



aktiv.

Thomaslenninga 7, 8906 BRØNNØYSUND

**SENTRUM | Enebolig med utsikt
over sjø mot øst | Garasje**



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 3 600 000,-
Omkostn.: Kr 91 390,-
Total ink omk.: Kr 3 691 390,-
Selger: Astrid Synnøve Skovro Solberg

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1949
BRA-i/BRA Total 270/285 m²
Tomtstr.: 508.1 m²
Soverom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 104, bnr. 349
Oppdragsnr.: 1805260007

SENTRUM | Enebolig med utsikt over sjø mot øst | Garasje

Velkommen til Thomaslenninga 7.

Eiendommen ligger i et etablert boområdet i byen. Gangavstand til alle bynære fasiliteter, direkte adkomst til rekreasjonsområder som fjære og sjø. Utsikt over omkringliggende områder om over sjø mot øst.

Enebolig er fra 1949, og har et internt bruksareal på ca. 179 m² fordelt over tre plan. Boligens første etasje inneholder vindfang, bi-inngang, hall m/trapp, kjøkken, 2 stue, gang, bad og vaskerom. I andre etasje finner du 2 gang, 2 bad, 6 soverom og 2 kott. Kjelleretasje finner man vindfang, bi-inngang, 2 gang, toalettrom, kjellerstue og 6 boder. Eiendommen bærer preg av lite vedlikehold og har behov for oppussing.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	80
Energiattest	106
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 270 m²

BRA - e: 15 m²

BRA totalt: 285 m²

TBA: 11 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 89 m² - Vindfang, bi-inngang, 2 gang, toalettrom, kjellerstue og 6 boder.

1. etasje

BRA-i: 94 m² - Vindfang, bi-inngang, hall m/trapp, kjøkken, 2 stue, gang, bad og vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 87 m² - 2 gang, 2 bad, 6 soverom og 2 kott.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m² - Garasje

Ikke målbare arealer

Uthus: Romhøyden i bygget er under 1,9 meter, ikke målverdig ihht. standard. Det er to boder på ca. 9 m² og 17 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kjellerstuen har en romhøyde på under 2,2 meter. Hele kjellere er definert som s-rom grunnet fuktproblematikk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

508.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har plen, busker og trær. Innkjøring i sørøst går over innkjøringen til naboen. Bygningen ligger høyt i terrenget som skråner mot øst-sørøst.

Naboen i nordøst har innkjøring over deler av teig 2. Plass-støpt bankett og gjerde rundt deler av eiendommen, skader på bankett og gjerde. Plass-støpte flater på terreng. sprekker, riss og skader fra frostsprengning. Plass-støp kant ved innkjøring til garasje, sprekker og skader.

Fra kartverket: Eiendomsteig 497,8 m² og Eiendomsteig 10 m², denne har fiktive grenser. Ved måling i gårdskart fra teig 1. til veikant på kommunal vei utgjør teig 2 ca. 121 m². I skjøte fra 30/11-1949 er det påtegninger om eiendommen. Fra kommunene i meglerpakken: «24-04-2025 14:30:05. Garasje og uthus ligger utenfor eiendomsgrense iht. målebrev. Se grunnkart og målebrevskart.» Fra kommunene i meglerpakken: «02-05-2025 14:55:28 Ikke ferdigattest eller målebrev i arkivet» Ser at teig 2 ikke er dekket av kjent målebrev, kommunen har ikke angitt grenser/koordinater i kart. Pr. i dag anbefales dette avklart. Ser det er i byggevedtak garasje fra 1994 er av kommunen presisert noe om noe om minsteavstander til veg og nabogrenser, vann og avløpsledninger samt kraftledninger. Kontakt kommunen for status, eventuelle avvik og nødvendige tiltak/konsekvenser.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boområdet i byen. Gangavstand til alle bynære fasiliteter, direkte adkomst til rekreasjonsområder som fjære og sjø. Utsikt over omkringliggende områder om over sjø mot øst.

Adkomst

Kommunal vei forbi eiendommen, blindvei.

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

Bygningssakkyndig

Gøran Heimen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iht. tilstandsrapport

Enebolig

Byggegrunn antatt bestående av fjell, stedlige og tilkjørte masser. Dreneringen er fra 1949. Bygningen har betonggrunnmur, sparesteinsmur fra byggeår. Antatt fundamentert på plass-støpte banketter og dekke. Store deler av murene er under terreng, noe mur på kjellerstue er innvendig kledd, disse delene er da ikke tilgjengelig for besiktigelse. Forstøtningsmur er av plass-støpt betong, naturstein og betongstein.

Takkonstruksjonen er et plassbygget saltak med sørøstvendt takopplett. Det er skrå himling og hanebjelker. Det er ikke knekott, langveggene er yttervegger. Nyere vindskier i sør. Det er adkomst til kaldt loft fra luke i himling. Taktekingen er av stålplater. Taktekke antas å være fra ca. 1990. Det er opplyst at taket ble malt for noen år siden. Det er kasser i tre, hengbord og vindskier i tre, variert kvalitet og opprinnelse. Takrenner og nedløp i plast, antatt fra ca. 1990.

Veggene har ut fra observasjoner på kaldt loft bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene er kledd med eternitplater, opplyst malt i ca. 2019. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er skiftet et kjellervindu, kjøkkenvindu, vindu på forstue og stue i sør, vindu vf.

sør og vindu i sørveggen 2.et. Dette er utført i perioden 1999 til 2018. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 70-80-tallet. Vinduer i kjeller mot øst fra 90-tallet. Vinduer 2.et ved altaner fra ca. 1995. Bygningen har flere trevinduer med koblet glass i kjeller samt biinngang i nord. Det er noen innvendige blendet vinduer 2.et mot vest. Bygningen har teak hovedytterdør med tolags glass, dør fra 1981. Bi-inngangsdør fra byggeår med enkelt glass. Kjellerdør mot sør fra 60-tallet, dobbel dør. To kjellerdører i tre fra ca. 2016. Altandører i tre med tolags glass, dører fra ca. 1995. Det er luftealtaner for 2.et mot nord og sør. Mot nord er denne på ca. 4 m², mot sør er denne på ca. 7,2 m². Begge har adkomst fra tilstøtende soverom. Det er utført midlertidige reparasjoner med pålegging av papptekke på begge altaner. Det er flere plass-støpte trapper fra byggeår.

Garasje

Plass-støpt dekke. Vegger i bindingsverk. Utvendig er veggene kledd med liggende kledning av tre. Innvendig er veggene kledd med bord. Liten avstand fra støttemur i vest mot garasjeveggen. Plassbygget pulttak tekket med papp. Takrenner i plast mot nord. Det er montert et brukt vindu mot nord fra 1987. Det er montert en leddport i tre.

Uthus

Uthus av eldre opprinnelse. Fundamentert til terreng på fylling, stein og noe betong. Plassbygget konstruksjon av eldre opprinnelse. Skiftet noe kledning og forsterket tak over bod mot vest. Plassbygde dører i tre. Bølgeeternit på taket, metallplater på bod i vest. Ikke takrenner.

Tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Verditakst

Kr 4 000 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentarer fra selgers egenerklæringsskjema:

Har du kjennskap til eiendommen?

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

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Har hvert vannlekkasje i yttergang inngangspartiet fra altanen over.

Egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Bad 1.et.

Rommet var opprinnelig et soverom/kammers, ukjent når dette ble ombygget til bad, mulig på slutten av 70-tallet. Badet har belegg på gulvet, ingen sluk i gulvet. Det er respatexplater på veggene. Malerpapp i himling. Rommet er ikke ventilert. Det er montert et dusjkabinett, et toalett, en vask og noe innredning. Vask, toalett og innredning er kanskje fra 90-tallet. Yttervegg på begge sider av dusjområdet. Det er visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av badet ved rørgjennomføringer i gulvet under kabinett.

Vaskerom 1.et.

Rommet var opprinnelig et kjøkken, ukjent når dette ble ombygget til vaskerom. Belegg på gulv, ingen sluk, kun oppbrett på deler av gulvbelegget i området skyllekar. Malt strie på vegg. Det er montert et skyllekar på vegg og opplegg for vaskemaskin. Det er kjøkkeninnredning på vegg bak skyllekaret. Det er visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av badet ved rørgjennomføringer i gulvet under kabinett.

Bad nord 2.et

Støpt gulv, belegg og støpejernsluk. Våtromstapet på veggene. Badekaret er fjernet, rommet har siste 30 år blitt brukt som toalettrom. Det er montert et toalett og en vask. Belegget på gulvet har ingen klemring til det game sluket. Det er yttervegg og tilstøtende bad der det var badekar og der badekaret tidligere var montert. Det er snart 30 år siden rommet ble brukt som våtrom, det vil da ikke finnes aktive fuktskader fra bruk bad.

Bad sør 2.et.

Støpt gulv, belegg og støpejernsluk. Våtromstapet på veggene ved badekar og respatexplater ellers. Plater i himling. Det er montert et badekar, en vask og et toalett. Det er en ventil i himling, ikke ført til over tak. Det er ikke tilluft fra dør. Belegget på gulvet har ingen klemring til det gamle sluket. Det er yttervegg og tilstøtende bad ved badekar og vask. Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av våtrommet.

KJØKKEN

Kjøkkenet ble pusset opp på 90-tallet. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Vask i benkeplate. Det er fliser på vegg mellom over og underskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

I kjeller er det under trapp i sør etablert et toalettrom. Støpt gulv og plater på veggene. Montert et toalett og en vask.

Standard

Gulv: Betong, belegg og tepper.

Vegger: Tapet, trepanel, malte plater og betong.

Himling: Malte plater, malerpapp, trepanel og himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe. Vannrør ble skiftet rundt 2002, der kan også finnes vannrør som er eldre enn dette. Innvendig stoppekran og vannmåler i kjeller, dette er fra ca. 2019.
- Det er avløpsrør av plast fra ca. 2002. I ca. 2015, ble det etablert nye avløpsrør frem til kommunalt nett
- Det er avløpsrør av støpejern. Stakepunkt i kjellergulvet ser ut for å være fra byggeår. Rørgjennomføring fra vaskerom er i støpejern. Sluker på badene i 2.et er at støpejern.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 194 liter og montert i ca. 2002.
- Sikringsskap på loft, mulig fra 1995, vippesikringer i skapet. Åpne skrusikringer på vegg, eldre opprinnelse.
- Det er flere brannsløkkingsapparater i boligen, de nyeste er fra ca. 2016.
- Luft til luft varmepumpe.

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

Kommentarer i tilstandsrapport ang. TG2, TG3 og TGIU:

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Utvendig

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

enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er avvik: Det er ikke adkomst for kontroll under taktekke, ukjent hva som befinner seg mellom taktekke og bordtro mot kaldt loft/skrå himling.

Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takkvann i nordvest og sør, samt fra altaner har ikke kontrollert bortrenning.

Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Ved fuktmåling der det er observert fuktmerker, var dette tørt ved befaring og målt en fuktkvote på rundt 12 %. Noe isolasjon/syddmatter ligger mot undertaket. Flere ventiler fra 2. et er ført opp til kaldt loft. Ingen lufting i gavlveggene.

Vinduer - 2: 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. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer i kjeller mot øst, noen mangler beslag, feilmontert beslag. Noe innvendige kondensmerker på vinduer 2.et.

Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Ingen av dørene i kjeller og 1.et har beslag. BI-inngangsdør er mye slitt, bør undersøkes nærmere.

Innvendig

Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Ved renovering vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest.

Pipe og ildsteder: Pipen er rundt 75 år gammel. Det bør vurderes om det er behov for piperehabilitering.

Rom under terreng: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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. Gjelder deler av anlegget som er eldre enn 25 år.

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

Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg: Installasjon av variert kvalitet og opprinnelse. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er observert små

områder med avskaling av puss. Murene er malt, ukjent om det er benyttet dampåpen murmaling. Stedvis noen mindre sprekker og riss, oppfattes som normalt med tanke på konstruksjon og alder.

En større sprekk mot øst/nordøst, denne er fuget, holdes under oppsikt.

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

Spesialrom

Overflater og konstruksjon (toalettrom i kjeller): Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er en ventil i pipen, ukjent om dette er åpnet til over tak. Ikke tilluft fra under dør.

Kjøkken

Overflater og innredning (kjøkken i 1.etg.): Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Noe slitasje på fronter. På benkeplaten er det løs/manglende laminat på flere kanter.

TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Utvendig

Veggkonstruksjon: Eternitplater på fasaden er asbestholdige plater, må hensyntas ved renovering.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er trapper mot bjelkelaget ved innganger i nord og sør. Bunnsvill er ikke tilgjengelig for kontroll. Det er ved stikk kontroll ikke målt høydeavvik på over 15 mm, det kan dog ikke utelukkes at dette ikke finnes.

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

Våtrom

Tilliggende konstruksjoner (bad i 1.etg.): Våtrommet har ikke sluk eller oppbrett på hele belegget, dette er da feil utførelse.

Tilliggende konstruksjoner (vaskerom i 1.etg.): Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader. Våtrommet har ikke sluk eller oppbrett på hele belegget, dette er da feil utførelse.

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

Tilliggende konstruksjon (bad sør i 2.etg.): Det er påvist andre avvik: Ved fuktsøk på gulv ved sluk er registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk.

TG3 (store eller alvorlige avvik):

Utvendig

Vinduer med skader: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Slitasje og rust på metalleder.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. I sør var det en stormskade, dette ble ikke dekket av forsikring. Det ble ved et fuktsøk under altan i nord målt forskjeller i ledeevne som indikerer fukt i yttervegg under altan, målt i skap. Det ble ved et fuktsøk under altan i sør ikke målt forskjeller i ledeevne som indikerer fukt i yttervegg under altan, tørt ved befarings.

Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er avvik: Skader på flere plass-støpte trapper. Rust på rekkverk for hovedinngangstrapp.

Innvendig

Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Kjellertrapper har kun håndløpere. Hovedtrapp i nord har ikke håndløper.

Tekniske installasjoner

Avløpsrør -2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Når avløpsrør ble skiftet inn til boligen i 2015 omfattet dette ikke hele anlegget. Dette da det stakepunktet ser ut for å være fra byggeår.

Branntekniske forhold: Ikke montert røykvarslere.

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. Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt. Ingen synlig fuktsikring av mur.

Fuktvandring i kjellermurer. Basert på datidens byggeskikk, er det påregnelig med redusert funksjon av drenering.

Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Det er sig og kantung i murer mot øst. Det er stedvis skader på støttemurer i vest.

Våtrom

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

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

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

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

TGIU (ikke undersøkt/ ikke tilgjengelig for undersøkelse):

Tekniske installasjoner

Andre installasjoner: Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen. Innvendig del på stuen i 2.et. Denne er over 5 år gammel. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

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.

Alt løsøre og tilbehør tilstede på annonsert visning medfølger i handelen.

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.

Dersom det mangler garderobereskaper eller andre oppbevaringskilder i rom, vill dette ikke bli installert før overtagelse. Dersom det gjøres avtaler mellom kjøper og selger at spesifikke løsøre skal medfølge i handelen gjøres dette opp mellom partene direkte.

Parkering

Parkering for bil i oppkjørsel foran garasje, foran uthuset og en liten bil i garasjen.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no/radon.

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. Se nærmere på nettsiden www.dsa.no/radon.

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

Bolig blir oppvarmet ved elektrisitet, vedfyring og luft til luft varmepumpe.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Sotluke i kjeller. Pipen er tilkoblet tre ildsteder av variert opprinnelse.

Luft til luft varmepumpe i stuen.

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

Antall piper i bruk: 1

Sist feid/kontrollert: 22.08.2024

Det foreligger ingen avvik eller pålegg vedrørende piper og ildsteder.

Sist tilsyn utført dato: 27.04.2004.

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

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 600 000

Omkostninger kjøper

3 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

90 000 (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))

91 390 (Omkostninger totalt)

108 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

111 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 691 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 708 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 711 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 11 732 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. 5 777,- fordelt på 6 terminer.

Vannavgift etter måler. Siste avleste dato 31.12.2024 med forbruk 49 m².

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 883 672 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 534 686 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 Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 104, bruksnummer 349 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:

1813/104/349:

01.12.1949 - Dokumentnr: 1665 - Bestemmelse om veg
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

23.02.1952 - Dokumentnr: 236 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

16.06.2025 - Dokumentnr: 674518 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Rede Eiendomsmegling AS
Org.nr: 979 158 580

02.09.1949 - Dokumentnr: 1122 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1813 Gnr:104 Bnr:22

Ferdigattest/brukstillatelse

Finnes ikke ferdigattest i kommunens arkiver.

Byggetegninger

Bolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Tegninger fra 1949 vise en tomannsbolig. I 1967 ble det søkt om ominnredning til tre leiligheter. Pr. i dag er bygningen en enebolig. Matrikkelført som: Bygningstype. Enebolig (111). Ukjent om bruksendring lik dagens status er omsøkt, og om det finnes oppdaterte tegninger.

Garasje

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Garasje er noenlunde lik tegninger i meglerpakken. Fra kommune i meglerpakken: "24-04-2025 14:30:05. Garasje og uthus ligger utenfor eiendomsgrense iht. målebrev. Se grunnkart og målebrevskart."

Kjøper overtar ansvar for ovennevnte forhold, og det gjøres oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved søknader, godkjenninger o.l.

Generelt gjelder at tiltak som er omsøkt og tillatt før 1.1.1998 skal avsluttes med ferdigattest. Dersom det ikke foreligger vil det ikke lenger være mulig å få ferdigattest for tiltak som er tillatt før 1. januar 1998 (pbl. §21-10, femte ledd). Men dersom tiltaket er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Utvendige avløpsrør er av plast og fra ca. 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra ca. 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendig stoppekran mot øst, denne er fra ca. 2019.

Regulerings- og arealplaner

Brønnøysund del 2 (Valen-Buneset-Flaggstanghaugen) planID: 2007002. Bolig med tilhørende anlegg, B10 utnyttelsesgrad 30%. 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.

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, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedlegg i salgsoppgaven:

- Tilstandsrapport, datert 09.05.2025
- Egenerklæringsskjema, datert 23.04.2025
- Bygningstegning og fasadetegning
- Byggevedtak
- Målebrev
- Grunnkart
- Ledningskart
- Reguleringsplan
- Energiattest (side 1)

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

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

Dødsbo

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen (er et dødsbo og) selges ved fullmektig. Fullmektig har selv ikke bebodd eiendommen, har således ikke førstehåndskunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene gitt i salgsoppgaven. Kjøper oppfordres derfor til å gjennomføre spesielt grundig besiktigelse, helst med bistand fra bygningskyndig.

Meglervederlag

Fastprovisjon kr. 81 000,-. I tillegg betales markedsføringspakke kr 12 500,- tilretteleggingshonorar kr 13 800,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og grunnboksopplysninger kr 430,-. Visningshonorar utover annonsert visning kr 2 000,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Elin Edblad

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

Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Brønnysund, organisasjonsnummer 979158580
Storgata 58,

Salgsoppgavedato

02.03.2026

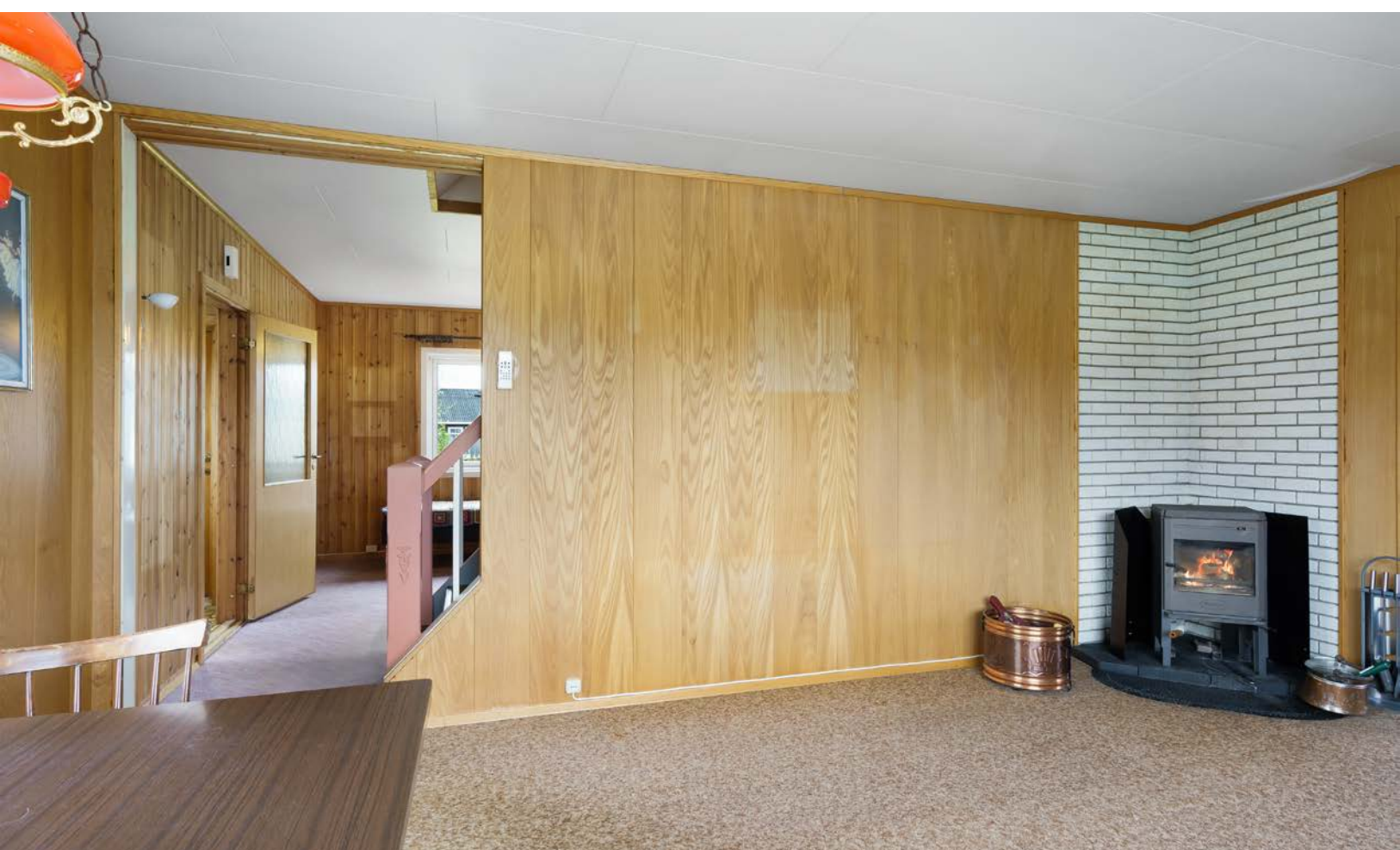


Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Mægler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den



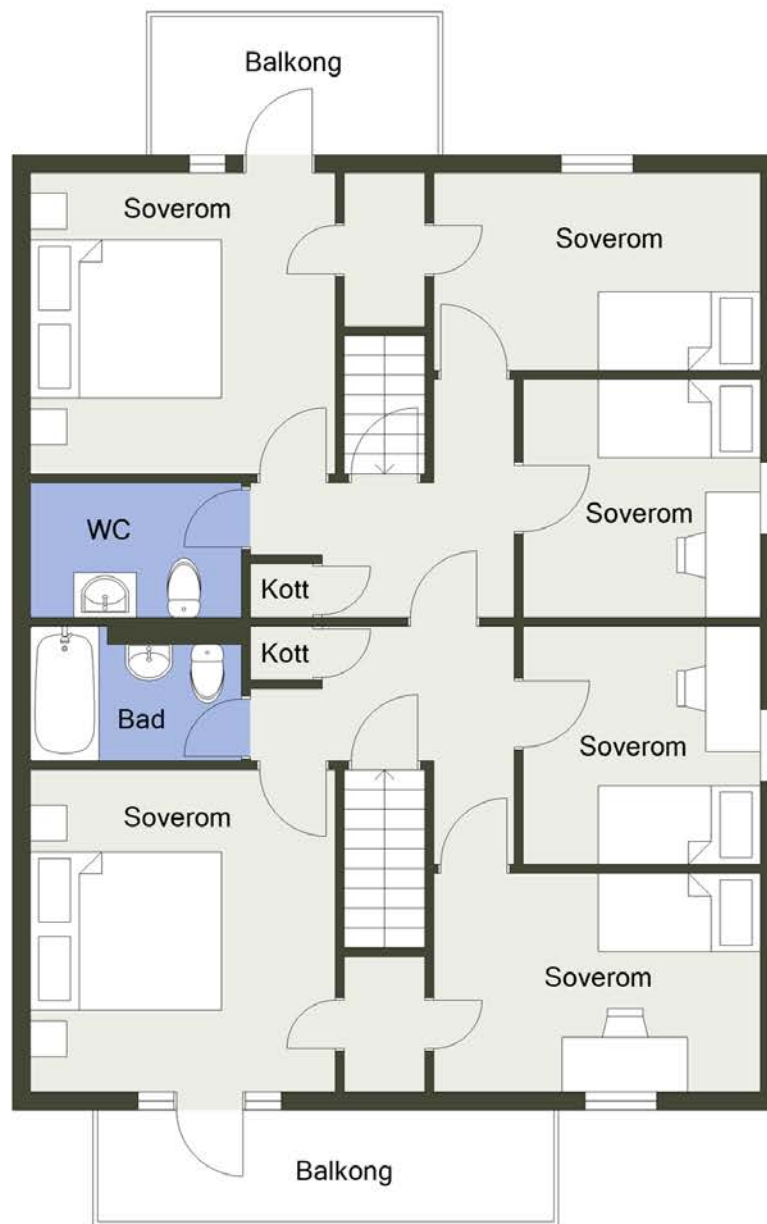












Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.







Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Thomaslenninga 7, 8906 BRØNNØYSUND



BRØNNØY kommune



gnr. 104, bnr. 349

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 285 m² BRA-i: 270 m²



Befaringsdato: 09.05.2025

Rapportdato: 23.05.2025

Oppdragsnr.: 20320-1652

Referansenummer: UF2368

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Større bolig fra 1949-1952. Opprinnelig en tomannsbolig, registrert og brukt som enebolig pr. i dag. Bygningsmassen er ombygget, renoverert og pusset opp ved varierte intervaller. Ved renovering, vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest. Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Normalt vedlikehold, oppgraderinger og renoveringer/utskifting av enkelte bygningsdeler må på generelt grunnlag påregnes. 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) Normale byggekostander 8 100 000,- Fradrag 4 470 000,- Sum teknisk verdi hovedbygning: 3 650 000,- Hensyntatt observasjoner nevnt i rapport og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering ikke kan utelukkes avdekking av eventuelle skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Kostnader for renovering vil variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene. 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/renoverert 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: 1949

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen er et plassbygget saltak med sørøstvendt takopplett. Det er skrå himling og hanebjelker. Det er ikke knekott, langveggene er yttervegger. Noe svank i taksidene, oppfattes som normalt relatert til alder. Nyere vindskier i sør. Det er adkomst til kaldt loft fra luke i himling. Taktekkingen er av stålplater. Taket er besikket fra bakkenivå. Tak (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taktekke antas å være fra ca. 1990. Det er opplyst at taket ble malt for noen år siden. Det er kasser i tre, hengbord og vindskier i tre, variert kvalitet og opprinnelse. Det var ikke nedbør ved befaring, taktekkning osv. er ikke funksjonstestet. Takrenner og nedløp i plast, antatt fra ca. 1990. Pipen ble sist feid i 2024, ingen anmerkninger på adkomst/stige.

