

aktiv.



Kystveien 57, 8920 SØMNA

**VIK | Renoveringsobjekt i
naturskjønne omgivelser |
Romslig tomt på 1126 kvm**



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 500 000,-
Omkostn.: Kr 13 890,-
Total ink omk.: Kr 513 890,-
Selger: Tone Sørensen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1920
BRA-i/BRA Total 78/111 m²
Tomtstr.: 1126.8 m²
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 40, bnr. 65
Oppdragsnr.: 1805260009

VIK | Renoveringsobjekt i naturskjønne omgivelser | Romslig tomt på 1126 kvm

Velkommen til Kystveien 57!

Eiendommen ligger i landlige omgivelser, ca. 2,5 km sør for Vik som er kommunesenteret i Sømna. Boligen går over to etasjer og inneholder blant annet, vindfang, gang, kjøkken, stue, bad, vaskerom, soverom og 3 rom på loftet som benyttes som soverom. Disse defineres som disponible rom grunnet lav takhøyde.

Her har du muligheten til å skape ditt eget hjem i flotte og solrike omgivelser!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Budskjema	89

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 78 m²

BRA - e: 33 m²

BRA totalt: 111 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 68 m². Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom, gang 2 og 1 soverom.

BRA-i: 10 m². Gang og 3 soverom. **Uthus**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 m². 3 boder. **Ikke målbare arealer**

Enebolig: I loftetasjen er det ikke målverdig areal på 27 m².

Uthus: Er det ikke målverdig areal på 4 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig: I 1.et er det variert romhøyde, fra ca. 2,2 til 2,1 meter. På loft er det lav romhøyde, kun deler av soverom i sør har en romhøyde på over 1,9 meter.

Uthus: Romhøyde er under 2 meter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1 126.8 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med gruset innkjørsel, plen, busker og trær.

Tilbygget del av uthuset ligger noe over grensen i øst. Usikkert om grenser er rett, eller om dette er en "uheldig" fradeling. Dette da grensen ut fra gårdskart og matrikkelbrev også går gjennom hjørnet til det gamle uthuset. Det er lite sannsynlig at uthuset er

oppført etter 1975.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser, ca. 2,5 km sør for Vik som er kommunesenteret i Sømna. Solrikt område, kort vei til rekreasjonsområder som utmark/turterreng. FV 17 like ved eiendommen.

Adkomst

Direkte adkomst fra FV 17.

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med REDE-skilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Gøran Heimen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iht. Tilstandsrapport

Det er byggegrunn av leirmasser. Bygget har krypkjeller. Plass-støpte ringmurer under bygget. Lecasteiner på terreng for brakke. Plassbygget saltakskonstruksjon på hovedbygget. Plassbygget ark vest. Skråtak over gang i vest og plassbygget saltak over brakke i øst. Veggene på opprinnelig bygg har sannsynlig vis tømmerkonstruksjon. Mulig bindingsverk i tilbygde deler av vf i vest og gang i øst. Oppbygning av vegger i brakke er ukjent. Skjevheter i vegger. Fasade/kledning har stående bordkledning fra byggeår, liggende på brakke fra 2004. Skiftet kledning på vf. Kledningen er av svært variert kvalitet.

Taktekkingen på hovedtaket, arket i vest og skråtaket i øst er av bølgeblikkplater. Aluminiumstak over vf. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Vindskier i tre, nedforede og åpne raftkasser. Kun noen gamle takrenner i plast ved hovedinngang. Takvann til terreng her. Ikke typegodkjent takstige. Bygningen har trevinduer med koblet glass. Brakken har malt trevindu med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør med enkelt glass. Plass-støpt trapp.

Uthus

Uthus oppført på stedlige maser. Fundamentert med stein på terreng, skjevheter i fundamentering. Tregulv og jordgulv. Tregulv på grunn, lite gunstig. Vegger i bindingsverk av variert opprinnelse, skjevheter. Utvendig stående kledning, noe innvendig platekledning, ukjent oppbygning av vegger. Kledningen er flere steder for

nært terreng. Plassbygget saltak og skråtak, skjevheter i takene. Takene er tekket med bølgeblikkplater, rust og løse platekanter. Ikke takrenner i øst og nord, gammel takrenne i plast mot vest. Plassbygde dører, vinduer med enkle glass. Bygget er funksjonelt til formålet, trenger løpende vedlikehold og stedvis renovering. Hensyntatt observasjoner nevnt over og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering må påregnes avdekking av skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader.

Tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Verditakst

Kr 500 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Feil og mangler fra selgers egenerklæringsskjema:

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

Gammel standar, veggene er fuktig å tegn til råte.

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

2025: Spaklet over og malet over. Utført av ufaglært.

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

2018:Varmvannstank flyttet fra kjeller til gang uten sluk i gulvet , dær står å vaskemaskin. Utført av ufaglært.

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

Oppe på et soverom er det fuktskader i tak.

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

Slitasje, rust og råte. punktert vinduet på stue og kjøkken.

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

Gammel standar.

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

funksjonssvikt. Rå kjeller består av stein siver vann inn.

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

Rå kjeller består av stein siver vann inn.

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

Gammel standar, veggene er fuktig å tegn til råde.

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

Mus i en vegg på soverom.

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

For høyt trykk inn vannanlegget.

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

1999: Godkjent rørlegger byttet å la opp nye rør. Utført av faglært Idar rørmak.

2025: Byttet ny stoppkran ute. Utført av regi Sømna Kommune.

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

Ja det er gammel hus. Kjøkkenviften fungerer ikke.

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

2025: Montert brukt varmepumpe. Utført av ufaglært.

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

Fyringsforbud. Ligger en heftelse på eiendom.

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

2025: Begge ildstedene er fjernet og tettet. Satt piphatter på pipene utvendig. Utført av ufaglært.

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

Nevnt ovenfor.

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

Jordfeil etter elektrisk kontroll. Venter elektriker som skal reparere.

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

1999: Gikk over det elektriske, etter kontroll og godkjente det. Utført av Reinbjørn elektriske.

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

Brann og sikkerhet. Heftelse ligger enda inne. Litt av uthus står på naboens eiendom.

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

Flyttet en brakke til huset ble godkjent av kommunen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja. Har det i papirversjon.

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

Finnes ikke kommunens arkiv.

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

Takstmannen har vært der i 13.05.2024.

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

Kan til tider være trafikkstøy.

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

Gammel uthus, fra 1930.

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

Det elektrise i uthus er gjort av ufaglærte , men fungere Gammelt hus lukter mugg i bad og på et uisolert tilbygg.

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Her er muligheten for deg som ønsker å komme deg inn på boligmarkedet, har lyst til å skape noe eget eller har et ønske om en bolig i naturskjønne omgivelser. På Kystveien 57 er det en eldre enebolig, estimert oppført i 1920. Boligen har vært bebodd de siste 20 + årene, men fremstår som et totalrenoverings objekt.

Boligen har flott og landlig beliggenhet. Her har man flotte turområde rett utenfor døren og gode solforhold.

Det er ett soverom i 1.etasje og tre rom i loftetasjen med lav takhøyde som i dag benyttes som soverom. Badet er av eldre opprinnelse. Støpt malt gulv, støpejernsluk. Malte plater på vegg, et toalett, en vask og et badekar. I gangen er tatt i bruk som vaskerom. Belegg på gulvet, ingen sluk eller oppbrett. Luke i gulvet ned til krypkjeller. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Stort benkebeslag med rist, kum og utslagsvask. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Eldre innredning og fungerer fint til formålet. Det er en gammel kjøkkenventilator.

Standard

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av kobber på synlige deler. Stoppekran i krypkjeller.

- Det er avløpsrør av støpejern og plast synlig krypkjeller.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på 194 liter.
- Hovedinntak og sikringsskap på loft. Skrusikringer i installasjonen.
- En nyere røykvarsler i 1.et.

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 brakke: Noe rust på platekanter. Ukjent oppbygning/undertak.

Vindu brakke: Slitt treverk, ikke montert vindusventil.

Dører: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Ikke beslag under dør. Avflasset overflate.

Innvendig

Overflater: Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller.

Tekniske installasjoner

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

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

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

Elektriske anlegg: Gammel installasjon, sist kontrollert i 1999.

Tomteforhold

Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Innvendig

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

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

Våtrom

Tilliggende konstruksjoner våtrom (vaskerom): Ikke oppbrett på belegget, luke i gulvet.

Ved fuktsøk er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på rommet, dette kan dog ikke utelukkes, ingen adkomst bak bereder eller vaskemaskin.

Tomteforhold

Terrengforhold: Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Objekttype Aktsomhetsområde for kvikkleireskred oppdateringsdato 26.01.2024

19:24:11

Septitank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

TG3 (store eller alvorlige avvik):

Utvendig

Taktekking: Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen. Taktekke har ingen restlevetid. Slitasje/mulig råte på noen vindskier. Skade/råte på tretro, synlig fra åpne kasser.

Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. To fasader også er kledd med eternitplater. Skjevheter i vegger fra skade på mur. Åpent til bunnsvill flere steder. Ingen smådyrsperre. Påregnelig med museskader i vegger. Liggende kledning på brakke, liten avstand til terreng, eier har hørt mus i veggene.

Takkonstruksjon/loft: Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Observert muselort på luker til over hanebjelker.

Vinduer: Koblete vinduer, slitasje, rust, råte, lite energiokonomiske.

Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Skade på første trinn.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Variert høydeforskjeller i bygget, i hovedsak større skjevheter.

Pipe og ildsted: Fra feier: «Sist tilsyn utført dato: 14.02.2024

1) Adkomst for feiing og tilsyn - takstige

2) Ildstedet hvelvplate/ildfaststein er skadet (jøtul 606)

3) Ildsted oppstilt for nært skorstein/brannmur (jøtul 602)

4) Innkledd skorstein (øst)

5) Innkledd skorstein (vest) Evt. frist for en handlingsplan? 30.06.2024

Kommentar: Slukkeutstyr i boligen trenger service. Det er anbefalt å bytte ut de gamle ovnene med nytt og moderne ildsteder. Det er også anbefalt å rehabilitere skorsteinene.»

Krypkjeller: Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det er liten frihøyde i trappeløp

Våtrom

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

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

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

Kjøkken

Avtrekk: Det er registrert avvik med avtrekk. Denne er ikke plassert over komfyrplass pr. i dag. Ukjent hvor i bygget denne er ført ut til det fri.

Tekniske installasjoner

Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Kobling på toppen av berede har drypplekkasje.

Branntekniske forhold: Det er ikke tilstrekkelig med røykvarslere eller nyere brannslukkingsapparat i boligen. Fra tilsyn av feier: "Kommentar: Slukkeutstyr i boligen trenger service."

Tomteforhold

Drenering: Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Krypkjeller under bygget fylles tidvis med vann.

Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren. Grunnmuren har sprekkdannelser.

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.

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 garderobeskap 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 fire til fem biler i innkjørselen.

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.

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

Oppvarming ved elektrisitet.

Antall piper i bruk: 2

Sist feid: 22.11.2022

Det foreligger avvik vedrørende pipe og ildsted:

- 1) Adkomst for feiing og tilsyn - takstige
- 2) Ildstedet hvelvplate/ildfaststein er skadet (jøtul 606)
- 3) Ildsted oppstilt for nært skorstein/brannmur (jøtul 602)
- 4) Innkledd skorstein (øst)
- 5) Innkledd skorstein (vest)

Frist for en handlingsplan: 30.06.2024

Fyringsforbud inntil avvikene er utbedret og godkjent.

Er det utført tilsyn av fyringsanlegget? ja

Sist tilsyn utført dato: 14.02.2024.

Kommentar: Slukkeutstyr i boligen trenger service. Det er anbefalt å bytte ut de gamle ovnene med nytt og moderne ildsteder. Det er også anbefalt å rehabilitere skorsteinene.

El-anlegg overleveres iht. besiktigelse, og vil være kjøpers ansvar og risiko. Det anbefales el-kontroll ved alle eiendomsoverdragelser.

Det er ikke innhentet særskilt opplysninger om ev. pålegg fra e-verk.

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 500 000

Omkostninger kjøper

500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

12 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

13 890 (Omkostninger totalt)

30 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

33 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for

boligeiere)

513 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

530 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

533 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 11 016 for år 2024

Informasjon om kommunale avgifter

I dette inngår avgift for vann, slam, eiendomsskatt og feiing. I tillegg kommer renovasjon kr. 6 284,- fordelt på 6 terminer.

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 375 954 for år 2022

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 428 625 for år 2022

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 40, bruksnummer 65 i Sømna 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:

17.02.1975 - Dokumentnr: 368 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1812 Gnr:40 Bnr:26

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. Av matrikkelrapporten er det kun registrert bygningsstatus Tatt i bruk.

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

Direkte adkomst fra FV 17.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg,

Kommentar fra tilstandsrapport:

Observert utvendig stoppekran i grensen i nord. Septiktank like vest for boligen, overløpet plassering er ukjent.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger ikke i noen reguleringsplan, men er underlagt kommuneplanens arealdel.

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.

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.

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.

Meglernes vederlag

Meglerprovisjon fastpris kr 50 000,-. I tillegg betales markedsføringspakke kr 12 500,- tilretteleggingshonorar kr 10 800,-, oppgjørshonorar kr 5 500,- og grunnboksopplysninger kr 240,-. 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

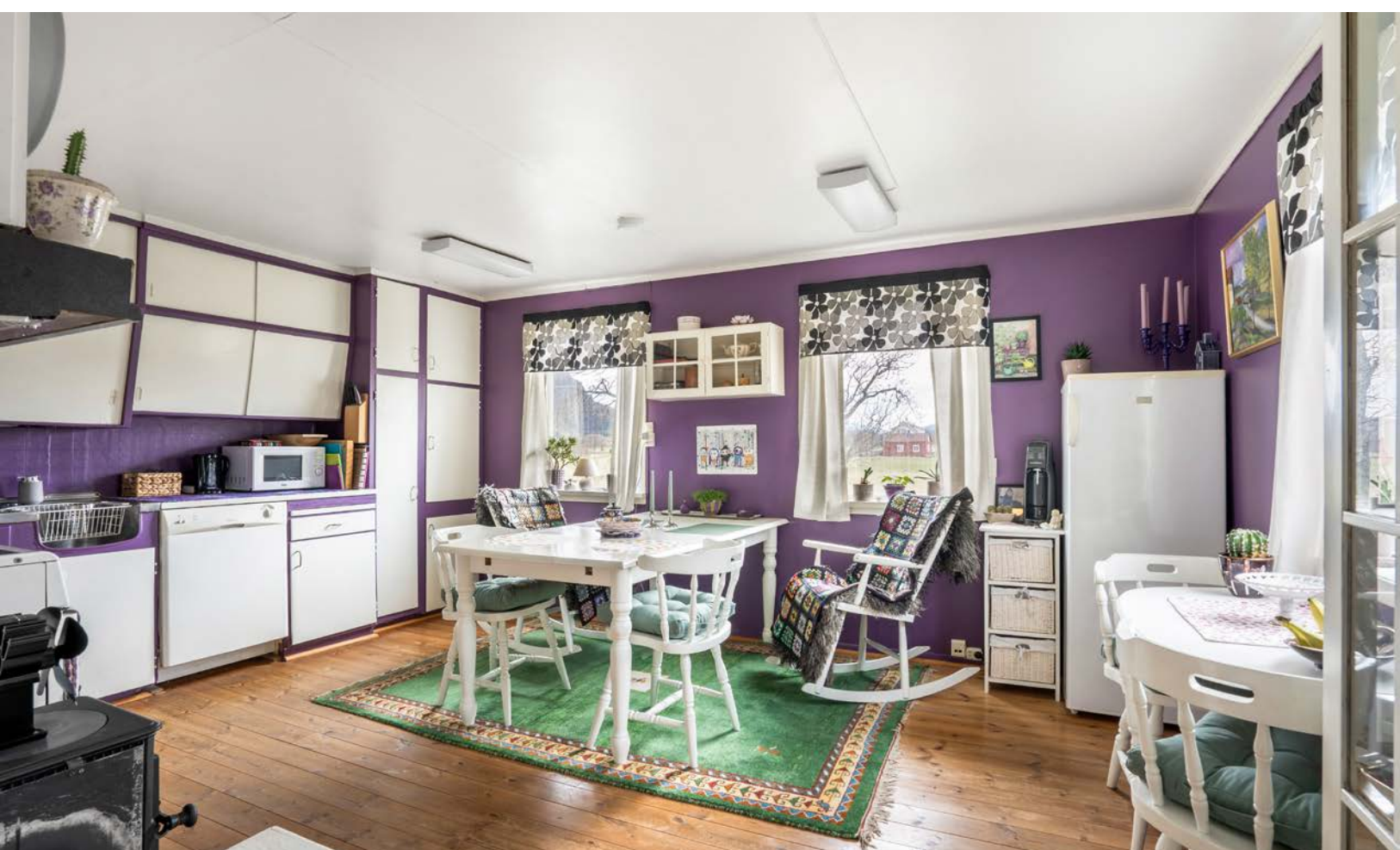
REDE Eiendomsmegling Brønnøysund, organisasjonsnummer 979158580
Storgata 58,

