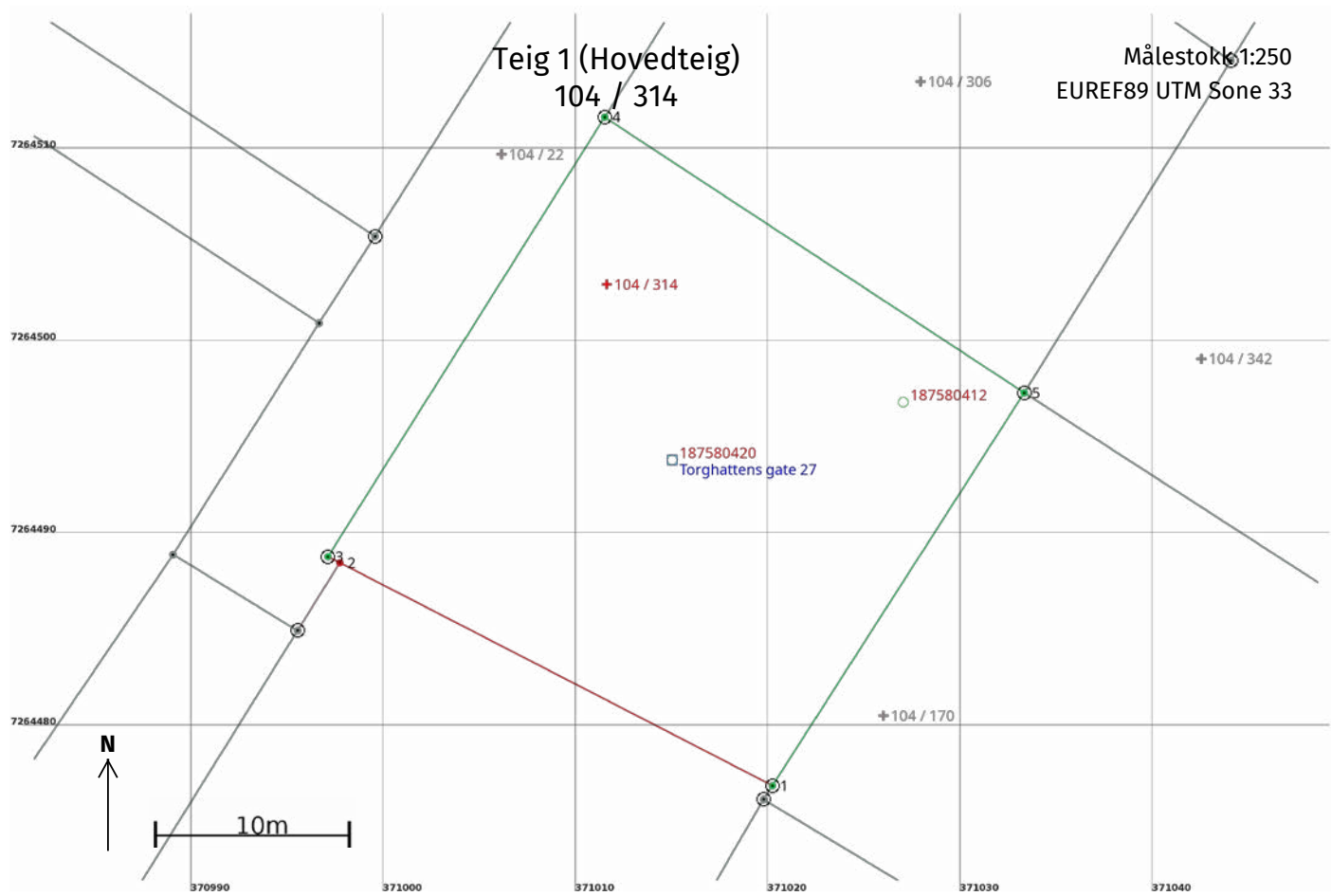
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
4700 Torghattens gate 27	H0101	Bolig	283	0		0	0	104/314	