Det var ikke nedbør ved befaring, bygningsdeler som takrenner, beslag og nedløp er ikke funksjonstestet. Veggene har ut fra observasjoner på kaldt loft bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Det presiseres at det ikke er åpnet i veggene, det kan hensyntatt byggeår også finnes plank i flere vegger. Veggens oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen. Fasadene er kledd med eternitplater, opplyst malt i ca. 2019. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er skiftet et kjellervindu, kjøkkenvindu, vindu på forstue og stue i sør, vindu vf. sør og vindu i sørveggen 2.et. Dette er utført i perioden 1999 til 2018. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 70-80-tallet. Vinduer i kjeller mot øst fra 90-tallet. Vinduer 2.et ved altaner fra ca. 1995. Bygningen har flere trevinduer med koblet glass i kjeller samt bi-inngang i nord. Det er noen innvendige blendet vinduer 2.et mot vest. Bygningen har teak hovedytterdør med tolags glass, dør fra 1981. Bi-inngangsdør fra byggeår med enkelt glass. Kjellerdør mot sør fra 60-tallet, dobbel dør. To kjellerdører i tre fra ca. 2016. Altandører i tre med tolags glass, dører fra ca. 1995. Det er luftealtaner for 2.et mot nord og sør. Mot nord er denne på ca. 4 m2, mot sør er denne på ca. 7,2 m2. Begge har adkomst fra tilstøtende soverom. Det er utført midlertidige reparasjoner med pålegging av papptekke på begge altaner. Det er flere plass-støpte trapper fra byggeår.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det overflater av variert kvalitet og opprinnelse. Det er gulv med overflater av betong, belegg og tepper. Veggene har overflater som tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, malerpapp, trepanel og himlingsplater. Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller. Normale oppussings og renoveringsarbeider må påregnes. Boligen har fire tretrapper fra byggeår. Dører av variert kvalitet og opprinnelse. Innvendig har boligen plassbygde tredører, tredører og malte glatte dører. Foldedør mellom stuen, ikke funksjonstestet ved befaring. I kjellere er det plass-støpt dekke på grunn. Etasjeskiller over kjeller er av trebjelkelag. Etasjeskiller mellom etasjene er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Sotluke i kjeller. Pipen er tilkoblet tre ildsteder av variert opprinnelse. Pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet ved befaring. Fra feier i meglerpakken: Sist tilsyn utført dato: 27.04.2004 Sist feid/ kontrollert 22.08.2024 Kommentar: Neste besøk er satt til 2026 Kjeller under bygget. Gulvet er av betong, plater og belegg på kjellerstue. Veggene har betong/mur, panel og plater på kjellerstue, boder og ganger. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.et.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet var opprinnelig et soverom/kammers, ukjent når dette ble ombygget til bad, mulig på slutten av 70-tallet. Badet har belegg på gulvet, ingen sluk i gulvet.

Det er respatexplater på veggene. Malerpapp i himling.

Rommet er ikke ventilert. Det er montert et dusjkabinett, et toalett, en vask og noe innredning. Vask, toalett og innredning er kanskje fra 90-tallet.

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

Yttervegg på begge sider av dusjområdet.

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

Det er visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av badet ved rørgjennomføringer i gulvet under kabinett.

Vaskerom 1.et.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet var opprinnelig et kjøkken, ukjent når dette ble ombygget til vaskerom.

Belegg på gulv, ingen sluk, kun oppbrett på deler av gulvbelegget i området skyllekar. Malt strie på vegg. Det er montert et skyllekar på vegg og opplegg for vaskemaskin.

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

Det er kjøkkeninnredning på vegg bak skyllekaret. Ved fuktsøk på gulv og vegg ved skyllekaret, er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk av vaskerommet.

Det er visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av badet ved rørgjennomføringer i gulvet under kabinett.

Bad nord 2.et

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Støpt gulv, belegg og støpejernsluk. Våtromstapet på veggene.

Badekaret er fjernet, rommet har siste 30 år blitt brukt som toalettrom.

Det er montert et toalett og en vask.

Belegget på gulvet har ingen klemring til det gamle sluket.

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

Det er yttervegg og tilstøtende bad der det var badekar og der badekaret tidligere var montert. Det er snart 30 år siden rommet ble brukt som våtrom, det vil da ikke finnes aktive fuktskader fra bruk bad.

Bad sør 2.et.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Støpt gulv, belegg og støpejernsluk. Våtromstapet på veggene ved badekar og respatexplater ellers.

Plater i himling.

Det er montert et badekar, en vask og et toalett.

Det er en ventil i himling, ikke ført til over tak. Det er ikke tilluft fra dør.

Belegget på gulvet har ingen klemring til det gamle sluket.

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

Det er yttervegg og tilstøtende bad ved badekar og vask.

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

Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av våtrommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet ble pusset opp på 90-tallet.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Vask i benkeplate. Det er fliser på vegg mellom over og underskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS 2, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

I kjeller er det under trapp i sør etablert et toalettrom. Støpt gulv og plater på veggene. Montert et toalett og en vask, ukjent alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Tidsangivelser opplyst ved befaring.

Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe. Vannrør ble skiftet rundt 2002, der kan også finnes vannrør som er eldre enn dette.

Det er ikke kjent om det finnes eldre vannrør som jernrør i installasjonen.

Innvendig stoppekran og vannmåler i kjeller, dette er fra ca. 2019.

Tidsangivelser opplyst ved befaring.

Det er avløpsrør av plast fra ca. 2002.

I ca. 2015 ble det etablert nye avløpsrør frem til kommunalt nett.

Det er avløpsrør av støpejern. Stakepunkt i kjellergulvet ser ut for å være fra byggeår.

Rørgjennomføring fra vaskerom er i støpejern. Sluker på badene i 2.et er at støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 194 liter og montert i ca. 2002.

Ingen dokumentasjon vedrørende EI er fremlagt eller kontrollert.

El-installasjon av variert kvalitet og opprinnelse.

Sikringsskap på loft, mulig fra 1995, vippesikringer i skapet. Åpne skrusikringer på vegg, eldre opprinnelse.

Spørsmål til tidligere eier kan ikke besvares.

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen. Innvendig del på stuen i 2.et.

Denne er over 5 år gammel.

Det er flere brannslukningsapparater i boligen, de nyeste er fra ca.

2016. Det er 3 røykvarslere med levetid til 2027, ikke montert.

Det anbefales montert nytt utstyr med god restlevetid.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt bestående av fjell, stedlige og tilkjørte masser.

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

Dreneringen er fra 1949. Dreneringens eksakte tilstand om denne finnes kan bare kontrolleres om det graves opp rundt murene.

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

Bygningen har betonggrunnmur, sparesteinsmurer fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Antatt fundamentert på plass-støpte banketter og dekke. Store deler av murene er under terreng, noe mur på kjellerstue er innvendig kledd, disse delene er da ikke tilgjengelig for besiktigelse. Forstøtningsmurer er av plass-støpt betong, naturstein og betongstein.

Bygningen ligger høyt i terrenget som skråner mot øst-sørøst. Ingen treff på fareområder vedrørende flomsoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfasesoner, flom og skredhendelser ved søk på NVE sin kartkatalog. For aktsomhetsområder vises det til kommunen for vurdering.

Opplysninger gitt ved befaring.

Utvendige avløpsrør er av plast og fra ca. 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra ca. 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendig stoppekran mot øst, denne er fra ca. 2019.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	285 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	270 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 800 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger fra 1949 vise en tomannsbolig. I 1967 ble det søkt om ominnredning til tre leiligheter.

Pr. i dag er bygningen en enebolig. Matrikkelført som:

Bygningstype. Enebolig (111)

Ukjent om bruksendring lik dagens status er omsøkt, og om det finnes oppdaterte tegninger.

Fra kommune i meglerpakken:

"02-05-2025 14:55:28 Ikke ferdigattest eller målebrev i arkivet"

Kontakt kommunen for avklaring.

Garasje

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

Garasje er noenlunde lik tegninger i meglerpakken.

Fra kommune i meglerpakken:

"24-04-2025 14:30:05. Garasje og uthus ligger utenfor eiendomsgrense iht. målebrev. Se grunnkart og målebrevskart."

"02-05-2025 14:55:28 Ikke ferdigattest eller målebrev i arkivet"

Kontakt kommunen for avklaring.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Fra kommune i meglerpakken:

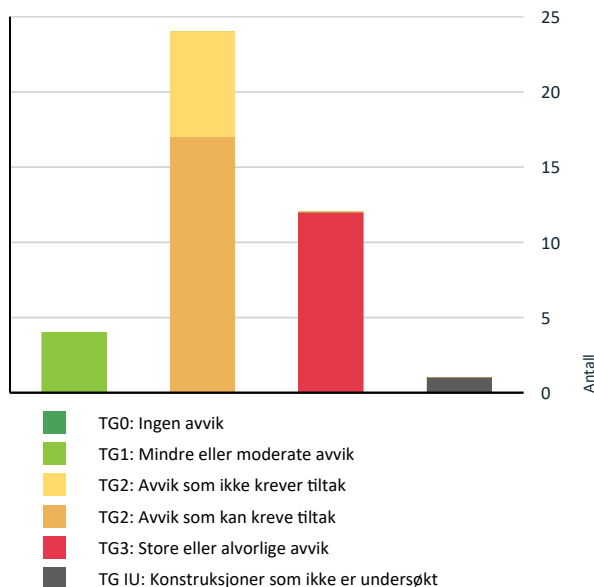
"24-04-2025 14:30:05. Garasje og uthus ligger utenfor eiendomsgrense iht. målebrev. Se grunnkart og målebrevskart."

"02-05-2025 14:55:28 Ikke ferdigattest eller målebrev i arkivet"

Kontakt kommunen for avklaring.

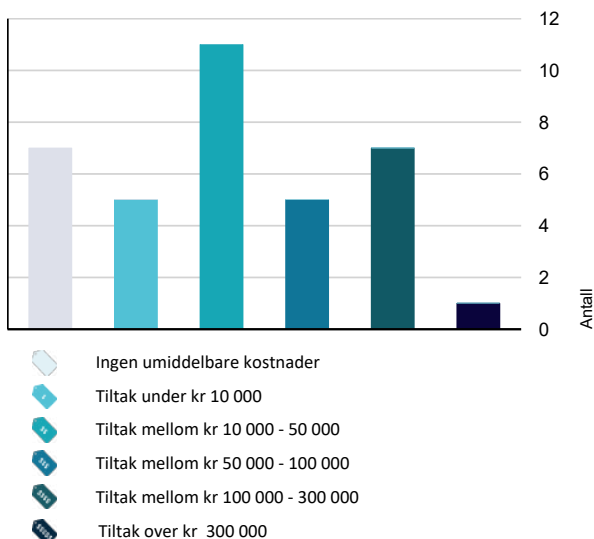
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer med skader [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad nord > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad sør > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	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 > Terrengforhold	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK		
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad nord > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad sør > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1949

Kommentar
1949 er ref. for prosjektering. Opplyst tatt i bruk i 1952

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Variert

Vedlikehold
Variert

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taktekke antas å være fra ca. 1990. Opplyst at taket ble malt for noe år siden.

Det er kasser i tre, hengbord og vindskier i tre, variert kvalitet og opprinnelse.

Det var ikke nedbør ved befaring, takteking osv. er ikke funksjonstestet.

Årstall: 1990

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke adkomst for kontroll under taktekke, ukjent hva som befinner seg mellom taktekke og bordtro mot kaldt loft/skrå himling.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen 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.

- Tiltak:

For vindskier mot nord, endevend på flere andre vindskier og noe eldre raftkasser, er det avflasset maling, disse bør vurderes nærmere for skraping/maling eller utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast, antatt fra ca. 1990. Pipen ble sist feid i 2024, ingen anmerkninger på adkomst/stige. Det var ikke nedbør ved befaring, bygningsdeler som takrenner, beslag og nedløp er ikke funksjonstestet.

Årstall: 1990 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takkvann i nordvest og sør, samt fra altaner har ikke kontrollert bortrenning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

For taknedløp i nordvest bør dette sees i sammenheng med ny trapp. For taknedløp i sør bør dette ses i sammenheng med nye støttemurer.

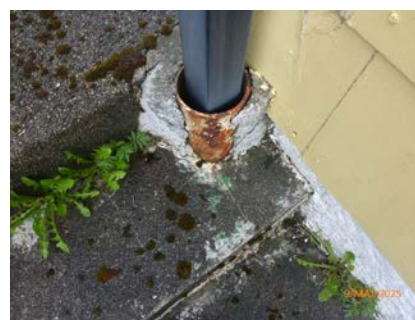
Kostnadsestimat: Under 10 000



Takopplett



Sør



nordvest

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har ut fra observasjoner på kaldt loft bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Det presiseres at det ikke er åpnet i veggene, det kan hensyntatt byggeår også finnes plank i flere vegger. Veggens oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen. Fasadene er kledd med eternitplater, opplyst malt i ca. 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eternitplater på fasaden er asbestholdige plater, må hensyntas ved renovering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad er valgt ut fra det observerte og alder. Ved renovering kan det ikke utelukkes avdekking av skjulte skader i eldre deler av konstruksjonene, spesielt i områder under dører, ved vinduer og ved sammenkobling av bygningsdeler og trapper, altaner osv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen er et plassbygget saltak med sørøstvendt takopplett. Det er skrå himling og hanebjelker. Det er ikke knekott, langveggene er yttervegger. Noe svank i taksidene, oppfattes som normalt relatert til alder. Nyere vindskeer i sør. Det er adkomst til kaldt loft fra luke i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ved fuktmåling der det er observert fuktmerker, var dette tørt ved befaring og målt en fuktkvotient på rundt 12 %.