Salgsoppgavedato

06.03.2026







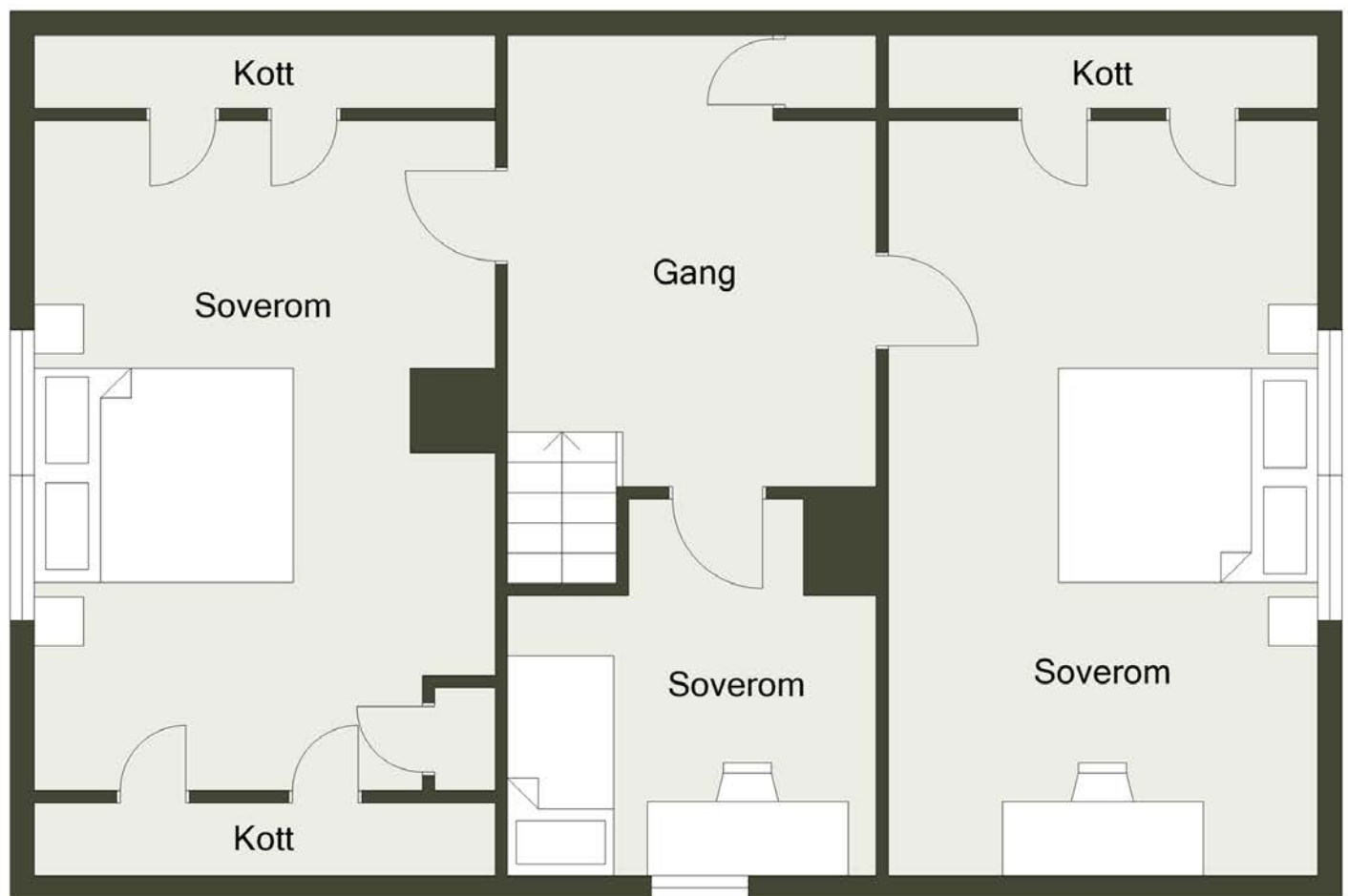






Kystveien 57

2. Etg.









Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Kystveien 57, 8920 SØMNA
 SØMNA kommune
 gnr. 40, bnr. 65

Markedsverdi

500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 26.04.2024

Rapportdato: 13.05.2024

Oppdragsnr.: 20320-1480

Referansenummer: UA8534

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Arbeidsområde er blant annet Tilstandsrapport, Verditakst, Verdivurdering, Uavhengig kontroll, Trykktesting, Termografering, Fuktkontroll, Byggelånskontroll 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 Sertifisert Takstmann for tilstandsrapportering siden 2006. 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggssbygg 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 eksemplarstilling 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

Landlig beliggende enebolig som opprinnelig er over 100 år gammel.

Bygningsmasse med variert kvalitet, utført oppgraderinger ved varierte intervaller.

Boligen må oppfattes som et totalrenoveringsobjekt.

Praktisk uthus på eiendommen, trenger løpende vedlikehold og stedvis renovering.

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

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

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

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

Hensyntatt observasjoner nevnt i rapport og

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

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

Det anbefales kontaktet seriøse aktører i markedet for detaljprosjektering og prising av forhold som ønskes utbedret/renovert slik at man får plassert ansvar for at valgte metode er det mest hensiktsmessige, har referanser til forskrifter og at det foreligger en avtalt kostnad.

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Plassbygget saltakskonstruksjon på hovedbygget. Plassbygget ark vest. Skråtak over gang i vest og plassbygget saltak over brakke i øst. Ikke adkomst til skrå himlinger på loft, skråtak i gang og over brakke.

Taktekkingen på hovedtaket, arket i vest og skråtaket i øst er av bølgeblikkplater.

Aluminiumstak over vf. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vindskier i tre, nedforede og åpne raftkasser.

Kun noen gamle takrenner i plast ved hovedinngang. Takvann til terreng her.

Ikke typegodkjent takstige.

Veggene på opprinnelig bygg har sannsynlig vis tømmerkonstruksjon.

Mulig bindingsverk i tilbygde deler av vf i vest og gang i øst.

Oppbygning av vegger i brakke er ukjent.

Skjevheter i vegger.

Fasade/kledning har stående bordkledning fra byggeår, liggende på brakke fra 2004.

Skiftet kledning på vf.

Kledningen er av svært variert kvalitet.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Brakken har malt trevindu med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør med enkelt glass.

Plass-støpt trapp.

[Gå til side](#)

INNVEDIG

Innvendige overflater av variert opprinnelse.

Boligen har etasjeskille av treåser/bjelkelag over krypkjeller der denne har adkomst, ukjent ellers.

Det er etasjeskiller av treåser/bjelkelag mellom etasjene.

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

Eiendommen ligger i et område registrert med moderat til lav risiko.

Boligen har to mursteinspiper og to vedovner.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kun adkomst til deler av krypkjeller fra luke i "vaskeromsgulvet"

Innvendig har boligen malte tredører og slette dører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Bad av eldre opprinnelse. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Støpt malt gulv, støpejernsluk. Malte plater på vegg. Et toalett, en vask og et badekar.

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

Det er fuktskader i vegg ved badekar.

Vaskerom

Gang er tatt i bruk som vaskerom. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på gulvet, ingen luk eller oppbrett. Luke i gulvet ned til krypkjeller.

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

Yttervegger og tilstøtende bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Stort benkebeslag med rist, kum og utslagsvask. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Det er en gammel kjøkkenventilator.

Eldre innredning uten spesifikke skader, fungerer fint til formålet. Det ble ved et fuktsøk med

Protimeter MMS 2, ikke registrert forskjeller i

verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt fra bruk i risikoutsatte

områder på kjøkkenet. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige

levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber på synlige deler. Stoppekran i krypkjeller.

Ingen dokumentasjon som gjelder vvs er fremlagt eller kontrollert.

Det er avløpsrør av støpejern og plast synlig i krypkjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på 194 liter,

Gammel installasjon, sist kontrollert i 1999.

Hovedinntak og sikringsskap på loft. Skrusikringer i installasjonen.

En nyere røykvarsler i 1.et.

Det er ikke tilstrekkelig med røykvarslere eller nyere brannslukningsapparat i boligen.

Fra tilsyn av feier: "Kommentar: Slukkeutstyr i boligen trenger service."

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirmasser. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser.

Visuelle observasjoner ved befaring på negative avvik av betydning i byggegrunn, ytterligere undersøkelse anbefales.

Bygget har krypkjeller.

Plass-støpte ringmurer under bygget.

Lecasteiner på terreng for brakke.

Eiendommen ligger i et tilnærmet flatt område.

Utvendige avløpsrør er av støpejern, det er

synlige støpejernsrør i krypkjeller. Det er

septiktank med overløp til grøft. Utvendige

vannledninger er av plast (PEL), det er synlig

vannrør av plast i krypkjeller. Det er offentlig

vannforsyning via private stikkledninger, utvendig stoppekran i nord.

Septiktanken er av betong, ukjent opprinnelse.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	111 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	78 m ²
Totalpris	500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er kun levert fasadetegning og byggemelding brakke i meglerpakken. Finnes ingen annen dokumentasjon fra kommunen.

