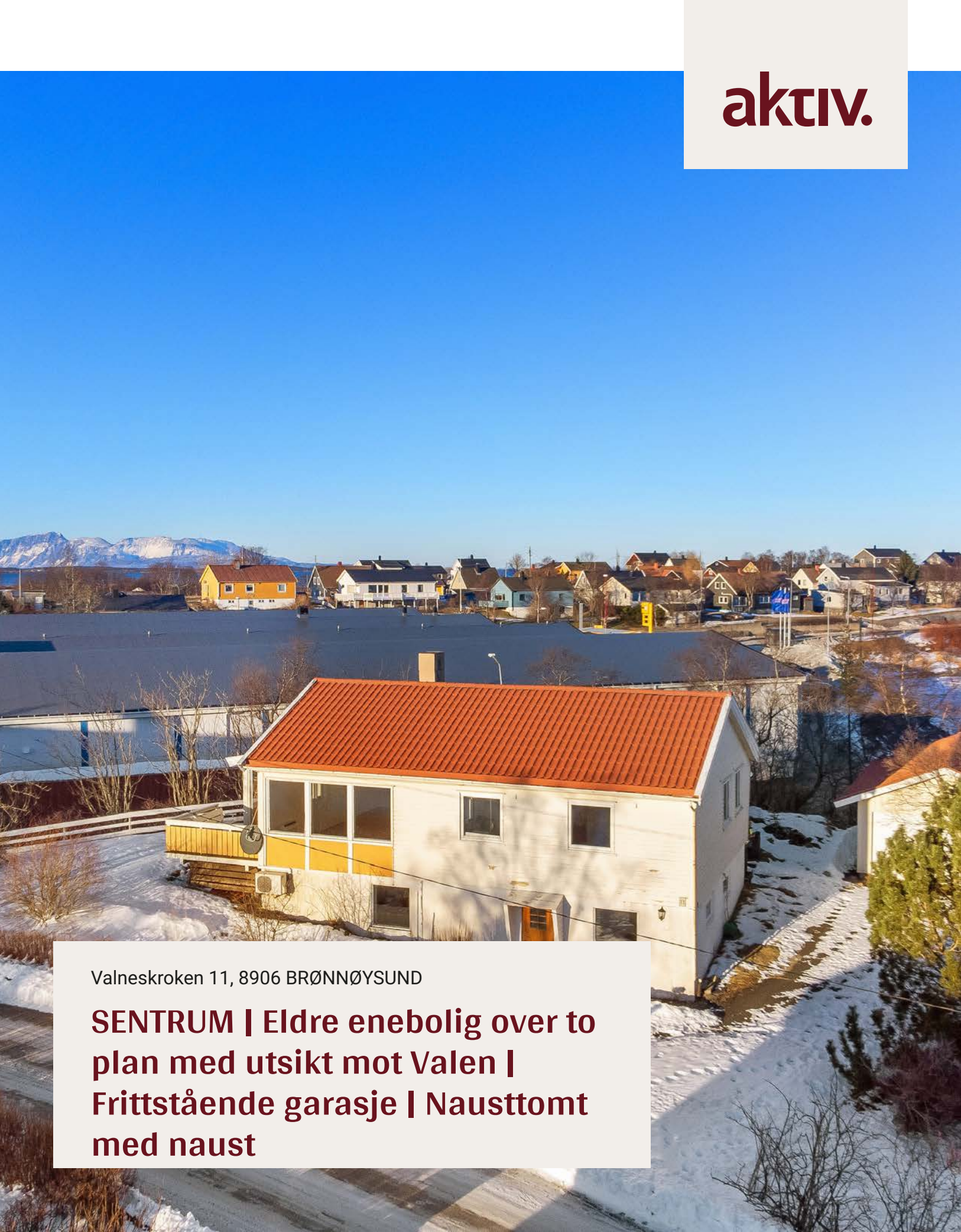




aktiv.

Valneskroken 11, 8906 BRØNNØYSUND

**SENTRUM | Eldre enebolig over to  
plan med utsikt mot Valen |  
Frittstående garasje | Nausttomt  
med naust**



Eiendomsmegler MNEF

## Elin Edblad

**Mobil** 452 36 599

**E-post** elin.edblad@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Brønnøysund

Storgata 58, 8901 Brønnøysund.