Noe isolasjon/syddmatter ligger mot undertaket. Flere ventiler fra 2. et er ført opp til kaldt loft. Ingen lufting i gavlveggene.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Påse at det er tilstrekkelig avstand mellom isolasjon og skrå taksider. Tette/fjerne ventiler som er ført opp til kaldt loft.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



12,4

TO 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er skiftet et kjellervindu, kjøkkenvindu, vindu på forstue og stue i sør, vindu vf. sør og vindu i sørveggen 2.et. Dette er utført i perioden 1999 til 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt



TO 2 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 70-80-tallet. Vinduer i kjeller mot øst fra 90-tallet. Vinduer 2.et ved altaner fra ca. 1995.

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

Vinduer i kjeller mot øst, noen mangler beslag, feilmontert beslag. Noe innvendige kondensmerker på vinduer 2.et.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer med skader

Bygningen har flere trevinduer med koblet glass i kjeller samt bi-inngang i nord. Det er noen innvendige blendet vinduer 2.et mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Slitasje og rust på metalleder.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Blendede vinduer på loft anbefales fjernet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør med tolags glass, dør fra 1981. Bi-inngangsdør fra byggeår med enkelt glass. Kjellerdør mot sør fra 60-tallet, dobbel dør. To kjellerdører i tre fra ca. 2016. Altandører i tre med tolags glass, dører fra ca. 1995.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tilstandsrapport

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Ingen av dørene i kjeller og 1.et har beslag.
Bl-inngangsdør er mye slitt, bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er luftealtaner for 2.et mot nord og sør.

Mot nord er denne på ca. 4 m2, mot sør er denne på ca. 7,2 m2.

Begge har adkomst fra tilstøtende soverom.

Det er utført midlertidige reparasjoner med pålegging av papptekke på begge altaner.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

I sør var det en stormskade, dette ble ikke dekket av forsikring.

Det ble ved et fuktsøk under altan i nord målt forskjeller i ledeevne som indikerer fukt i yttervegg under altan, målt i skap.

Det ble ved et fuktsøk under altan i sør ikke målt forskjeller i ledeevne som indikerer fukt i yttervegg under altan, tørt ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begge altanene bør bygges opp på nytt med referanse til dagens krav og byggemåte som lufting, totrinnstetting, isolering, rekkverk med videre. Det kan ikke utelukkes avdekking av skjulte skader ved renovering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sør



Sør

Tilstandsrapport



Nord



Mot nordvest



Mot vest

TG 3 Utvendige trapper

Plass-støpte trapper fra byggeår. Det er i alt fem trapper på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Skader på flere plass-støpte trapper. Rust på rekkverk for hovedinngangstrapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Vurder rekkverk. Vurder og noen av trappene erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Hovedinngang

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det overflater av variert kvalitet og opprinnelse.

Det er gulv med overflater av betong, belegg og tepper. Veggene har overflater som tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, malerpapp, trepanel og himlingsplater. Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller. Normale oppussings og renoveringsarbeider må påregnes.

Vurdering av avvik:

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

Ved renovering vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Mot nordøst

Tilstandsrapport

Kostander for dette vi variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

I kjellere er det plass-støpt dekke på grunn.
Etasjeskiller over kjeller er av trebjelkelag.
Etasjeskiller mellom etasjene er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er trapper mot bjelkelaget ved innganger i nord og sør.
Bunnsvill er ikke tilgjengelig for kontroll.
Det er ved stikkontroll ikke målt høydeavvik på over 15 mm, det kan dog ikke utelukkes at dette ikke finnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved fremtidig renovering bør det foretas ytterligere kontroll av lukkede konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

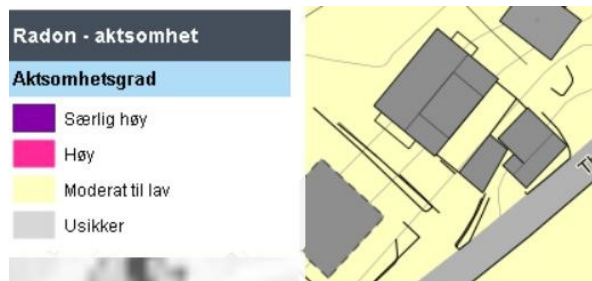
Vurdering av avvik:

- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Sotluke i kjeller. Pipen er tilkoblet tre ildsteder av variert opprinnelse.

Pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet ved befaring.

Fra feier i meglerpakken:

Sist tilsyn utført dato: 27.04.2004

Sist feid/ kontrollert 22.08.2024

Kommentar: Neste besøk er satt til 2026

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipen er rundt 75 år gammel. Det bør vurderes om det er behov for piperehabilitering.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

For ytterligere kontroll og kommentar av pipe, ildsted og takstige, kontakt ditt stedlige brann og feietilsyn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vedovn i kjeller



Vedovn på stue



Vedovn på stue

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller under bygget. Gulvet er av betong, plater og belegg på kjellerstue. Veggene har betong/mur, panel og plater på kjellerstue, boder og ganger. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kjelleren vil ikke egne seg til rom for varig opphold.

Det er påregnelig med kostnader, samt avdekking av skjulte fuktskader i lukkede konstruksjoner.

Forholdet må sees i sammenheng med utvendig drenering/fuktsikring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fuktvandring i mur



Fuktvandring i mur

Tilstandsrapport



Fuktmåling delevegg kjellerstue, 30,3 %



Fuktmåling delevegg mellom boder i vest, 48,8 %



Kjeller sør



Kjeller nord

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har fire tretrapper fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

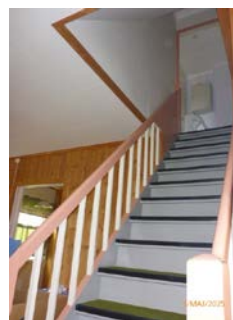
Kjellertrapper har kun håndløpere.

Hovedtrapp i nord har ikke håndløpere.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1.et sør



1.et nord

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Dører av variert kvalitet og opprinnelse.
Innvendig har boligen plassbygde tredører, tredører og malte glatte dører.
Foldedør mellom stuene, ikke funksjonstestet ved befaring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kontrollere foldedør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

 Generell

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

Rommet var opprinnelig et soverom/kammers, ukjent når dette ble ombygget til bad, mulig på slutten av 70-tallet. Badet har belegg på gulvet, ingen sluk i gulvet.

Det er respatexplater på veggene. Malerpapp i himling.

Rommet er ikke ventilert. Det er montert et dusjkabinett, et toalett, en vask og noe innredning. Vask, toalett og innredning er kanskje fra 90-tallet.

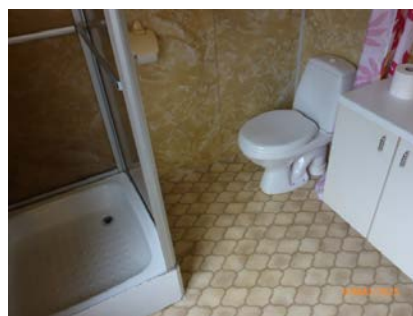
Vurdering av avvik:

- 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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Yttervegg på begge sider av dusjområdet.

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

Det er visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av badet ved rørgjennomføringer i gulvet under kabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommet har ikke sluk eller oppbrett på hele belegget, dette er da feil utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved renovering kan det ikke utelukkes avdekking av fuktskader fra bruk. Kostander inngår i renovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 3 Generell

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

Rommet var opprinnelig et kjøkken, ukjent når dette ble ombygget til vaskerom.

Belegg på gulv, ingen sluk, kun oppbrett på deler av gulvbelegget i området bak skyllekar. Malt strie på vegg. Det er montert et skyllekar på vegg og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

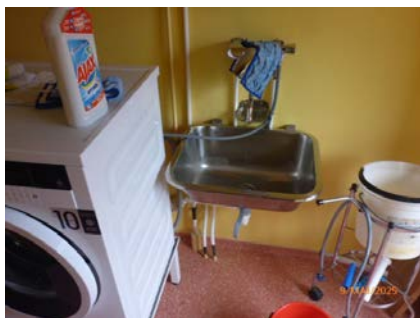
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er kjøkkeninnredning på vegg bak skyllekaret. Ved fuktsøk på gulv og vegg ved skyllekaret, er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk av vaskerommet.

Det er visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av badet ved rørgjennomføringer i gulvet under kabinett.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet har ikke sluk eller oppbrett på hele belegget, dette er da feil utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved renovering kan det ikke utelukkes avdekking av fuktskader fra bruk. Kostander inngår i renovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD NORD

TO 3 Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Støpt gulv, belegget og støpejernsluk. Våtromstapet på veggene.
Badekaret er fjernet, rommet har siste 30 år blitt brukt som toalettrom.
Det er montert et toalett og en vask.
Belegget på gulvet har ingen klemring til det gamle sluket.

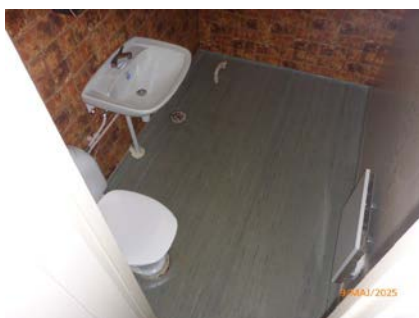
Vurdering av avvik:

- 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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2.ETASJE > BAD NORD

1 TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er yttervegg og tilstøtende bad der det var badekar og der badekaret tidligere var montert. Det er snart 30 år siden rommet ble brukt som våtrom, det vil da ikke finnes aktive fuktskader fra bruk av bad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved renovering kan det ikke utelukkes avdekking av fuktskader fra tidligere bruk.

Kostander inngår i renovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD SØR

1 TO 3 Generell

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

Støpt gulv, belegget og støpejernsluk. Våtromstapet på veggene ved badekar og respatexplater ellers.

Plater i himling.

Det er montert et badekar, en vask og et toalett.

Det er en ventil i himling, ikke ført til over tak. Det er ikke tilluft fra dør.

Belegget på gulvet har ingen klemring til det gamle sluket.

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.
Det er yttervegg og tilstøtende bad ved badekar og vask.
Ved fuktsøk på vegg er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk.
Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved fuktsøk på gulv ved sluk er registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved renovering kan det ikke utelukkes avdekking av fuktskader fra tidligere bruk.

Kostander inngår i renovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD SØR



Tiliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Opplyst ved befaring. Kjøkkenet ble pusset opp på 90-tallet. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Vask i benkeplate. Det er fliser på vegg mellom over og underskap. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS 2, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

Årstall: 1998 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Noe slitasje på fronter. På benkeplaten er det løs/manglende laminat på flere kanter.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1998 **Kilde:** Kontaktperson



Tilstandsrapport

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

I kjeller er det under trapp i sør etablert et toalettrom. Støpt gulv og plater på veggene. Montert et toalett og en vask, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Det er en ventil i pipen, ukjent om dette er åpnet til over tak. Ikke tilluft fra under dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Gjelder deler av anlegget som er eldre enn 25 år.

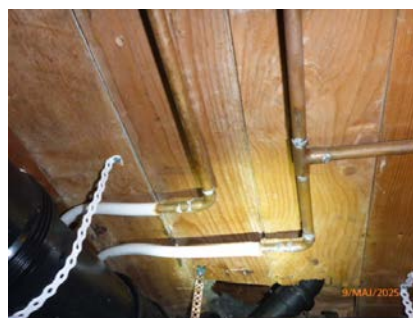
Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnad er for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tidsangivelser opplyst ved befaring.

Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe. Vannrør ble skiftet rundt 2002, der kan også finnes vannrør som er eldre enn dette.

Det er ikke kjent om det finnes eldre vannrør som jernrør i installasjonen.

Innvendig stoppekran og vannmåler i kjeller, dette er fra ca. 2019.

Årstill: 2002

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Tidsangivelser opplyst ved befaring.

Det er avløpsrør av plast fra ca. 2002.

I ca. 2015, ble det etablert nye avløpsrør frem til kommunalt nett.

Årstall: 2002

Kilde: Kontaktperson



! TG 3 Avløpsrør - 2

Det er avløpsrør av støpejern. Stakepunkt i kjellergulvet ser ut for å være fra byggeår.

Rørgjennomføring fra vaskerom er i støpejern. Sluker på badene i 2.et er at støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Når avløpsrør ble skiftet inn til boligen i 2015 omfattet dette ikke hele anlegget.

Dette da det stakepunktet ser ut for å være fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Stakepunkt i kjeller



Avløpsrør fra under vaskerommet

Tilstandsrapport



Solisluker på loft

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnader er for veggventiler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 194 liter og montert i ca. 2002.

Årstell: 2002

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG IU Andre installasjoner

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen. Innvendig del på stuen i 2.et.

Denne er over 5 år gammel.

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



! TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Ingen dokumentasjon vedrørende EI er fremlagt eller kontrollert. EI-installasjon av variert kvalitet og opprinnelse.

Sikringsskap på loft, mulig fra 1995, vippesikringer i skapet. Åpne skrusikringer på vegg, eldre opprinnelse.

Spørsmål til tidligere eier kan ikke besvares.

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Ukjent

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

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

Ja. Installasjon av variert kvalitet og opprinnelse.