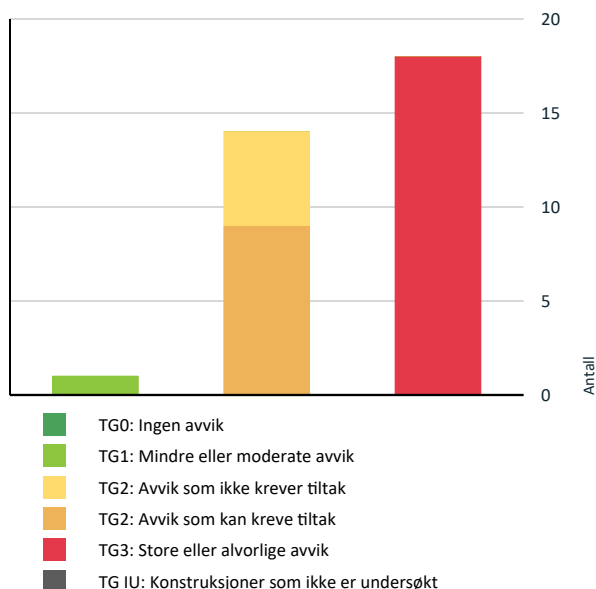
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke levert i meglerpakken. Finnes ingen dok. fra kommunen på uthuset/tilbygget på uthuset.

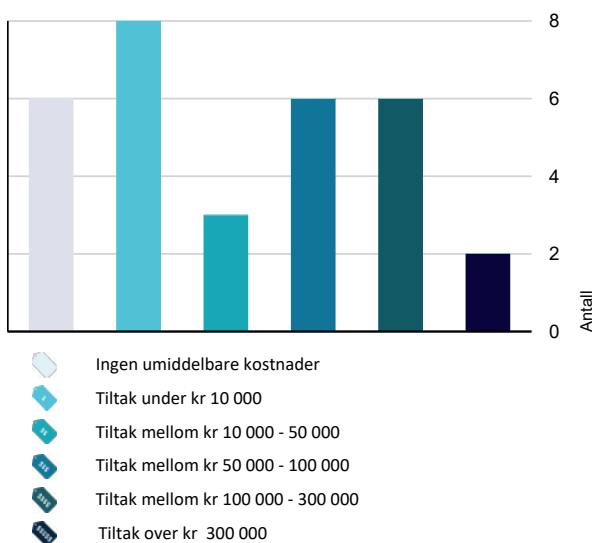
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking brakke [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vindu brakke [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1920

Kommentar
Antatt av oppdragsgiver.

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Lav

Vedlikehold
Stort etterslep

Tilbygg / modernisering

År	Byggeår	Byggeår
2004	Tilbygg	Påkoblet brakke i øst.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen på hovedtaket, arket i vest og skråtaket i øst er av bølgeblikkplater.
Aluminiumstak over vf. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Vindskier i tre, nedforede og åpne raftkasser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

Taktekke har ingen restlevetid.

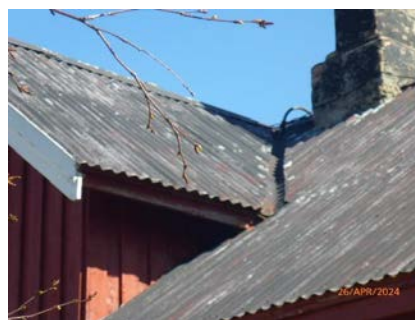
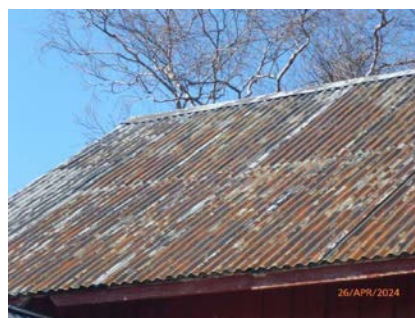
Slitasje/mulig råte på noen vindskier.

Skade/råte på tretto, synlig fra åpne kasser.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Taktekking brakke

Taktekkingen på brakken er av stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Noe rust på platekanter. Ukjent oppbygning/undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



! TG 3 Nedløp og beslag

Kun noen gamle takrenner i plast ved hovedinngang. Takvann til terreng her.
Ikke typegodkjent takstige.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Pipebeslag må monteres. Takrenner og nedløp må monteres.
Dette må sees i sammenheng med taktekke.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 3 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene på opprinnelig bygg har sannsynlig vis tømmerkonstruksjon. Mulig bindingsverk i tilbygde deler av vf i vest og gang i øst. Oppbygning av vegger i brakke er ukjent. Skjevheter i vegger. Fasade/kledning har stående bordkledning fra byggeår, liggende på brakke fra 2004. Skiftet kledning på vf. Kledningen er av svært variert kvalitet.

Vurdering av avvik:

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

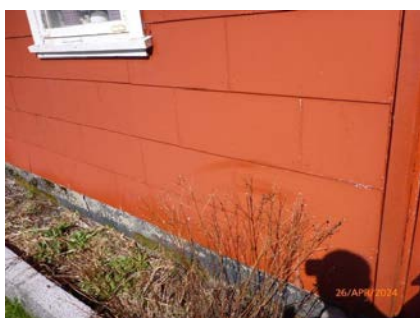
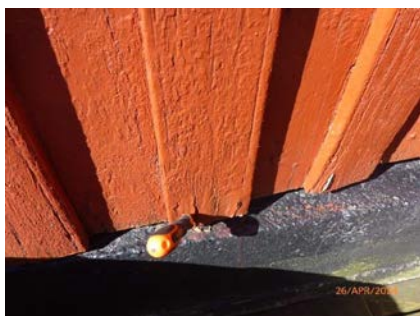
To fasader også er kledd med eternitplater. Skjevheter i vegger fra skade på mur. Åpent til bunnsvill flere steder. Ingen smådyrsperre. Påregnelig med museskader i vegger. Liggende kledning på brakke, liten avstand til terreng, eier har hørt mus i veggene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Omfattede oppretting, utskifting og renovering må påregnes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Takkonstruksjon/Loft

Plassbygget saltakskonstruksjon på hovedbygget. Plassbygget ark mot vest. Skråtak over gang i vest og plassbygget saltak over brakke i øst. Ikke adkomst til skrå himlinger på loft, skråtak i gang og over brakke.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Observert muselort på luker til over hanebjelker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påregnelig med museskader i takkonstruksjonen. Takkonstruksjonen står i sin helhet foran en større renovering og oppgradering.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Koblede vinduer, slitasje, rust, råte, lite energikonomiske.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skift vinduer ved nødvendig renovering av fasader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Vindu brakke

Brakken har malt trevindu med 2-lags glass.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitt treverk, ikke montert vindusventil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skrape og male vindu, monter ventil.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Ikke beslag under dør. Avflasset overflate.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vurder ny dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 3 Utvendige trapper

Plass-støpt trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Skade på første trinn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Reparere trinn og monterte rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendige overflater av variert opprinnelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varierte oppussings og renoveringsarbeider må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller av treåser/bjelkelag over krypkjeller der denne har adkomst, ukjent ellers.

Det er etasjeskiller av treåser/bjelkelag mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Variert høydeforskjeller i bygget, i hovedsak større skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Deler av skjevheter kan tilskrives skader på mur. En eventuell oppretting, må sees i sammenheng med dette.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Gulv under "vaskerom"



Skader på mur

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område registrert med moderat til lav risiko.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har to mursteinspiper og to vedovner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fra feier:

«Sist tilsyn utført dato: 14.02.2024

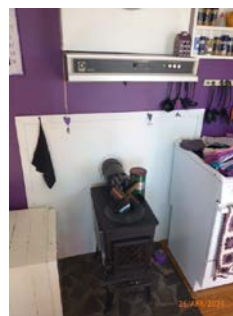
- 1) Adkomst for feiing og tilsyn - takstige
 - 2) Ildstedet hvelvplate/ildfaststein er skadet (jølul 606)
 - 3) Ildsted oppstilt for nært skorstein/brannmur (jølul 602)
 - 4) Innkledd skorstein (øst)
 - 5) Innkledd skorstein (vest) Evt. frist for en handlingsplan? 30.06.2024
- Kommentar: Slukkeutstyr i boligen trenger service. Det er anbefalt å bytte ut de gamle ovnene med nytt og moderne ildsteder. Det er også anbefalt å rehabilitere skorsteinene.»