17.11.2025 11:13

Matrikelbrev for 1813 - 104 / 314

Side 5 av 7



## Areal og koordinater

Areal: 665,4

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7264503 Øst: 371012

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7264477,08	371020,22	25,29	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	7264488,66	370997,74	0,70	Geometrisk hjelpепunkt	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
3	7264488,98	370997,12	26,98	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	7264511,81	371011,50	26,08	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
5	7264497,49	371033,30	24,24	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	

Eiendomsnr: 1813 - 104/314/0/0

## Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	TORGHATTENS GT. 27
Beregnet areal	665.4	Arealmerknad	
Etablert dato	05.08.1946	Oppgitt areal	663.0
Oppdatert dato	21.10.2025	Arealkilde	Målebrev (1)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Bolig (B)
Tinglyst	Ja	Ikke fullf. Oppm.forr.	Nei
Seksjonert	Nei	Frist fullføring	
Har fester	Nei	Mangel ved oppm.krav	Nei
Under sammenslåing	Nei	Frist retting	
Nymatrikulert	Nei	Skyld	0.0

## Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	4700 Torghattens gate 27	

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
187580412		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
187580420		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

## Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr.dato	Matr.ført	Grunnlag	Tingl.status	Inv.vert (areal)	Berørte
Oppmålingsforretning/grensejustering (OG)	Grensejustering	10.04.2024	11.04.2024			104/11 (6.7), 104/355 (-9.4)	104/373, 104/170, 104/154, 104/314, 104/22
Kart- og delingsforretning (DL)	Fradeling av grunneiendom	05.08.1946				104/22 (-663.0), 104/314 (663.0)	

## Tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status
F-170248	HARSVÆR IRENE ANNIE	TORGHATTENS GATE 27	8906 BRØNNØYSUND
1/1	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)

## Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerknad	Merknad
EUREF89 UTM Sone 33 (23)	7264503.1	371011.6	0.0	Ja	665.4		

Bygningsnr : 187580420

## Bygningsdata

Bygningstype	Enebolig (111)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB)	Ufullstendig areal	Ja
Næringsgruppe	Bolig (X)	Bruksareal bolig	283.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	0.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	283.0
Opprinnelseskode	Massivregistrering (M)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	0	Antall bruksenheter	1
Avløp		Antall boenheter	1
Energikilder		Bebygd areal	0.0
Oppvarmingstyper			

## Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Bolig (B)	4700 Torghattens gate 27	H0101	104/314	283.0				

## Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
H02			95.0	0.0	95.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	1	1	97.0	0.0	97.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
U01			91.0	0.0	91.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	1	1	283,0	0,0	283,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

## Bygningsstatushistorikk

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

## Tekniske bygningsstatuser

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
Endre bygningsdata (EB)	05.11.2025	05.11.2025

## 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	

## Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 33 (23)	7264494.0	371015.0	0.0	Nei

Bygningsnr : 187580412

## Bygningsdata

Bygningstype	Garasjeuthus anneks til bolig (181)		
Bygningsstatus	Tatt i bruk (TB)	Ufullstendig areal	Ja
Næringsgruppe		Bruksareal bolig	0.0
Sefrakminne	Nei	Bruksareal annet	39.0
Kulturminne	Nei	Bruksareal totalt	39.0
Opprinnelseskode	Massivregistrering (M)	Alternativt areal	0.0
Har heis	Nei	Alternativt areal 2	0.0
Vannforsyning	0	Antall bruksenheter	1
Avløp		Antall boenheter	
Energikilder		Bebygd areal	0.0
Oppvarmingstyper			

## Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkken
Unummerert bruksenhet (U)		0000	104/314	0.0				

## Etasjer

Etasje	Ant. bruksenheter	Ant. boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	BTA Bolig	BTA Annet	BTA Totalt
H01			0.0	39.0	39.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Sum:	0	0	0,0	39,0	39,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