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

Generell kommentar

Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Det anbefales en kontroll og kommentar av anlegget, kontakt autorisert EI-fagmann. Kostander er for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Branntekniske forhold

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 bygningssakkyndig 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 flere brannslukningsapparater i boligen, de nyeste er fra ca. 2016. Det er 3 røykvarslere med levetid til 2027, ikke montert. Det anbefales montert nytt utstyr med god restlevetid.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Røykvarslere ikke montert.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Ikke montert opp røykvarslere.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

! TG 3 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1949. Dreneringens eksakte tilstand om denne finnes, kan bare kontrolleres om det graves opp rundt murene. Det var ikke nedbør ved befaring derfor ingen visuelle observasjoner med tanke på funksjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Ingen synlig fuktsikring av mur.

Fuktvandring i kjellermurer.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukes.
- Andre tiltak:

Bør sees i sammenheng med støttemurer, terrengforhold, trapper og takvann.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fuktvandring i kjeller



Fuktvandring i kjeller

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur, sparesteinsmur fra byggeår. Antatt fundamentert på plass-støpte banketter og dekke. Store deler av murene er under terreng, noe mur på kjellerstue er innvendig kledd, disse delene er da ikke tilgjengelig for besiktigelse.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er observert små områder med avskalning av puss.

Murene er malt, ukjent om det er benyttet dampåpen murlaling.

Stedvis noen mindre sprekker og riss, oppfattes som normalt med tanke på konstruksjon og alder.

En større sprekk mot øst/nordøst, denne er fuget, holdes under oppsikt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av plass-støpt betong, naturstein og betongstein.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er sig og kanting i murer mot øst.
Det er stedvis skader på støttemurer i vest.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Her kan de eksakte tiltakene og kostnader for dette varierer.
Anbefales sett i sammenheng med drenering/fuktsikring, trapper og støpe flater på terreng.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Ved garasje, sig/bulning



Mot nordvest, skade



Natursteinsmur i uthus, buling/sig



Mot øst/mot uthus, sig og skader

TG 2 Terrengforhold

Bygningen ligger høyt i terrenget som skråner mot øst-sørøst. Ingen treff på fareområder vedrørende flomsoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresoner, flom og skredhendelser ved søk på NVE sin kartkatalog. For aktsomhetsområder vises det til kommunen for vurdering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er ikke opparbeidet tilfredsstillende fall på terreng fra murene. Dette fører til unødig fuktbelastning av byggegrop ved manglende bortledning av overflatevann fra nedbør og snø. Det bør opparbeides fall på terreng i 1:50 i tre meters bredde fra murene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Opplysninger gitt ved befaring.

Utvendige avløpsrør er av plast og fra ca. 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra ca. 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendig stoppekran mot øst, denne er fra ca. 2019.

Årstall: 2015

Kilde: Kontaktperson



Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1994

Kommentar**Standard**

Variert

Vedlikehold

Variert

Beskrivelse

Plass-støpt dekke, sprekker, skjevheter og riss. Sig i støttemur mot vest. Vegger i bindingsverk, ingen bankett, det kan være skader nede på veggene. Utvendig er veggene kledd med liggende kledning av tre. Innvendig er veggene kledd med bord. Liten avstand fra støttemur i vest mot garasjeveggen.

Plassbygget pulttak tekket med papp. Fuktmerker i taket. Takrenner i plast mot nord.

Det er montert et brukt vindu mot nord fra 1987. Det er montert en leddport i tre.

Bygget er greit til formålet liten garasje/uthus.

Trenger variert omfang av oppgraderinger og renovering.

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

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



Uthus

**Anvendelse**

Uthus/lager

Byggeår

1950

Kommentar

Antatt byggeår.

Standard

Lav

Vedlikehold

Variert

Beskrivelse

Uthus av eldre opprinnelse. Fundamentert til terreng på fylling, stein og noe betong. Plassbygget konstruksjon av eldre opprinnelse. Skiftet noe kledning og forsterket tak over bod mot vest. Plassbygde dører i tre.

Bølgeeternit på taket, metallplater på bod i vest. Ikke takrenner. Det er ikke støpt gulv i bygget. Sig i støttemurer mot vest.

Deler av bygget er noe svakt dimensjonert og har skjevheter.

Bygget er greit til formålet uthus.

Trenger variert omfang av oppgraderinger og renovering.

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

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 270 m²/270 m² <i>Enebolig:</i> 4 Vindfang, 5 Gang, Toalettrom, Kjellerstue, 6 Bod, Hall m/trapp, Kjøkken, 2 Stuer, 3 Bad, Vaskerom, 6 Soverom, 2 Kott <i>Andre bygg:</i> Garasje, Uthus <i>Bruksareal andre bygg:</i> 15 m² <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	Markedsverdi Kr 4 000 000 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. <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 4 800 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Markedsverdi 4 000 000 Konklusjon markedsverdi 4 000 000

Markedsvurdering

Større bygningsmasse i byen med et variert renoveringsbehov og potensiale.

Det er pr. i dag liten tilgang på boliger i dette område, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi. Sammenlignbare salg i den grad dette finnes for eldre objekter som dette, 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. Det påpekes at ved søk på eiendomsverdi er det avvik fra vurdert markedsverdi. Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSdato	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Tverveien 11 ,8906 BRØNNØYSUND 225 m ² 1981 6 sov	09-05-2024	4 750 000	4 350 000		4 350 000	19 333
2 Valveien 39 ,8906 BRØNNØYSUND 233 m ² 1966 5 sov	12-04-2023	4 390 000	4 500 000		4 500 000	19 313
3 Bunes alle 18 ,8906 BRØNNØYSUND 229 m ² 1982 5 sov	17-01-2022	4 150 000	4 250 000		4 250 000	18 559
4 Valneskroken 8 ,8906 BRØNNØYSUND 206 m ² 1960 5 sov	01-12-2021	3 750 000	3 250 000		3 250 000	15 777
5 Åsveien 25 ,8906 BRØNNØYSUND 238 m ² 1933 4 sov	25-06-2024	3 750 000	3 750 000		3 750 000	15 756
6 Innerveien 46 ,8906 BRØNNØYSUND 202 m ² 1977 5 sov	15-03-2022	3 100 000	3 025 000		3 025 000	14 975
7 Åsveien 15 ,8906 BRØNNØYSUND 243 m ² 1976 5 sov	26-07-2021	3 610 000	2 630 000		2 630 000	10 823

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 11 732,- p.r. år eks. MVA. I dette inngår avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing.	Kr.	11 732
240 l dunk kr 6639,- I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.	6 639
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	18 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	4 470 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 650 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	190 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	140 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	180 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 970 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	4 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	89			89	
1.Etasje	94			94	11
2.Etasje	87			87	
SUM	270				11
SUM BRA	270				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vindfang, Bi-inngang, Gang, Gang 2, Toalettrom, Kjellerstue, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6		
1.Etasje	Vindfang, Bi-inngang, Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Stue 2, Gang, Bad, Vaskerom		
2.Etasje	Gang, Gang 2, Bad nord, Bad sør, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Soverom 6, Kott, Kott 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegninger fra 1949 vise en tomannsbolig. I 1967 ble det søkt om ominnredning til tre leiligheter. Pr. i dag er bygningen en enebolig. Matrikkelført som: Bygningstype. Enebolig (111)
Ukjent om bruksendring lik dagens status er omsøkt, og om det finnes oppdaterte tegninger.
Fra kommune i meglerpakken:
"02-05-2025 14:55:28 Ikke ferdigattest eller målebrev i arkivet"
Kontakt kommunen for avklaring.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjellerstuen har en romhøyde på under 2,2 meter.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasje er noenlunde lik tegninger i meglerpakken.

Fra kommune i meglerpakken:

"24-04-2025 14:30:05. Garasje og uthus ligger utenfor eiendomsgrense iht. målebrev. Se grunnkart og målebrevskart."

"02-05-2025 14:55:28 Ikke ferdigattest eller målebrev i arkivet"

Kontakt kommunen for avklaring.

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Romfordeling

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

Kommentar

Romhøyden i bygget er under 1,9 meter, ikke måleverdig ihht. standard.

Det er to boder på ca. 9m2 og ca. 17m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Fra kommune i meglerpakken:

"24-04-2025 14:30:05. Garasje og uthus ligger utenfor eiendomsgrense iht. målebrev. Se grunnkart og målebrevskart."

"02-05-2025 14:55:28 Ikke ferdigattest eller målebrev i arkivet"

Kontakt kommunen for avklaring.

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?

☐ 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	179	91
Garasje	0	15
Uthus	0	0

Kommentar

Enebolig

Hele kjellere er definert som s-rom grunnet fuktproblematikk.

Garasje

Uthus

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.5.2025	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Astrid Solberg	
	Lars Solberg	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	349		0	508.1 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet
Adresse							
Thomaslenninga 7							
Hjemmelshaver							
Solberg Astrid Synnøve Skovro							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boområdet i byen. Vidstrakt utsikt over omkringliggende områder om over sjøl mot øst. Gangavstand til alle bynære fasiliteter, direkte adkomst til rekreasjonsområder som fjære og sjø. Området oppfattes som barnevennlig.

Adkomstvei

Kommunal vei forbi eiendommen, blindvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

Regulering

Fra kommunen i meglerpakken:

Navn: Brønnøysund del 2 (Valen

Buneset-Flaggstanghaugen)

(2007002)

Formål: Boliger m/tilhørende

anlegg, (B10), %bya=30%

Vedtaksdato: 19.12.2007

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 vedlegg i meglerpakken og kommunen.

Om tomten

Eiendommen har plen, busker og trær. Innkjøring i sørøst går over innkjøringen til naboen. Naboen i nordøst har innkjøring over deler av teig 2.

Parkering for bil i oppkjørsel foran garasje, foran uthuset og en liten bil i garasjen.

Plass-støpt bankett og gjerde rundt deler av eiendommen, skader på bankett og gjerde. Plass-støpte flater på terreng. sprekker, riss og skader fra frostsprengning.

Plass-støp kant ved innkjøring til garasje, sprekker og skader.

Fra kartverket: Eiendomsteig 497,8 m2 og Eiendomsteig 10 m2, denne har fiktive grenser.

Ved måling i gårdskart fra teig 1. til veikant på kommunal vei utgjør teig 2 ca. 121 m2.

I skjøte fra 30/11-1949 er det påtegninger om eiendommen.

Fra kommunene i meglerpakken: «24-04-2025 14:30:05. Garasje og uthus ligger utenfor eiendomsgrense iht. målebrev. Se grunnkart og målebrevskart.»

Fra kommunene i meglerpakken: «02-05-2025 14:55:28 Ikke ferdigattest eller målebrev i arkivet»

Ser at teig 2 ikke er dekket av kjent målebrev, kommunen har ikke angitt grenser/koordinater i kart.

Pr. i dag anbefales dette avklart. Ser det er i byggevedtak garasje fra 1994 er av kommunen presisert noe om noe om minsteavstander til veg og nabogrenser, vann og avløpsledninger samt kraftledninger.

Kontakt kommunen for status, eventuelle avvik og nødvendige tiltak/konsekvenser.

Private stikkledninger i grunn fra under bygningsmassen og frem til kommunalt nett, hvor i grunnen disse ligger og tilstand på nedgravde bunnledninger er ikke funksjonstestet eller kontrollert. Ikke undersøkt om det finnes kommunale vann og avløpsledninger, nedgravde strømkabler og fiberkabler på eiendommen.

Ikke kjent om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen, ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.

Tinglyste/andre forhold

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

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Skifteoppgjør

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	24.04.2025	Ikke utfylt egenerklæring.	Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart, eiendomsopplysninger og verdirapport.	08.05.2025		Gjennomgått	9	Nei
Byggevedtak, nybygg	30.11.1949		Gjennomgått	4	Nei
Byggevedtak. Søknad om endring fra 2 til 3 leiligheter.	18.10.1767		Gjennomgått	1	Nei
Byggevedtak garasje	20.09.1994		Gjennomgått	1	Nei
Bygningsdata enebolig, garasje og uthus	24.04.2025		Gjennomgått	3	Nei
Bygningstegninger bolig	01.07.1949		Gjennomgått	4	Nei
Bygningstegninger bolig, fasadeendring, ikke utført	16.09.1967		Gjennomgått	1	Nei
Bygningstegninger garasje, udatert			Gjennomgått	1	Nei
Info planstatus	30.04.2025		Gjennomgått	2	Nei
Reguleringskart	30.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Grunnkart og ledningskart	24.04.2025		Gjennomgått	2	Nei
Kommunale avgifter	24.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Målebrev	25.09.1949		Gjennomgått	2	Nei
Feierapport	22.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tilknytning vann og avløp	24.04.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2025	
2	28.05.2025	Lagt til inf. om luft til luft varmepumpe.

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode 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 godkjenning 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/UF2368>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Astrid Synnøve Skovro Solberg

Boligen

Thomaslenninga 7
8906 Brønnøysund

1813-104/349/0/0

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



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Har hvert vannlekkasje i yttergang inngangspartiet fra altanen over.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

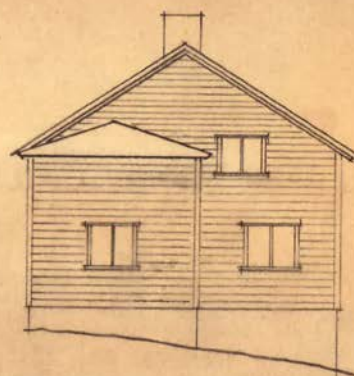
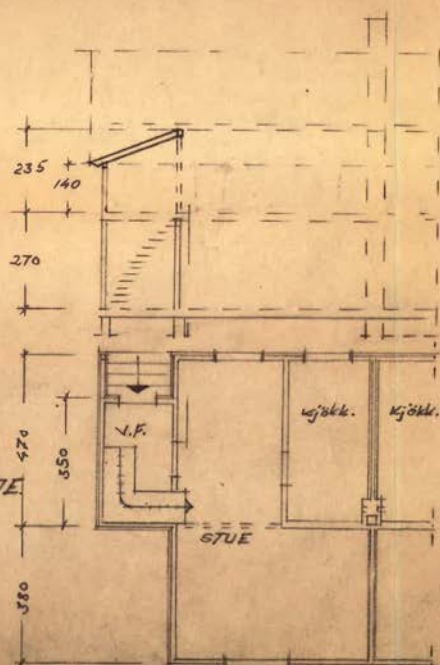
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.