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier kommer ikke til å følge opp dette, konsekvensen er etter hvert et fyringsforbud.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport

Piper	Antall i bruk	Sist feid/ kontrollert
Foreligger det avvik vedrørende piper og ildsteder?	2	22.11.2022
I tilfelle hvilke?	Ja ☒ Nei ☐	
	1) Adkomst for feing og tilsyn - takstige	
	2) Ildstedet hvelvplate/ildfaststein er skadet (jotul 606)	
	3) Ildsted oppstilt for nært skorstein/brannmur (jotul 602)	
	4) Innkledd skorstein (øst)	
	5) Innkledd skorstein (vest)	
Evt. frist for en handlingsplan?	30.06.2024	
Foreligger det pålegg vedrørende piper og ildsteder?	Ja ☐ Nei ☒	
I tilfelle hvilke?		
Evt frist for utbedring		
Er det utført tilsyn av fyringsanlegget?	Ja ☒ Nei ☐	
Sist tilsyn utført dato:	14.02.2024	

Kommentar: Skakkestyr i boligen trenger service. Det er anbefalt å bytte ut de gamle ovnene med nytt og moderne ildsteder. Det er også anbefalt å rehabilitere skorsteinene.

TG 3 Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kun adkomst til deler av krypkjeller fra luke i "vaskeromsgulvet"

Vurdering av avvik:

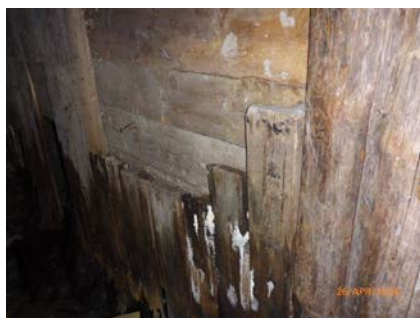
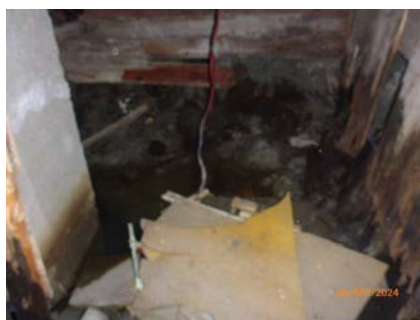
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Disse undersøkelser må sees i sammenheng med byggegrunn, skader på murer og manglende adkomst.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte tredører og slette dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Bad av eldre opprinnelse. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Støpt malt gulv, støpejernsluk. Malte plater på vegg. Et toalett, en vask og et badekar.

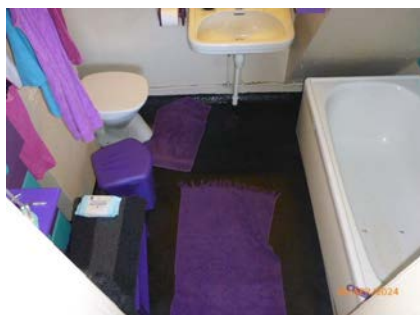
Vurdering av avvik:

- 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



HOVEDETASJE > BAD

1 TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er fuktskader i vegg ved badekar.

Vurdering av avvik:

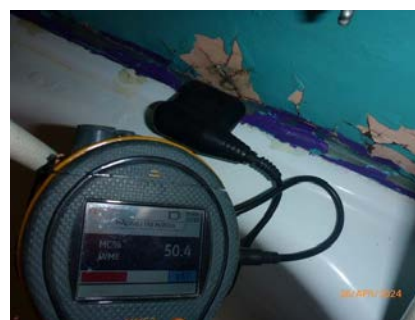
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må renoveres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



HOVEDETASJE > VASKEROM

1 TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Gang er tatt i bruk som vaskerom. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Belegg på gulvet, ingen sluk eller oppbrett. Luke i gulvet ned til krypkjeller.

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



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Yttervegger og tilstøtende bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke oppbrett på belegg, luke i gulvet.

Ved fuktsøk er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på rommet, dette kan dog ikke utelukkes, ingen adkomst bak bereder eller vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet må renoveres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



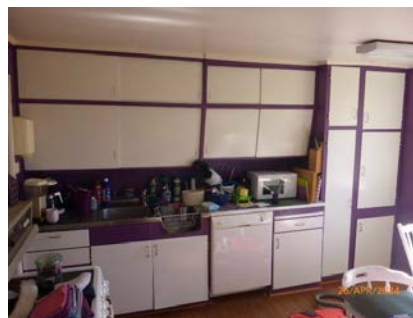
KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Stort benkebeslag med rist, kum og utslagsvask. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Eldre innredning uten spesifikke skader, fungerer fint til formålet. Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS 2, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt fra bruk i risikoutsatte områder på kjøkkenet. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er en gammel kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Denne er ikke plassert over komfyrplass pr. i dag. Ukjent hvor i bygget denne er ført ut til det fri.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber på synlige deler. Stoppekran i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

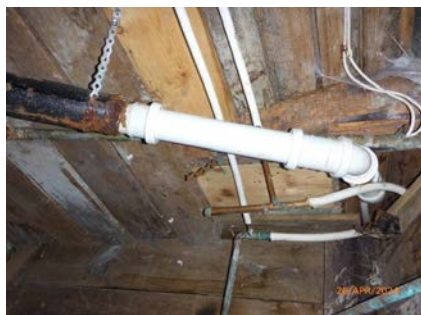
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- 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. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Avløpsrør

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Det er avløpsrør av støpejern og plast synlig i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

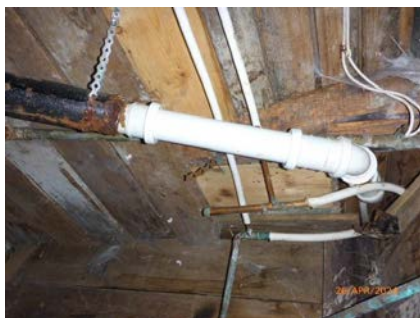
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! 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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 194 liter,

Årstill: 1998 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Kobling på toppen av berede har drypplekkasje.

Konsekvens/tiltak

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

Tanken må påregnes skiftet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Gammel installasjon, sist kontrollert i 1999. Hovedinntak og sikringsskap på loft. Skrusikringer i installasjonen.

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)?

Tilstandsrapport

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.
Ikke kjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Kontroll i 1999.
Ikke faglært i uthuset.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent Kontroll i 1999.
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 Egenerklæringen opplyser om jordfeil avdekket ved kontroll, og at det ventes på elektriker som skal reparere dette.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei



Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
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?
Nei
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 i hovedsak av eldre opprinnelse. Ingen informasjon om strøm til uthus og tilbygget brakke i 2004. Det er påregnelig med anbefalte og nødvendige oppgraderinger.

Generell kommentar

Ingen dokumentasjon vedrørende El-anlegget er fremlagt eller kontrollert.

Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Det anbefales en kontroll og kommentar av anlegget, kontakt autorisert El-fagmann. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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 forenklede 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.

En nyere røykvarsler i 1.et.

Det er ikke tilstrekkelig med røykvarslere eller nyere brannslukningsapparat i boligen.

Fra tilsyn av feier: "Kommentar: Slukkeutstyr i boligen trenger service."

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser.
Visuelle observasjoner ved befaring på negative avvik av betydning i byggegrunn, ytterligere undersøkelse anbefales.

TG 3 Drenering

Bygget har krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

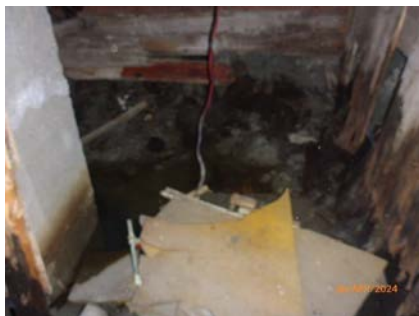
Krypkjeller under bygget fylles tidvis med vann.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Etabler bortledning av vann fra taket, fra terreng og grunn samt drenering av lave nivåer i krypkjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Grunnmur og fundamenter

Plass-støpte ringmurer under bygget.
Lecasteiner på terreng for brakke.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert utsigining av masser under grunnmuren.
- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Omfattende arbeider må utføres på murer. Foreta ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et tilnærmet flatt område.

Vurdering av avvik:

- Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Tilstandsrapport

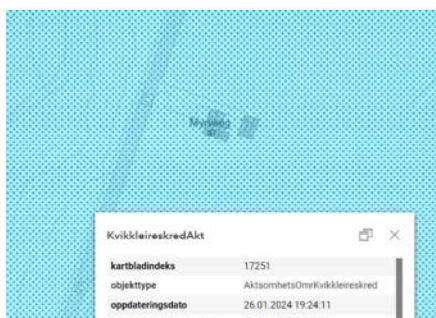
Objekttype Aktsomhetsområde for kvikkleireskred
oppdateringsdato 26.01.2024 19:24:11

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette vil påvirke fremtidige byggesaker/tilbygg/påbygg på eiendommen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern, det er synlige støpejernsrør i krypkjeller. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL), det er synlig vannrør av plast i krypkjeller. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger, utvendig stoppekran i nord.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Støpejernsrør i kjrypkjeller.



Plast på vannledning i krypkjeller.



Utvendig stoppekran i nord.



Septiktank i vest.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong, ukjent opprinnelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Uthus

Byggeår

1930

Kommentar

Antatt av oppdragsgiver.