## Bygningsstatushistorikk

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

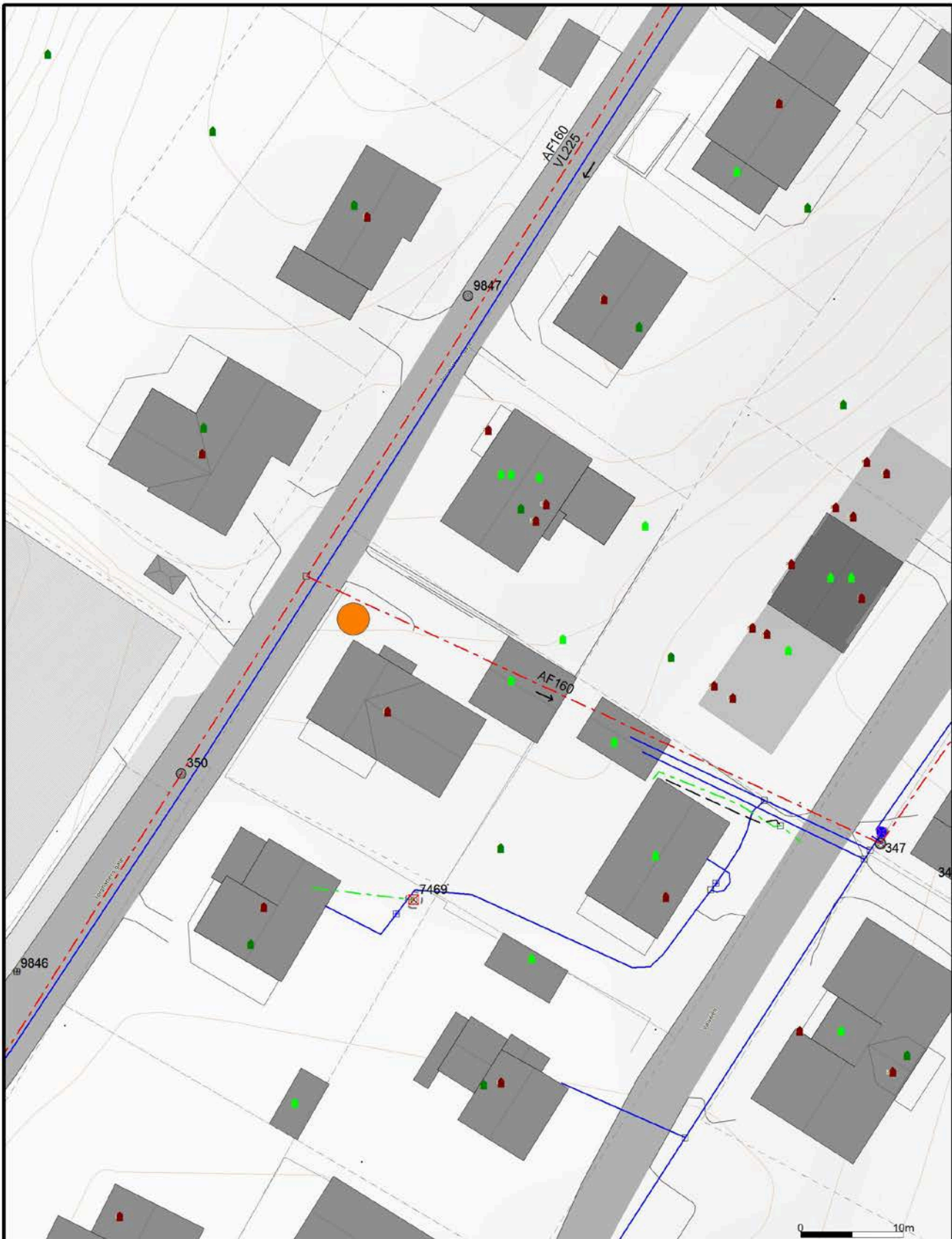
## Detaljer (Kommunalt tillegg)

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	

## Koordinater

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	Verifisert
EUREF89 UTM Sone 33 (23)	7264497.0	371027.0	0.0	Nei





Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.  
 Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 33 (EPSG:25833)  
 Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)



Brønnøy kommune  
 8905 BRØNNØYSUND



Dato: 2025.11.05  
 Sign: RMH

Målestokk  
 1:500



# Planbestemmelser

Arkivsak: 06/3094-27  
Arkivkode: L12  
Sakstittel: REGULERINGSPLAN BRØNNØYSUND, DEL 2