TLF. 75 14 30 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 000 000,-  
**Omkostn.:** Kr 76 090,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 076 090,-  
**Selger:** Kreftforeningen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1960  
**BRA-i/BRA Total** 136/184 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 2179.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 104, bnr. 389  
Gnr. 104, bnr. 400  
**Oppdragsnr.:** 1805260021

# SENTRUM | Eldre enebolig over to plan med utsikt mot Valen | Frittstående garasje | Nausttomt

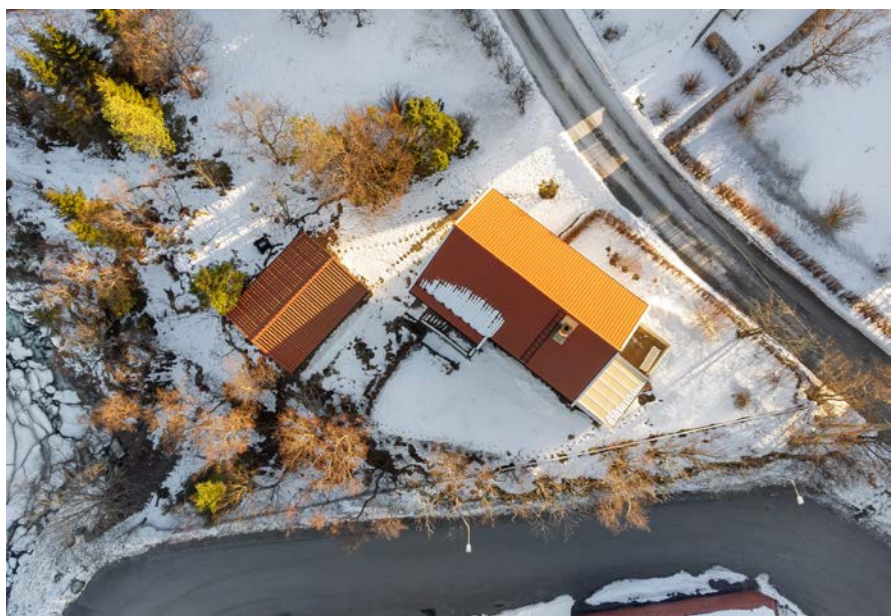
Velkommen til Valneskroken 11

Eldre enebolig med sentral beliggenhet og fin utsikt mot Valen. Hovedetasjen byr på en lys og innbydende stue med store vindusflater og utgang til sørvestvendt veranda med skjermet vinterhage, perfekt for å forlenge utesesongen! Boligen har to soverom i hovedetasjen, bad med gulvvarme og praktisk planløsning. Kjøkkenet har godt med skaplass.

Underetasjen gir gode bruksmuligheter med egen inngang, disponibelt rom, hobbyrom og bodplass.

Funksjonell garasje fra ca. 1993. Naust oppført i ca. 1960 med doble dører mot sjø, fremstår som et totalrenoveringsobjekt. Tomten er opparbeidet, og beliggenheten kombinerer nærhet til sentrum, skoler, barnehager og flotte friluftsområder ved sjøen.

Velkommen til visning!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 48  |
| Egenerklæring .....     | 97  |
| Energiattest .....      | 120 |
| Budskjema .....         | 127 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 136 m<sup>2</sup>

BRA - e: 40 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 184 m<sup>2</sup>

TBA: 9 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 m<sup>2</sup>

Inneholder: Hall m/trapp, gang, toalettrom, soverom, hobbyrom, fyrrom og bod

2. etasje

BRA-i: 76 m<sup>2</sup>

Inneholder: Vindfang, entre, soverom 2, toalettrom, bad, kjøkken og stue

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

Inneholder: Vinterhage

TBA fordelt på etasje

2. etasje: 9 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 26 m<sup>2</sup>

**Naust:** Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 14 m<sup>2</sup>

**Tomtetype:** Eiet

**Tomtestørrelse:** 2179.3 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

1813-104/389, boligtomten er på 1 207 m<sup>2</sup>.

1813-104/400, nausttomten er på 972,3 m<sup>2</sup>.

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

Eiendommen ligger på en høyde mot nordøst og utsikt mot Valen. Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, hekk, busker, trær og plen. Terrenget er noe bratt mot vannet i nord. Mot vest grenser eiendommen til Rema 1000 med gjerde mellom eiendommene. Eiendommen er avgrenset med hekk langs veien i sør.

Strøm til innflyvningslys og mast for innflyvningslys er plassert inne på eiendommen. For noen kan blinkingen fra innflyvningslyset oppfattes som sjenerende.