Standard

Lav

Vedlikehold

Variert

Beskrivelse

Uthus oppført på stedlige maser. Fundamentert med stein på terreng, skjevheter i fundamentering. Tregulv og jordgulv. Tregulv på grunn, lite gunstig. Vegger i bindingsverk av variert opprinnelse, skjevheter. Utvendig stående kledning, noe innvendig platekledning, ukjent oppbygning av vegger. Kledningen er flere steder for nært terreng. Plassbygget saltak og skråtak, skjevheter i takene. Takene er tekket med bølgeblikkplater, rust og løse platekanter. Ikke takrenner i øst og nord, gammel takrenne i plast mot vest. Plassbygde dører, vinduer med enkle glass. Bygget er funksjonelt til formålet, trenger løpende vedlikehold og stedvis renovering. Hensyntatt observasjoner nevnt over og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering må påregnes avdekking av skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 78 m²/78 m² <i>Enebolig:</i> Vindfang, 3 Gang, Stue, Kjøkken, Bad, Vaskerom, 4 Soverom <i>Andre bygg:</i> Uthus <i>Bruksareal andre bygg:</i> 33 m² <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	Markedsverdi Kr 500 000 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 550 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Markedsverdi 500 000 Konklusjon markedsverdi 500 000

Markedsvurdering

Det er pr. i dag liten tilgang på eldre boliger i lavere prisklasser med et større renoveringsbehov. Markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi. Sammenlignbare salg i den grad dette finnes, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning. Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bjøruveien 11 ,8920 SØMNA 114 m ² 1947 3 sov	03-10-2019	850 000	850 000	0	850 000	7 456
2 Kystveien 77 ,8920 SØMNA 128 m ² 1940 5 sov	29-07-2021	860 000	950 000	0	950 000	7 422
3 Kjørsvikveien 56 ,8920 SØMNA 95 m ² 1910 3 sov	05-07-2020	700 000	660 000	0	660 000	6 947
4 Kystveien 106 ,8920 SØMNA 141 m ² 1820 5 sov	21-05-2019	950 000	950 000	0	950 000	6 738
5 Malmsveien 4 ,8920 SØMNA 108 m ² 1960 4 sov	11-10-2023	800 000	710 000	0	710 000	6 574
6 Kystveien 102 ,8920 SØMNA 133 m ² 1961 5 sov	14-02-2022	950 000	650 000	0	650 000	4 887

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Vann = kr.3.630,35	Kr.	
Slam 2-4m3 = kr 2.425,20		11 017
Brannforebyggende gebyr (feiing/tilsyn) = kr.753,00		
Eiendomsskatt = kr.4.208,00		
240 l dunk kr 6284,46 i tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.	6 284
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	17 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	2 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	200 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	410 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	240 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	170 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 370 000

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.	200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

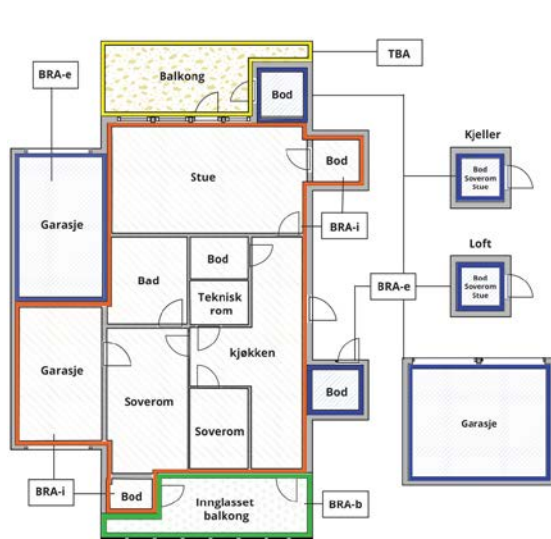
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedetasje	68			68			68
Loftetasje	10			10		27	37
SUM	78					27	105
SUM BRA	78						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Vindfang , Gang , Stue , Kjøkken , Bad , Vaskerom , Gang 2, Soverom		
Loftetasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

I 1.et er det variert romhøyde, fra ca. 2,2 til 2,1 meter.

På loft er det lav romhøyde, kun deler av soverom i sør har en romhøyde på over 1,9 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er kun levert fasadetegning og byggemelding brakke i meglerpakken. Finnes ingen annen dokumentasjon fra kommunen.

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: Eldre bygg, ingen rom ref. dagens forskrift, 2,4 meter.

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		33		33		4	37
SUM		33				4	37

SUM BRA 33

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod , Bod 2, Bod 3	

Kommentar

Romhøyde er under 2 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke levert i meglerpakken. Finnes ingen dok. fra kommunen på uthuset/tilbygget på uthuset.

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:

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	78	0
Uthus	0	33

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.4.2024	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Tone Søreng	Selger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1812 SØMNA	40	65		0	1126.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kystveien 57

Hjemmelshaver

Søreng Tone

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landbruksarealer ca. 2,5 km sør for Vik som er kommunesenteret i Sømna.

Solrikt område, kort vei til rekreasjonsområder som utmark/turterreng.

FV 17 passere like ved eiendommen.

Adkomstvei

Direkte adkomst fra FV 17.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

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

Regulering

For ytterligere kommentar vedrørende reguleringsforhold henvises det til kommunen.

Området er i kommunens arealdelplan gitt betegnelsen LNF 2 område, mulig nr 6.

Fra plankart: LNF2, der det er tillatt med spredt bebyggelse.

For ytterligere kommentar, eventuelle endringer og dagens eksakte status, henvises det til planavdelingen som besitter planbestemmelser og retningslinjer i arealdelplanen.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, busker og trær.

Gruset innkjøring, parkering for fire til fem biler.

Tilbygget del av uthuset ligger noe over grensen i øst. Usikkert om grenser er rett, eller om dette er en "uheldig" fradeling. Dette da grensen ut fra gårdskart og matrikelbrev også går gjennom hjørnet til det gamle uthuset. Det er lite sannsynlig at uthuset er oppført etter 1975.

Private stikkledninger i grunn fra under bygningsmassen og frem til kommunalt nett for vann. Observert utvendig stoppekran i grensen i nord.

Septiktank like vest for boligen, overløpet plassering er ukjent.

Eksakt 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

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
150 000	1998

Forsikring

Selskap

Frende

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.04.2024		Gjennomgått	8	Nei
Eiendomsopplysninger og omsetningsoversikt.	25.04.2024		Gjennomgått	5	Nei
Rapport feier	12.04.2024		Gjennomgått	1	Nei
Tegning tilbygg	13.09.2004		Gjennomgått	1	Nei
Vedtak sammenkoble brakke	07.10.2004		Gjennomgått	1	Nei
Flyfoto	18.04.2024		Gjennomgått	1	Nei
Kommunal info, linker ol. Kom. avgifter	22.04.2024		Gjennomgått	2	Nei
Matrikkelbrev	18.04.2024		Gjennomgått	8	Nei
Shmil	20.04.2024		Gjennomgått	1	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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. Straktiltak 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 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• I en 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/UA8534>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



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

Tone Søreng

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 1998
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kystveien 57

8920 Sømna

1812-40/65/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1805260009

1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Gammel standar, veggene er fuktig å tegn til råte.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Spaklet over og malet over.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Varmvannstank flyttet fra kjeller til gang uten sluk i gulvet, dør står å vaskemaskin

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Oppe på et soverom er det fuktskader i tak.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Slitasje, rust og råte. punktert vinduet på stue og kjøkken.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Gammel standar.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

funksjonssvikt. Rå kjeller består av stein siver vann inn.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Rå kjeller består av stein siver vann inn.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Gammel standar, veggene er fuktig å tegn til råte.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Mus i en vegg på soverom.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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



♦ Ja

For høyt trykk inn vannanlegget.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: Idar rørmak

Beskrivelse av arbeidet: Godkjent rørlegger byttet å la opp nye rør.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Sømna Kommune

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ny stoppkran ute.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ja det er et gammel hus. Kjøkkenviften funker ikke.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Montert brukt varmepumpe.

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

♦ Ja

Fyringsforbud. Ligger en heftelse på eiendom.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Begge ildstedene er fjernet og tettet. Satt piphatter på pipene utvendig.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Nevnt ovenfor.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Jordfeil etter elektrisk kontroll. Venter elektriker som skal reparere.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: Reinfjord elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Gikk over det elektriske, etter kontroll og godkjente det.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Brann og sikkerhet. Heftelse ligger enda inne.
Litt av uthus står på naboens eiendom.

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

♦ Ja



Flyttet en brakke til huset ble godkjent av kommunen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Har det i papirversjon.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Finnes ikke i kommunens arkiv.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Takstmannen har vært der i 13.05.2024.

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

♦ Ja

Kan til tider være trafikkstøy.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja



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

♦ **Ja**

Gammel uthus, fra 1930.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Det elektrise i uthus er gjort av ufaglærte , men fungere
Gammelt hus lukter mugg i bad og på et uisolert tilbygg.