Jfr. plankart datert dat. 11.12.06

Revidert etter K.sak 104/14 den 16.12.2014 (omr. B 50)\*

## §1 FORMÅL

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

## §2 GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

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

### 2.1 Byggeområder:

Boliger m/tilhørende anlegg (B1 – B42 )  
Konsentrert boligbebyggelse (B50)\*  
Konsentrert småhusbebyggelse (B51 – B58)  
Forretninger (F 1 – F3)  
Offentlig formål, barnehage, (O1)  
Allmennyttig formål (A1)  
Naust

### 2.3 Offentlige trafikkområder:

Veger: Kjøreveger/busslommer, fortau/gang-/sykkelveger, annet vegformål  
Offentlig parkering (OP)  
Havneområde/ båtøsttrekk  
Trafikkområde i sjø (TS)

### 2.4 Friområder:

Offentlige friområder generelt (FR 1 – FR 3)  
Anlegg for lek  
Turvei  
Badeområde

### 2.5 Fareområder:

Høyspenningsanlegg

### 2.6 Spesialområder:

Friluftsområder på land (FL 1 – FL 5)

Friluftsområder, landskapsvern av høydedrag (FL 6)  
 Friluftsområder i sjø og vassdrag (FLS 1) Område for anlegg og drift av kommunalteknisk anlegg  
 Frisiktsone ved veg  
 Fredet kulturminner

2.7 **Fellesområder:**  
 Felles atkomst/parkering

2.8 **Kombinerte formål:**  
 Bolig/Forretning/Kontor (B/F/K 1 – B/F/K 3)

### § 3 FELLES BESTEMMELSER

#### Plankrav.

3.1 I forbindelse med byggemelding skal det legges ved situasjonsplan i M = 1 : 500, som foruten bygninger, viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal opparbeides og utnyttes. Evt. fylling/skjæring skal fremgå av terrengprofil (snitt). Planen skal vise eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, adkomst til offentlig veg, areal til parkering samt terrengbehandling med høydeangivelse.  
 Det skal legges vekt på universell utforming på utomhusområdet og det oppfordres til at boliger med naturlig terrengtilknytning utføres med livsløpsstandard.

#### Byggegrenser.

3.2 Reguleringsplanen viser byggegrenser mot veg. Nye bygninger skal plasseres innenfor disse grensene. Ellers gjelder byggeforskriftenes krav om avstand til nabogrense. Generell byggegrense på kommunal vei i boligstrøk er 7,5 meter fra senterlinje vei. Hekk/gjerder må ikke plasseres nærmere enn 2 meter fra regulert vegformål.

#### Byggehøyder.

3.3 Der planen og bestemmelsene under de enkelte reguleringsområdene ikke angir noe annet, skal bolig ha maks. mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå lik 8,3 m og maks. gesimshøyde 5,8 m. Dersom det ligger til rette for det, kan det i tillegg bygges takoppløft/ark. Maks. møne-/gesimshøyde måles fra gjennomsnittlig terrengnivå jfr. teknisk forskrift (TEK) § 4.2.

#### Form og fasader.

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

#### Tekniske anlegg:

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

Moloer, fyllinger i sjø

- 3.6 Det skal gjennomføres en risikovurdering før eventuell utfylling og/eller mudring starter og ut fra denne vurderer om det er behov for å foreta en miljøanalyse av sedimentene i mudringsområdet.  
Det stilles krav til at molo og andre fyllinger i sjø skal maskinmures/plastres med stor stein.

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

##### **Boliger med tilhørende anlegg: (B1- B42)**

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

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

- 4.1.2 For enhver boenhet skal det på egen tomt settes av plass for **garasje** i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Maks. tillatte mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå er 5,5 m. Maks. gesimshøyde: 3,2 m. Der forholdene ligger til rette for det, skal minste avstand fra regulert kommunal eller privat veg til portside være 5 m, til langside 2 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge.

Garasje kan ha bebygd areal inntil 7 % av netto tomteareal, men ikke over 50 m<sup>2</sup> bebygd areal. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for boligen.

Ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning kan bygning plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense.

##### **Konsentrert boligbebyggelse: (B50)\***

- 4.2 Arealet i område B50 kan nyttes til konsentrert boligbebyggelse med tilhørende garasje/carport. Tillatt bebygd areal er angitt på reguleringskartet hvor areal til parkering skal inngå i beregningsgrunnlaget.