SNITT

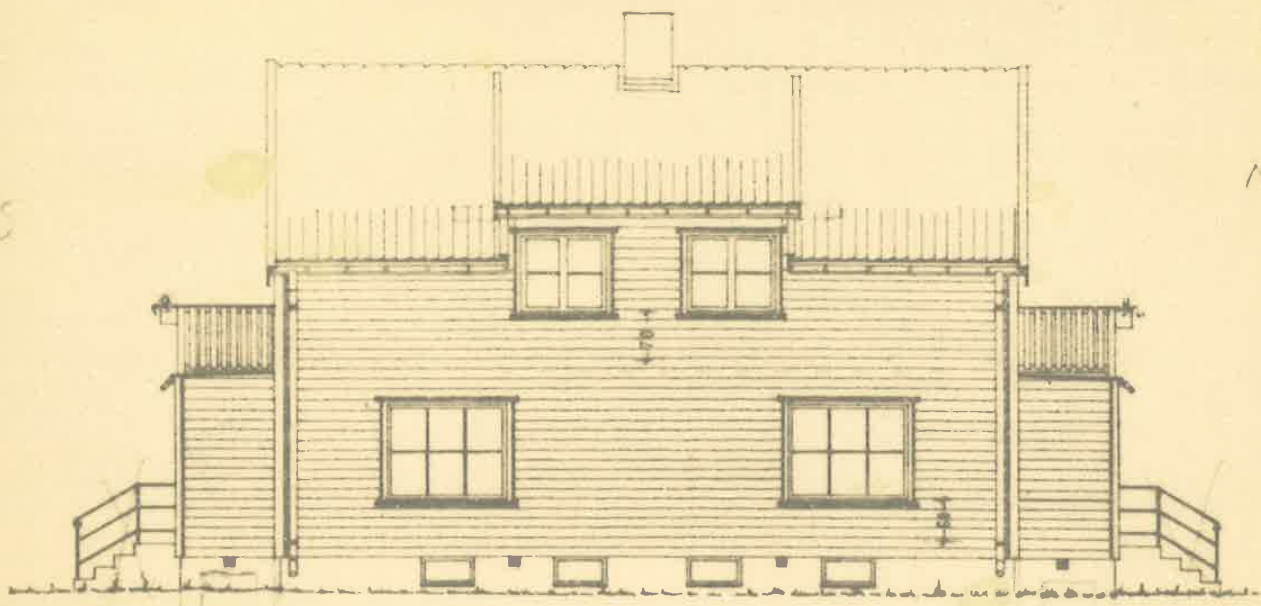
PLAN I ETASJE



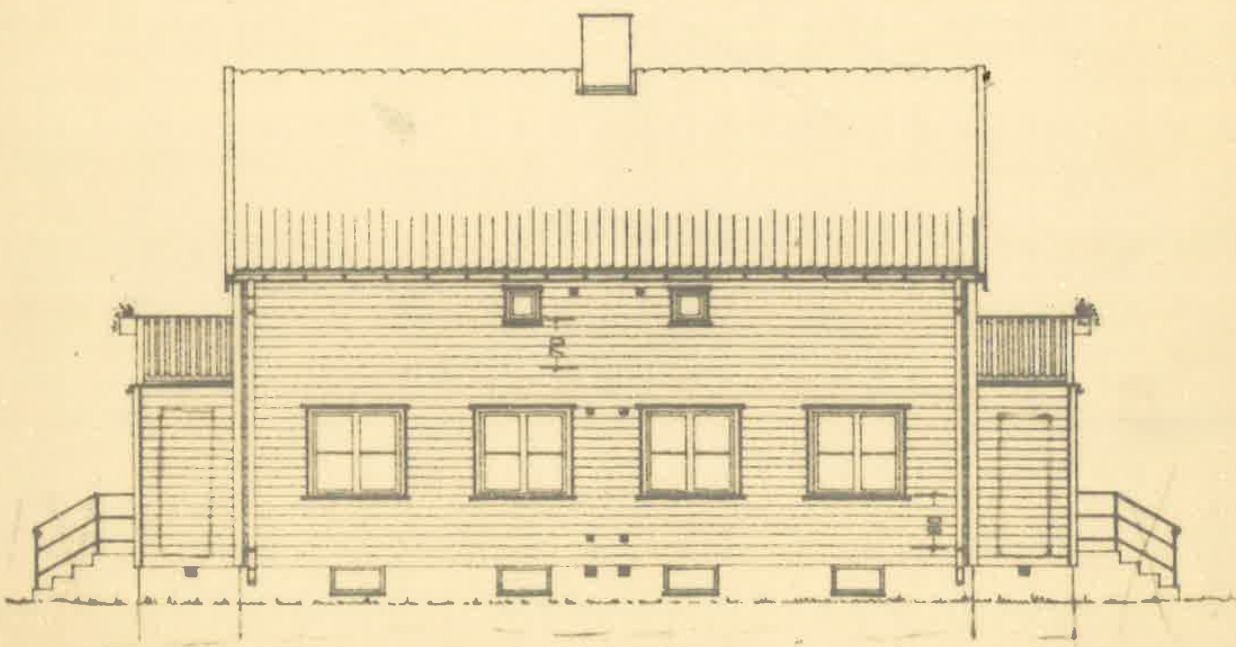
VESTFASADE.

Förändr. typ-tegn. 503.- Sigurd Björnvik.
Brännåsaund 16/9 1967.

tegn. S. Nilsson.



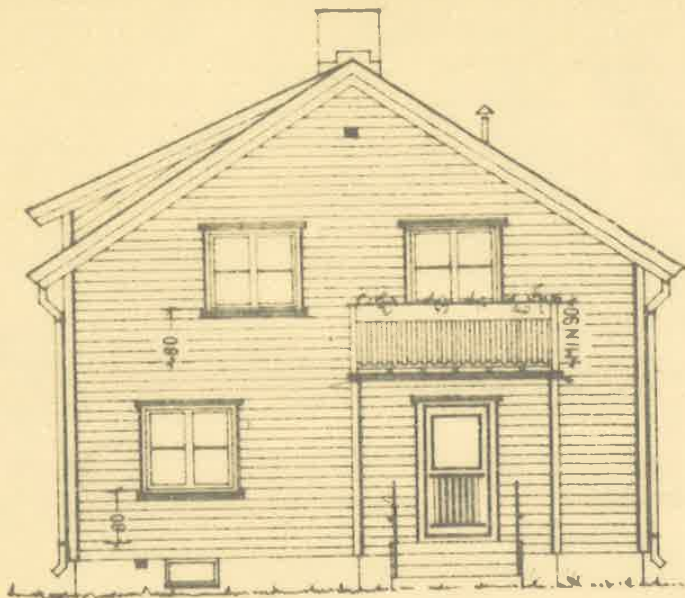
SYDEFASE



NORDEFASE

Byggherrens
 Sigmund Bjørnli
 STED TOMT
 Tomarleminga 30
 DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

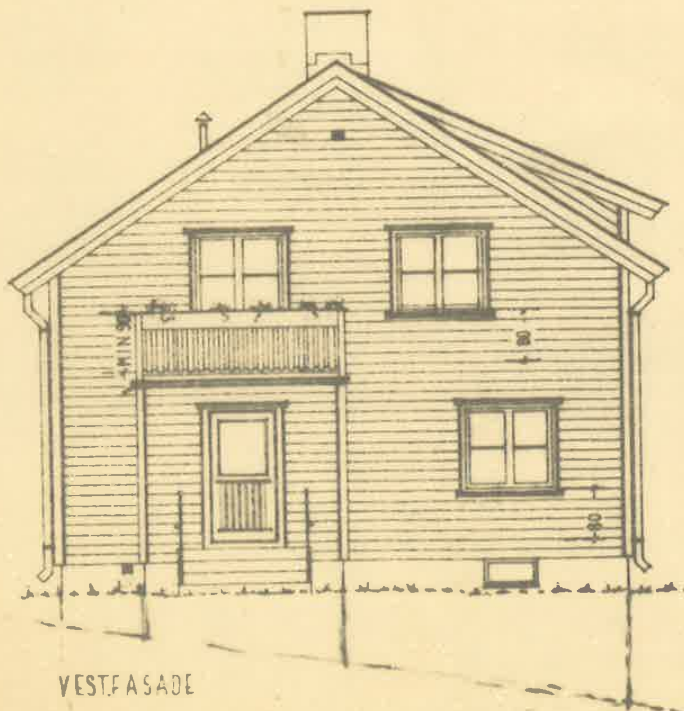
dist. 1951
 23 JAN 1952
 Nør.



ØSTFASADE

UNDERTEGNEDE TAKSMANN BEVITNER AT
 HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
 MED DEN GODKJENTE TEGNING

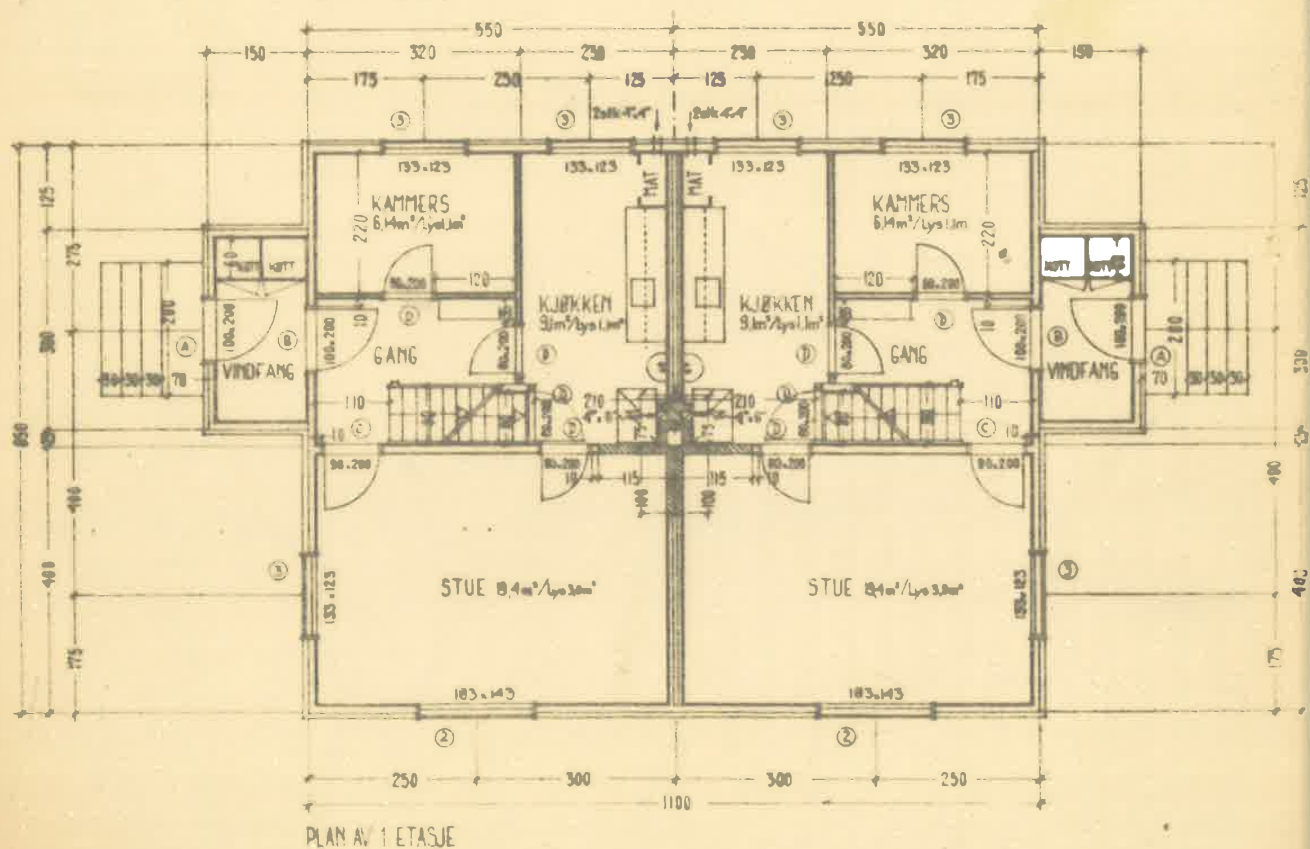
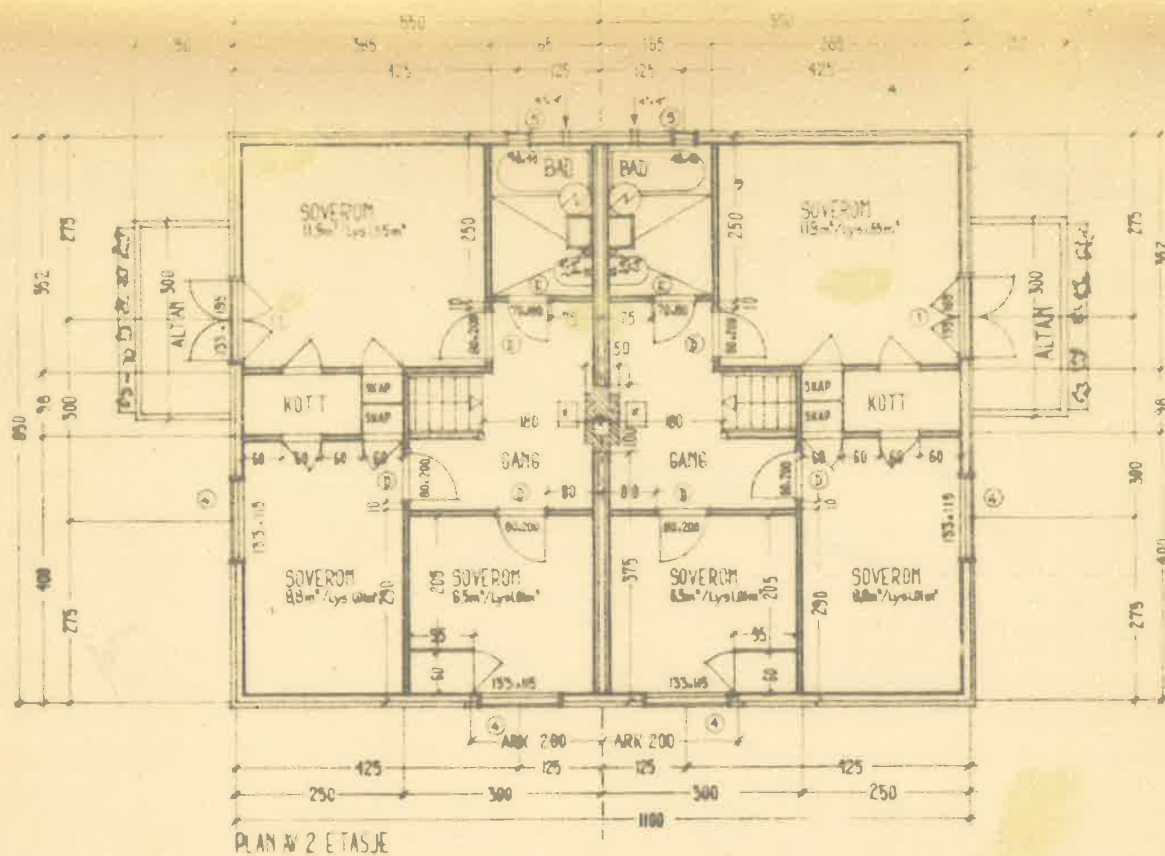
STED NAVN
 DATO NAVN