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.

Vedlegg til byggesøknad.



Fasade Nord.



Fasade Vest.



Fasade Syd.



Fasade Øst.

Myrvang.

Gnr : 40.

Bnr : 65.

mal 1:100

Planlagt til byggesøknad

4,60m x 2,60m (Brakke).



Melding om vedtak

Tone Søreng

8920 SØMNA

Deres ref:

Vår ref:
04/00366-2

Saksbeh:
75015034Tor Ottesen

Utvalgssaknr.
148/03

Arkivkode:
40/065

Dato:
07.10.04

Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven for flytting av brakke inntil hus på gnr.40 bnr.65.

Plan og Utviklingssjefen har fattet følgende vedtak:

1. Det gis tillatelse til å sammenkoble tidligere brakke med bolighuset på eiendommen 40/65.
2. Det gis personlig ansvarsrett for arbeidet.

Bakgrunn:

1. Søknad om tillatelse datert 130904.
2. Tegninger:

Saksframlegg:

Søknaden gjelder sammenbygning av eksisterende hus med en anleggsbrakke. Brakken blir da å regne som et tilbygg til den eksisterende boligen og vil ikke bli regnet som en midlertidig konstruksjon.

Administrasjonen har ingen merknader til det tiltaket som her iverksettes.

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Med hilsen

Tor Ottesen

AvdelingsingeniørII

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1812 - SØMNA
Gårdsnummer: 40
Bruksnummer: 65

Utskriftsdato/klokkeslett: 18.04.2024 kl. 09:20
Produsert av: Ragnhild Sveli Pedersen
Attestert av: Sømna kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: HEIMEN
Etableringsdato: 17.02.1975
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 40 / 65	1 126,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		241265	SØRENG TONE		KYSTVEIEN 57 8920 SØMNA	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7243618	367320		1 126,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
				Nettadresse (URL)						
				Annen referanse						
Skylddeling			17.02.1975							
Skylddeling						Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
						Avgiver	1812 - 40/26	0		
						Mottaker	1812 - 40/65	0		

Forretninger der matrikkelenheten er berørt						
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
Annen referanse						
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	25.03.2010				1812mas	25.03.2010
Feilretting		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
Feilføring		Berørt	1812 - 39/1		0	
		Berørt	1812 - 39/8		0	
		Berørt	1812 - 39/17		0	
		Berørt	1812 - 40/1		0	
		Berørt	1812 - 40/2		0	
		Berørt	1812 - 40/3		0	
		Berørt	1812 - 40/12		0	
		Berørt	1812 - 40/27		0	
		Berørt	1812 - 40/34		0	
		Berørt	1812 - 40/39		0	
		Berørt	1812 - 40/40		0	
		Berørt	1812 - 40/53		0	
		Berørt	1812 - 40/54		0	
		Berørt	1812 - 40/55		0	
		Berørt	1812 - 40/65		0	
		Berørt	1812 - 40/95		0	
		Berørt	1812 - 74/5		0	

Adresser							
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser
	Adressetilleggsnavn	Kildekode					Atkomstpunkt
Vegadresse	Kystveien	1385	57				Nei
			EUREF89 UTM Sone 33				
			7243611	367333			
						Grunnkrets: 0105 Midtre Vik	
						Stemmekrets: 2 VIK	
						Kirkesokn: 10020401 Sømna	
						Postnr.område: 8920 SØMNA	
						Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr:	187 540 593	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7243610 Øst: 367345	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	40/65
Byggningsnr:	187 540 607	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	<u>Datoer</u>		
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 7243611 Øst: 367333	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0					
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0					
Oppvarming:								

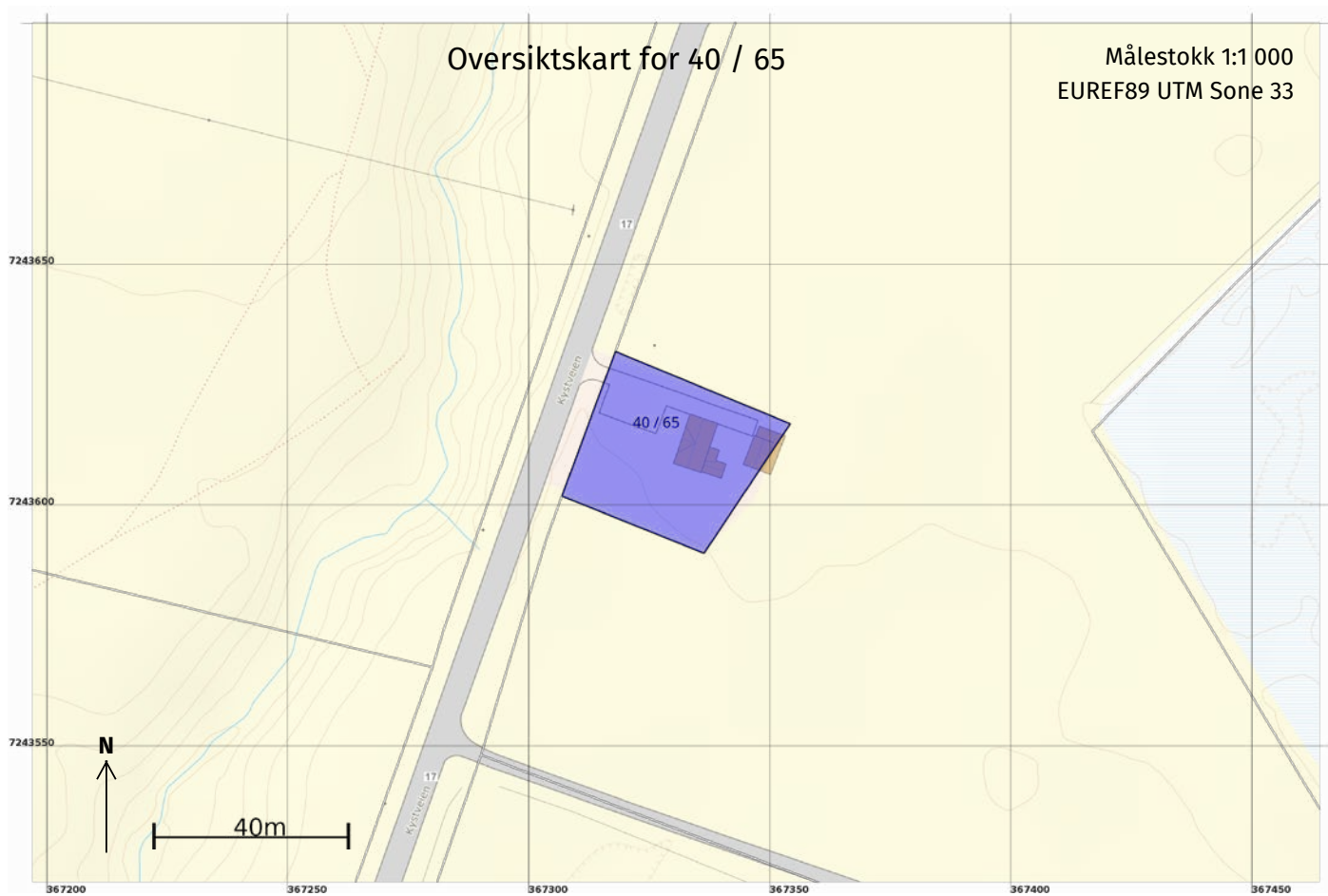
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1385 Kystveien 57	H0101	Bolig	0	0		0	0	40/65