For enhver boenhet (sekundærleilighet unntatt) skal det på egen tomt avsettes plass for garasje i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Ved etablering av carport kan kravene om biloppstillingsplass fravikes etter bygningsmyndighetenes skjønn.

Maks. tillatte mønehøyde over planert terreng er 5,5 m. Maks. gesimshøyde 3,2 m. Der forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand fra regulert kommunal eller privat veg til portside være 5,0 m, til langside 2,0 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge. Bebygd areal pr. enhet for garasje/carport skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup>.

Ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning, mindre enn 50 m<sup>2</sup>, kan bygning plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense.

#### **Konsentrert småhusbebyggelse (B51-B58)**

- 4.3 Arealene i områdene B51-B58 kan nyttes til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende garasje/carport. Tillatt bebygd areal på de ulike områdene er angitt på reguleringskartet hvor areal til parkering skal inngå i beregningsgrunnlaget.

For enhver boenhet (sekundærleilighet unntatt) skal det på egen tomt avsettes plass for garasje i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Ved etablering av carport, kan kravene om biloppstillingsplass fravikes etter bygningsmyndighetenes skjønn. Maks. tillatte mønehøyde over planert terreng er 5,5 m. Maks. gesimshøyde 3,2 m.

Der forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand fra regulert kommunal eller privat veg til portside være 5,0 m, til langsida 2,0 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge. Bebygd areal pr. enhet for garasje/carport skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup>.

Ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning, mindre enn 50 m<sup>2</sup>, kan bygning plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense.

#### **Forretninger (F1 – F3)**

- 4.4 Områdene kan bestå av service/forretningsbygg, bensinstasjon og andre funksjoner som finnes i sentrum. Bebygd areal kan tillates med inntil 100 % av tomtearealet hvor areal til parkering og øvrig trafikk i tilknytning til adkomst, varemottak o.l skal inngå i beregningsgrunnlaget.

Det er kun områdene F1 og F3 som kan drive handel med bensinholdige væsker. Maks. møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 9,0 m.

#### **Offentlig formål, barnehage (O1)**

- 4.5 Området skal nyttes til barnehage samt de funksjoner som naturlig har tilknytning til formålet bruk. Bebygd areal kan tillates inntil 20 % av tomtearealet. Maks. møne-/gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 8,3 m og 5,8 m.

#### **Almennyttig formål (A1)**

- 4.6 Området skal nyttes til forsamlingslokale. Maks. møne-/gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige henholdsvis 6,0 m og 3,5 m.

#### **Naust**

- 4.7 Områder for naust er benevnt i plankartet. Generelle bestemmelser: Områdene skal nyttes til naust med formål lagring av båt og fiskebruk. Det tillates ikke oppført balkonglignende konstruksjoner. Hvor forholdene ligger til rette tillates det oppført opptaksmulighet for båt. Utlegging av flytebrygge kan tillates dersom forholdene ligger til rette for det. Søknad må sendes havnemyndighetene. Bygningens grunnflate skal ikke overstige 40 m<sup>2</sup>. Maks. gesimshøyde skal ikke overstige 2,6 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel på 35 grader. Yttervegger skal ha stående kledning i tre. Nye naust skal ha rød farge.

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

### **Avkjørsler**

- 5.1 Avkjørsler til riks- og kommunale veier er på planen vist med pilsymbol. Det tillates ikke etablert andre avkjørsler til Rv. 76 enn de som er vist i planen.

### **Gang-/sykkelveger, fortau**

- 5.2 Gang-/sykkelveger, fortau og lignende skal gis universell utforming med hensyn til alle gruppers behov.

### **Offentlig parkering (OP)**

- 5.3 Området skal benyttes til parkering for offentlige formål.

### **Havneområde landdelen, båtopptrekk**

- 5.4 I området kan det etableres anlegg for båtopptrekk.

### **Trafikkområde i sjø (TS)**

- 5.5 Sjøområdet skal benyttes til trafikkområde for småbåter og nyttetraffikk. Der hvor det ligger til rette for det, kan det tillates utlagt fastfortøyninger/flytebrygge/kai etter anvisning fra havnemyndighetene. Strandsone skal sikres for allmenn ferdsel.