VESTFASADE

BLAD NR 2 503

FASADER MÅL 1:100
 TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER
 BOLIGDIREKTORATET
 OSLO - 1 - 7 - 49
 L.R. KJ



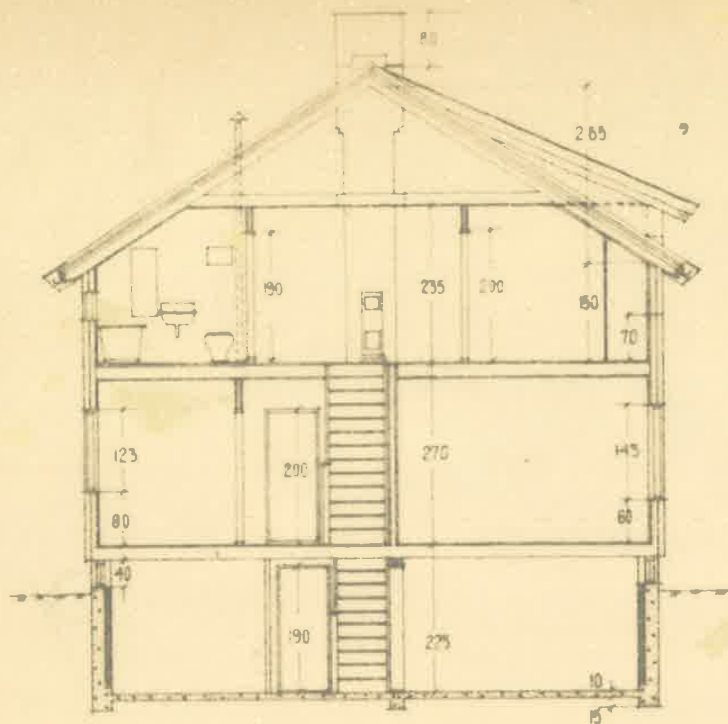
MÅLSETNINGEN AV VEGGENE GELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN RUSS.
 MÅL PÅ DØRER OG VINDUER ER UTVENDIG KARM.
 ETASJERHØYDEN + SNITTETTER FRA FERDIG GULV.
 BRUTT VINDUSSHØYDEN FRA FERDIG GULV TIL UNDERKANT KARM.

Leif Björn
Tomasleininga 30

OSLO - KARANTEN

des. 1907

23 JUN 1907
Nam.

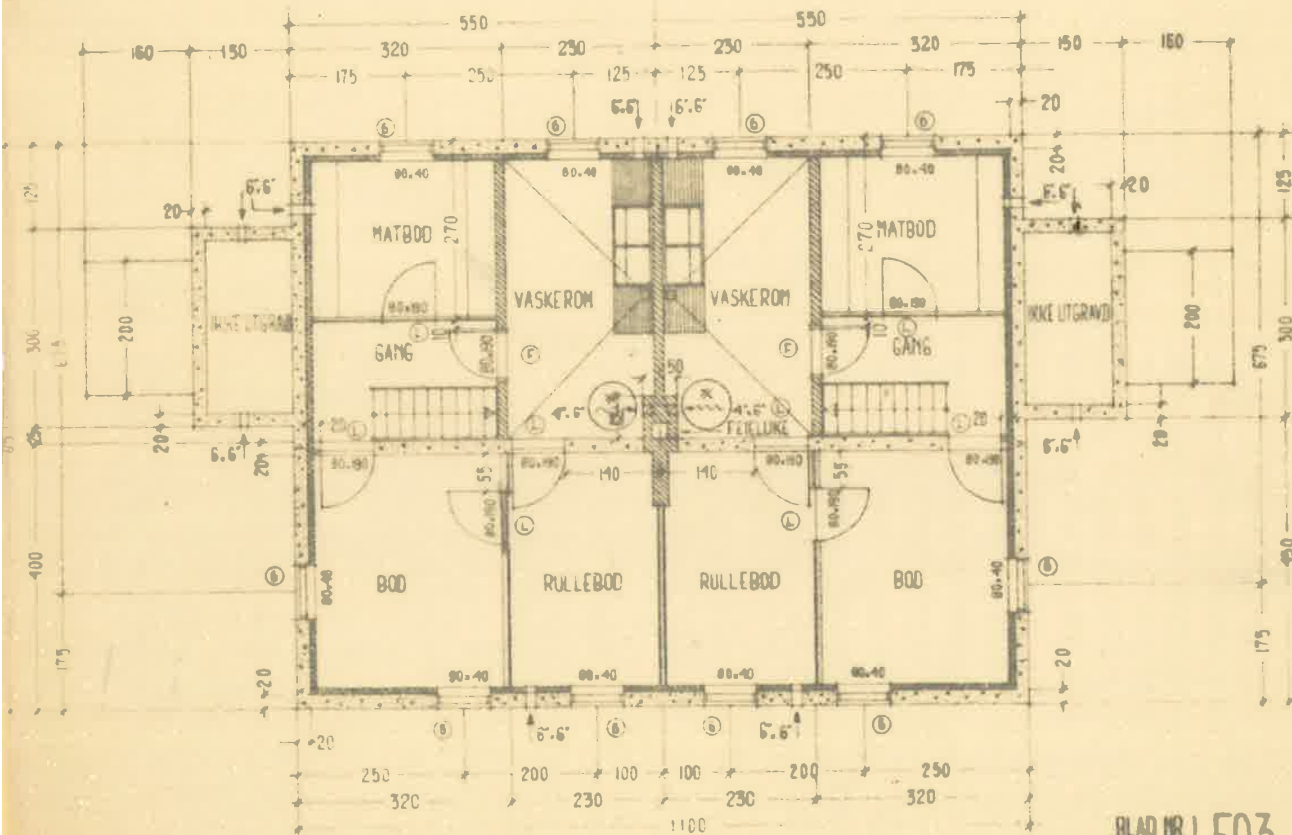


SNITT

UNDERTEGNEDE TAKSTMANN BEVITNER AT
HUSET ER OPPFØRT I OVERENSSTEMMELSE
MED DEN GODKJENTE TEINING

STED NAVN

DATO NAVN



PLAN AV KJELLER

BLAD NR 1 503

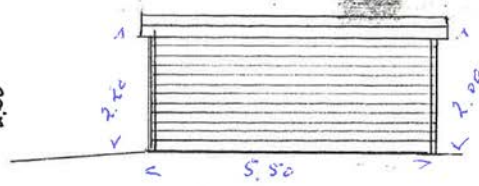
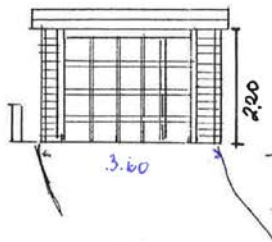
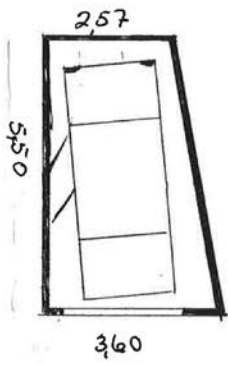
PLANER - SNITT - MÅL 1:100
TEGNET AV BOLIGKONTORIS ARKITEKTER

BOLIGDIREKTORATET

OSLO - 1 - 7 - 19

LIR

Erster Garage.



Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norske Kommunale
Ingeniørveseners Forening
(Ettertrykk forbudt.)
(Norsk mønster nr. 5824.)

Brønnøysund Byggningsråd sak 48/49

Rich. Andvord Bl. nr. 672.

J. nr.

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til
bygningslovens § 131.

Anmeldelsen som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet Brønnøysund

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. 22

Thomaselvingen gate nr. 50 aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:¹⁾ Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art:¹⁾ Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerter verdi av byggearbeidet²⁾ 42 425

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger: § 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse 5081 m²

Eldre bebyggelse areal 749 m²

Areal av nybygg 56 m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft³⁾ 112 m²

¹⁾ Stryk under det som passer.

²⁾ Skal utfylles for oppgave til Statistisk Centralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.

³⁾ Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

2 stk byggetegninger
samt situasjonsplan

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. cm² og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kap. XXII.)

Fyll

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Liges til sjøen. Med sistene

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

Friliggende

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

Fugen

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges.)

Friliggende

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

Fugen

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

Samme liges til opparbeidet vei

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. XIV, XV, XVII.)

Fugen

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:

Fugen

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

Fugen

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

Ikke betgare

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

1 for inngang. Fugen

- § 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:
Fugen
- § 76 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
2,8 m fra østre grense
- § 80 og 113. Byggematerialets art og veggens konstruksjon:
(Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X)
*For. Rist plank med pap og båndkleddning
innvendig beplaster*
- § 81. Isolasjon:
Lusfyl i gulvene
- § 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. X)
Gjerde med tau og asfaltteppe
- § 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
*For kjeller 0,70 b. 21,4 opptrinn 19,1 cm inntrin
skiln 1- og 2. 20,4 cm opptrinn 21,0 cm inntrin bredde 90 cm*
- § 99—103. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV.)
1 stk 1 stins rørrør og 1/2 stins luftkanal
- § 104—197. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:
Sam vedlakt tegning
- § 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:
Sam vedlakt tegning
- § 109. Klossetter: *i kjeller*
- § 148. Innhegning: *Flåttverk*

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Brønnøysund den *29. November* 19*49*

Ligve Børnink
byggkerre.

Ligve Børnink
anmelder.

ansvarshavende.

Petter Bugten

Byggemeldingen ble behandlet som sak 48/49 i møte i Brønnøysund bygningsråd den 29/11 og det ble gjort følgende vedtak:

Byggemeldingen godkjennes.

For **Brønnøysund Bygningsråd** 30/11 1949.

Edu. Sjødår.

BRØNNØY BYGNINGSRÅD

BRØNNØYSUND

Postboks 101 — Telefon 19

S æ r u t s k r i f t

av møtebok for Brønnøy Bygningsråd 1 møte 17.oktober 1967.

Sak 169/67.

Søknad av 16/9-67 fra Sigurd Bjørnvik, Brønnøysund, om ominnredning av Tomaslenninga 30 fra 2 til 3 leiligheter.

V e d t a k :

Bygningsrådet har for så vidt ingen innvending mot en slik ytre forandring så fremst avstand til nabohus er minst 8 m og at tinglest naboerklæring foreligger hvis avstand til nabo blir under 4 m. Der må videre legges ved situasjonskart som viser bygningenes innbyrdes forhold til hverandre. For disse ting er klarlagt og tegninger innsendt kan bygningsrådet ikke ta standpunkt til hele byggesaken.

Rett utskrift:

Brønnøy Bygningsråd den 18.okt.1967.

Åsm. Pang, kommuneing.

Tomaslenningen 30. Gnr. 104 bnr. 349.

Torsdag den 25. august 1949 ble det holdt en kart- og oppmålingsforretning som en sammensatt av eierne i Salhusviken, gnr. 104 bnr. 22 i Brønnøysund. Forretningen var utskrevet av Brønnøysund Sparebank, som har grunnboksbeholdningen til eierne. Forretningen var avholdt på foreskrevet måte. Forretningen ble administrert av oppmålingsseksjonen i anledning av utskrevet Olav Mikalson. Ved forretningen måtte bankchef Aagaard for Brønnøysund Sparebank for kjøperne Sig. Bjørnshagen og Hilda Bjørnshagen. De hadde med seg M. Melheim og Hilda Lækkholm.