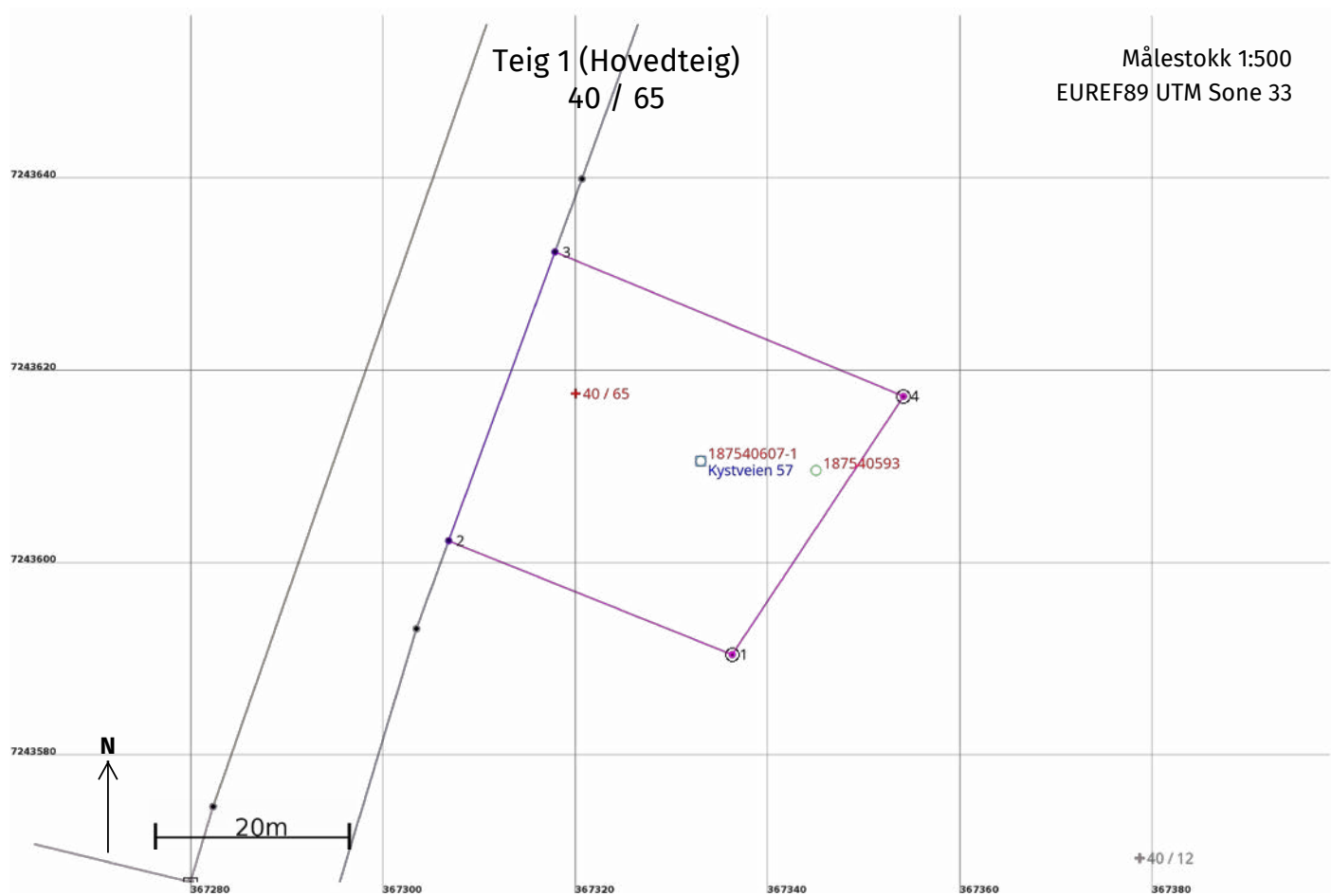
Bygningsnr:	187 540 607	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer				
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	11	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		07.10.2004		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		07.10.2004		
	Nord: 7243611 Øst: 367333	Bruksareal totalt:	11	Avløp:		Tatt i bruk:		08.11.2004		
Bygningsendringskode:	Tilbygg	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:				
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:				
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0							
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0							
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0							
Oppvarming:										
Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H01	0	11	0	11	0	0	0	0	0	
Bruksenheter										
Adresse	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
			Unummerert bruksenhet		0	0		0	0	40/65



18.04.2024 09:20

Matrikkelbrev for 1812 - 40 / 65

Side 6 av 8



18.04.2024 09:20

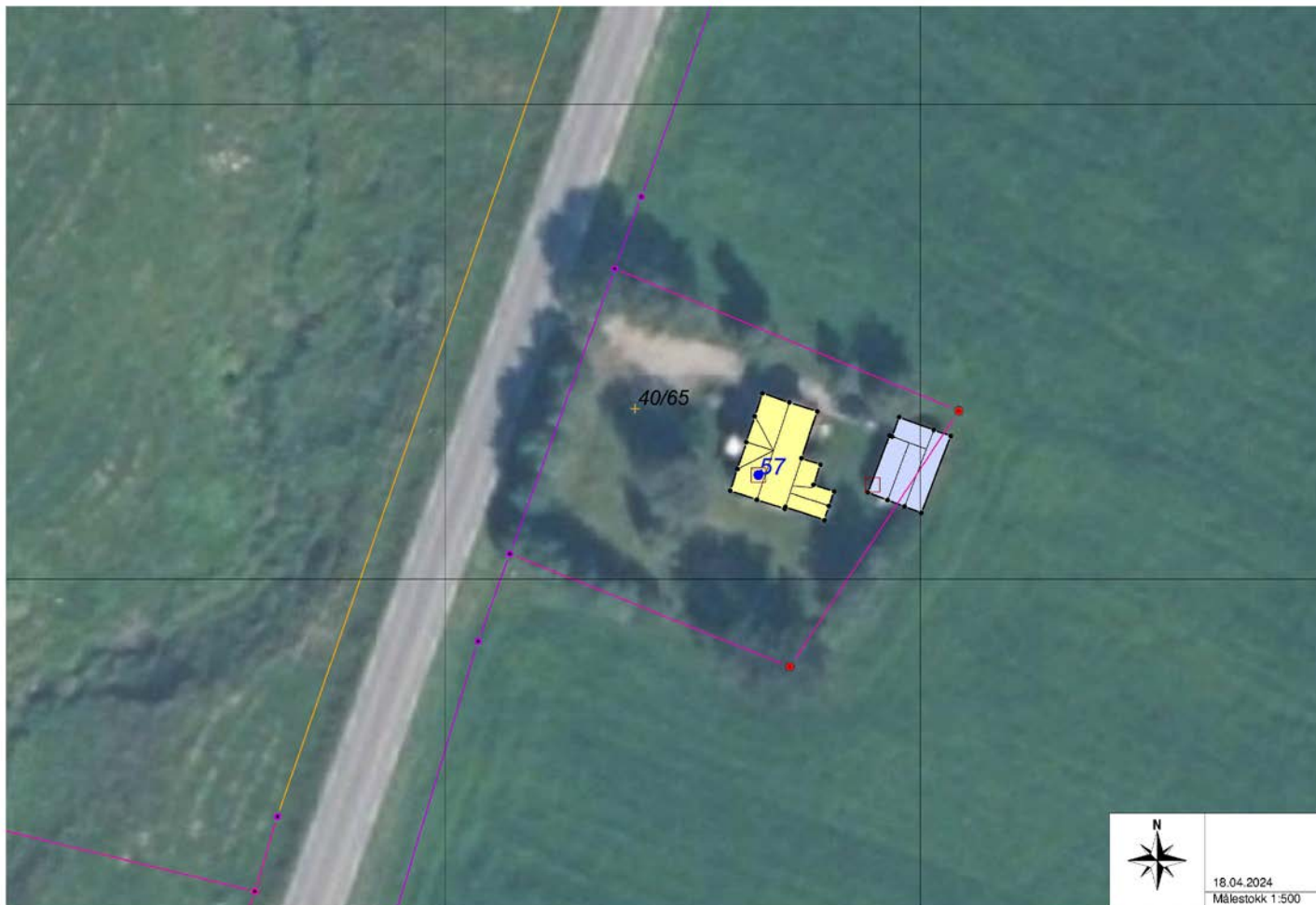
Matrikkelbrev for 1812 - 40 / 65

Side 7 av 8

Areal og koordinater

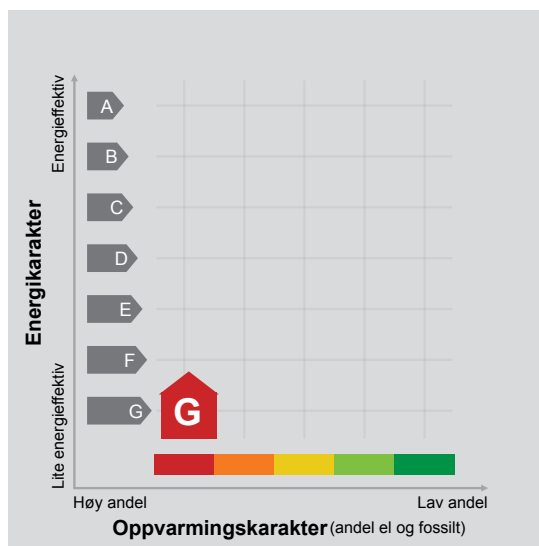
Areal: 1 126,8 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7243618 Øst: 367320

Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7243590,87	367336,29		Offentlig godkjent grensemerke	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			31,74				
2	7243602,69	367306,83		Umerket	69 Beregnet	100	
			31,98				
3	7243632,70	367317,87		Umerket	69 Beregnet	100	
			39,20				
4	7243617,71	367354,09		Offentlig godkjent grensemerke	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
			32,21				



ENERGIATTEST

Adresse	Kystveien 57
Postnummer	8920
Sted	SØMNA
Kommunenavn	Sømna
Gårdsnummer	40
Bruksnummer	65
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187540607
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	8db7fc7c-52c1-4837-bf59-adacbaac98ee
Dato	15.05.2024



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.energimerking.no.

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 musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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



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: Kystveien 57
8920 SØMNÅ

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Elin Edblad

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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