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

### **Friområder (FR1 – FR3)**

- 6.1 I friområdene skal naturgitte kvaliteter vektlegges ved endelig utforming. Evt opparbeidelse skal skje etter plan utarbeidet i forståelse med planmyndigheten. Det skal samtidig legges fram forslag til skjøtselsplan.

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

### **Badeområde**

- 6.2 I området kan det ikke settes i verk tiltak som ikke er forenlig med områdets bruk.

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

### **Høyspenningsanlegg:**

- 7.1 Områder som høyspenningsanlegg som transformatoriosk og lignende.

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

### **Friluftsområder på land (FL1 – FL6)**

- 8.1 I friluftsområdene kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens

ferdsel eller områdenes bruk til friluftsområde. Turstier og lignende, etter avtale med grunneier (Statskog) og i samråd med Brønnøy kommune, kan tillates etablert.

**Friluftsområder. Landskapsvern av høydedrag (FL 7)**

- 8.2 Høydedrag med karakteristisk vegetasjon som er en av byens 7 høyder. I friluftsområdet kan bygg og anlegg tillates oppført dersom de er nødvendige for områdets hovedfunksjon. Høydedragets karakter med trær i siluett skal være høydenes preg. Fjernede trær skal erstattes med nye trær slik at områdets karakter ikke endres vesentlig. Ved erstatning av trær skal det legges vekt på naturlig forekommende vegetasjonsbilde og mangfold. Det anbefales å lage skjøtelsesplan.

**8.3 Friluftsområde i sjø (FLS 1)**

Utlegging av flytebrygge m.v. er ikke tillatt i området.

**Område for drift av kommunalteknisk anlegg:**

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

**Frisiktsone veg:**

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

**Automatisk fredete kulturminner:**

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

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

**Felles avkjørsel:**

- 9.1 Arealet skal nyttes til felles adkomst og avkjørsler for tilgrensende eiendommer.

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

**Kontor/forretning/bolig (B/F/K 1 – B/F/K 3)**

- 10.1 Områdene kan kombineres boligformål/forretning-/kontor hvor forretningslokalene skal ligge i 1. etg. Bebyggelseareal kan tillates med inntil 40 % v tomtarealet hvor areal til parkering og øvrig trafikk i tilknytning til adkomst, varemottak og lignende skal inngå i beregningsgrunnlaget. Maks. møne-/ gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal henholdvis være 8,3 m og 5,8 m. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 – 40 grader. Bygningene skal ligge med hovedretning (møneretning) parallelt med riksveg. Det skal avsettes egen parkering til bolig.

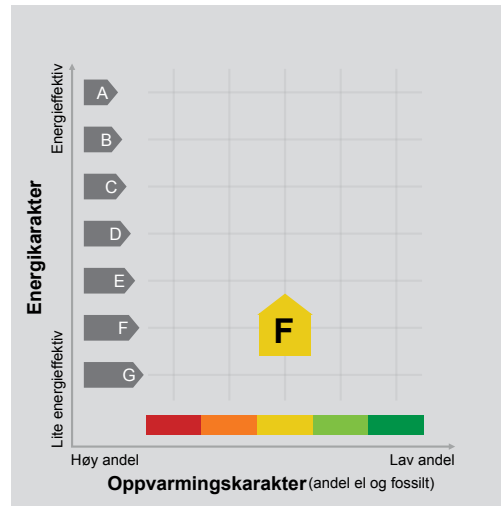
Disse reguleringsbestemmelsene er godkjent av Brønnøy kommunestyre i møte den 19.12.2007.

Brønnøysund den 04.01.2008.

Kjell H. Trælnes  
ordfører

Alf Harald Aune  
saksbehandler

Adresse	Torghattens gate 27
Postnummer	8906
Sted	BRØNNØYSUND
Kommunenavn	Brønnøy
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	314
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187580420
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-195187
Dato	04.12.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## 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 tunerer/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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.


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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, 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](http://help.no).



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Torghattens gate 27  
8906 BRØNNØYSUND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Elin Edblad

**Oppdragsnummer:**

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

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 viderefordlet 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