Beregningene: Fra pkt. A i parollen nord hjørne, som er målt med jernbånd, går grenen 21,45 m. i sydøstlig retning til jernbånd, pkt. B, fortsetter neden 19,40 m. i sydøstlig retning til jernbånd, pkt. C, fortsetter 29,16 m. i nordøstlig retning til jernbånd, pkt. D og går så tilslutt 21,70 m. i nordøstlig retning tilbake til pkt. A. Parollen areal er 508,1 m². Parollen er målt inn til grunn fortsetter Pp. 17 og Pp. 66. Parollen skal nyttes til byggetomt.

Betrag:	Oppmåling	kr. 20,-
	Karttegning	" 10,-
	Ekstra utskrift	" 5,-
	Kartvitne 3 l. à 2/50	" 7,50
	<u>Til sammen</u>	<u>kr. 42,50</u>

Olav Mikalson
Kartvitne

Brønnøysund den 25. august 1949
Edvard Syddar.

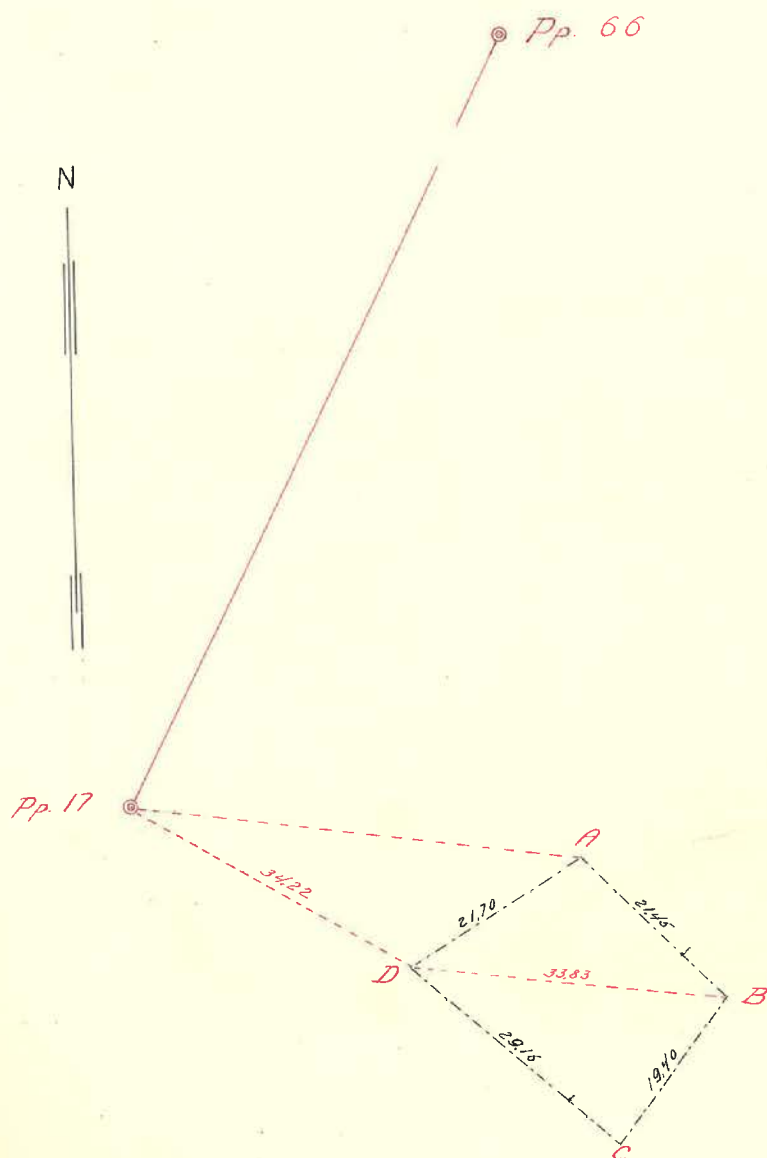
OPPMÅLINGSCHEFEN
BRØNNØYSUND

KART

over

Tomaslenningen 30.

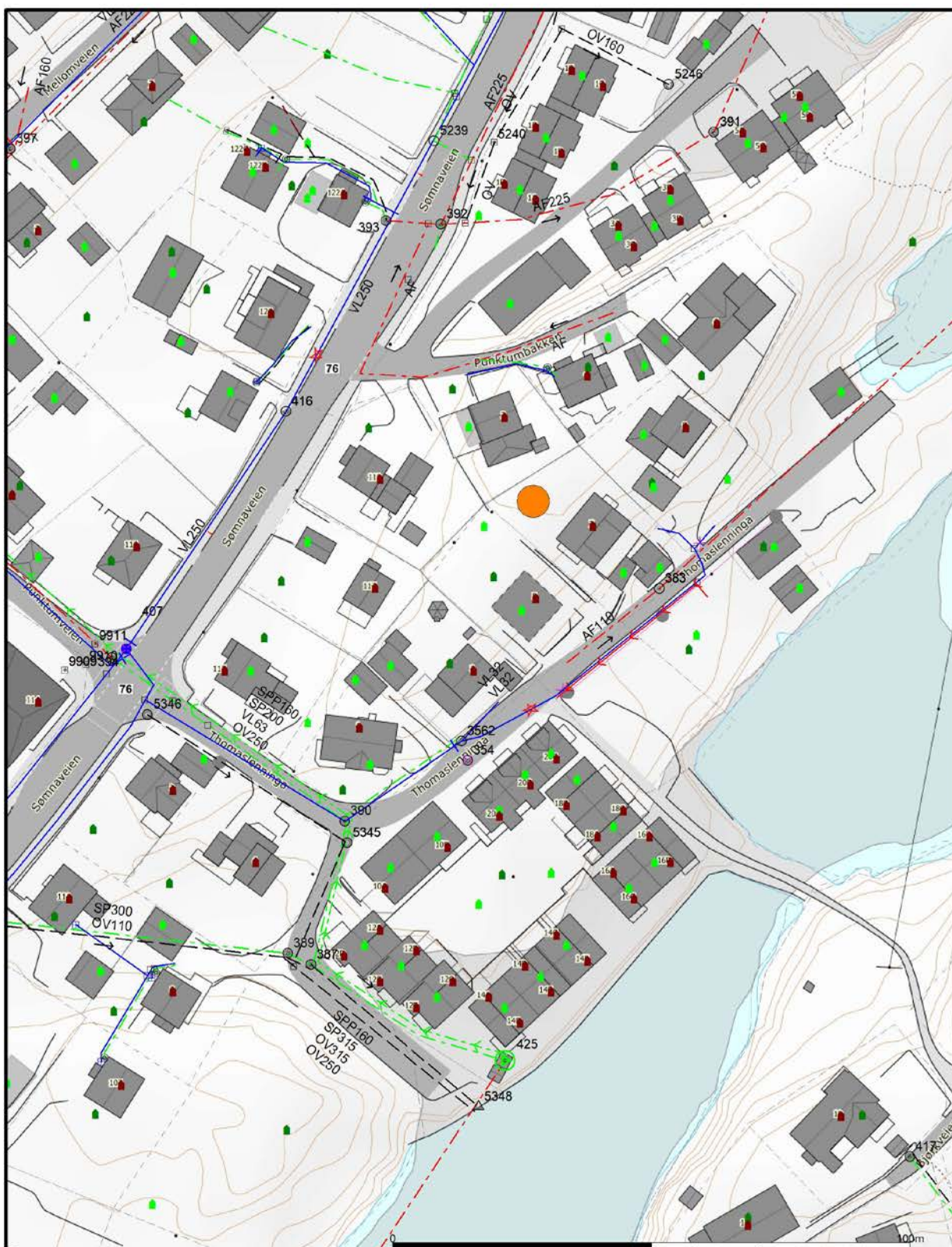
$M = 1:500$



$$\angle 66-17-A = 78,78^{\circ}9'$$

$$\angle 66-17-D = 104,85^{\circ}9'$$





Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
 Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 33 (EPSG:25833)
 Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)

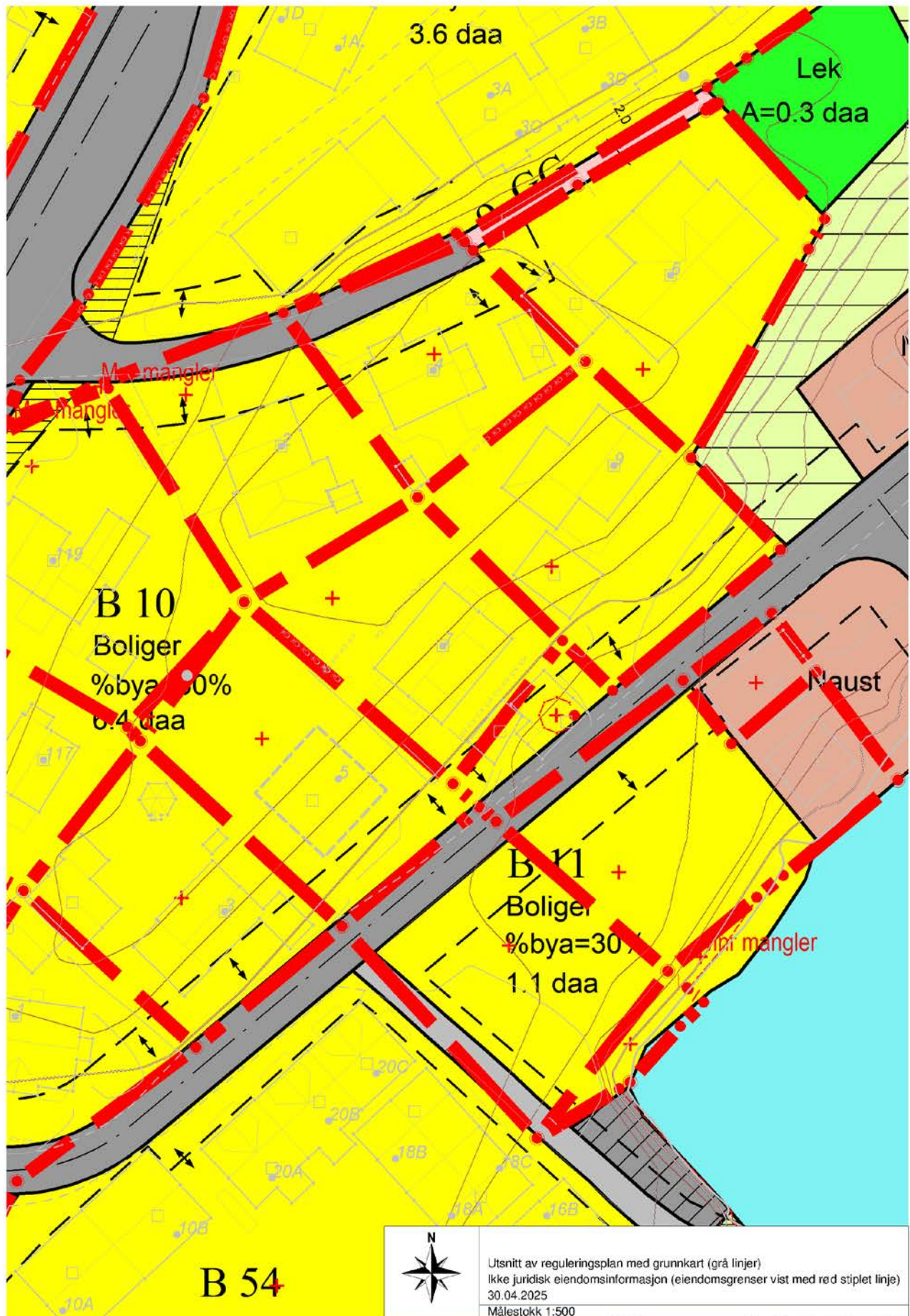


Brønnøy kommune
 8905 BRØNNØYSUND



Dato: 2025.04.24
 Sign: RMH

Målestokk
 1:1000



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 *bolig*bebyggelse (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/ båtoppdrekk

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 storstein.

§ 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 terrengtopografi og omkringliggende bebyggelse skal også vektlegges. Plassering kan likevel fravikes av bygningsmyndighetene etter en vurdering av tomtas beliggenhet. Bebygd areal må ikke overstige 30 % av 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 langsida 2 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge.
Garasje kan ha bebygd areal inntil 7 % av netto tomteareal, men ikke over 50 m² bebygd areal. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for boligen.
Ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning kan bygning plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense.

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 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 m².

Ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning, mindre enn 50 m², 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 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 m².

Ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning, mindre enn 50 m², 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 formålets 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 m². 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

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 skjøtselsplan.

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. Bebyggd areal kan tillates med inntil 40 % v tomtearealet 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.

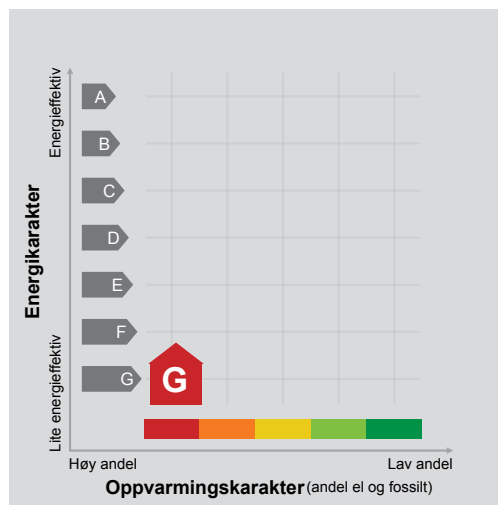
Kjell H. Trælnes
ordfører

Alf Harald Aune
saksbehandler

ENERGIATTEST



Adresse	Thomaslenninga 7
Postnummer	8906
Sted	BRØNNØYSUND
Kommunenavn	Brønnøy
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	349
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187581915
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-126073
Dato	26.05.2025



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.

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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 nettkrenkelser
- 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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av 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.



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: Thomaslenninga 7
8906 BRØNNØYSUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Elin Edblad

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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