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i Valen nord i Brønnøysund. Det er et etablert område med både bolig- og næringsbebyggelse. Det er gangavstand til sentrum med tilgang til butikker, servicetilbud og øvrige fasiliteter. Eiendommen har også nærhet til sjø og friområder, med muligheter for rekreasjon og friluftsliv i nærområdet. Gangavstand til både Salhus barneskole og Brønnøysund Ungdomsskole. Det er også nærhet til flere barnehager i området.

Beliggenheten gir en praktisk kombinasjon av sentrumsnærhet og tilgang til natur.

**Adkomst**

Kommunal vei frem til eiendommen. Asfaltert innkjørsel.

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

**Bygningssakkyndig**

Gøran Heimen

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Iht. tilstandsrapport

Byggegrunn antatt bestående av fjell, sprengt fylling og stedlige tilkjørte masser. Bygningen har betonggrunnmur og plass-støpt dekke på grunn. Deler av murene er

under terregn og stedvis innvendig kledd. Forstøtningsmur oppført av tørrmurt sprengstein. Takkonstruksjonen er et saltak med kaldt loft. Plassbygget tak, opprinnelig eternittekking ligger som undertak mot kaldt loft. Det er et plassbygd skråtak over inngangsdøren i sokkelen. Veggene har trekonstruksjon av bindingsverk. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra byggeår. Stående kledning i vest og ved hovedinngang i nord. Felt med fasadeplater under stuevinduer i sør.

Taktekkingen består av profilerte metallplater, trolig fra 1990-tallet. Dette er montert på opprinnelig eternittekking. Kasser, hengbord, vindskier og vannbord er utført i treverk med variert opprinnelse. Byggeår er ukjent for noen deler, mens enkelte vindskier og vannbord er fra 1990-tallet. Takrenner i metall mot nord er av nyere opprinnelse, men det er benyttet gamle rennekroker.

I underetasjen mot øst er det to trevinduer med tolags glass. Resten av underetasjen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 1980-tallet, samt trevinduer med koblet og enkelt glass fra byggeåret. 2. etasje har malte trevinduer med 2-lags glass. Dette er vinduer fra 1970-tallet, og det er skiftet glass i noen av vinduene, blant annet i stuen mot sør. Det er et nyere vindu på soverommet i sørøst, trevindu fra 2014 med tolags glass. Soverommet i nord har to trevinduer med tolags glass fra 1989. Et vindu i vinterhagen er fra 1990-tallet, trevindu med tolags glass. Vindu ved altandør er fra ca. 1996, trevindu med tolags glass.

#### Garasje:

Garasje byggeår 1993. Garasjen er oppført på fylling. Plass-støpt dekke på grunn, ringmurer av leca. Vegger i bindingsverk og stående kledning. Saltak med w-takstoler. Undertak av plast, taket er tekket med profilerte metallplater. Takrenner i plast, nedløp til terreng ved støpt dekke. Leddport i metall med portåpner. Garasjevinduer med enkle glass.

#### Naust:

Naust båthus sjøbu av ukjent opprinnelse, vurdert til rundt 1960. Bygget er oppført på stedlige masser, stein og noen lecablokker. Vegger i bindingsverk med stående kledning. Plassbygget dør og dobler dører mot sjø. Saltak med tretto og antatt papp. Det er pålagt profilerte metallplater, mulig på 90-tallet.

Tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Verditakst**

Kr 3 000 000,-

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger er en organisasjons som har arvet eiendommen, og som ikke har kjennskap til eiendommen utover det som fremkommer i salgsoppgaven.

## **Innhold**

Inngangsparti til hovedetasjen i nord med en plasstøpt trapp og takoverbygg. Du kommer inn til et vindfang med oppheng for klær og videre inngang til en gang som binder rommene i etasjen sammen. I gangen er det også en himlingsluke opp til kaldloft, samt nedgang til sokkeletasjen/kjelleren. Etasjen inneholder to soverom; det ene er vendt mot øst og det andre mot sør. Begge soverommene har innebygde garderober. Etasjen har også et flislagt badrom med varme i gulvet. Dusjhjørne med dusjvegger og armatur på vegg, samt badromsinnredning med underskap, servant, overskap med speil og belysning. Ventil i vegg, ingen tilluft fra dør. For å komme til badrommet går du gjennom toalettrommet, som inneholder toalett og servant. Toalettrommet har mekanisk avtrekk og luftehull i døren.

Videre kommer du inn til stuen, som har godt lysinnslipp fra store vinduer mot sør. Det er montert en luft-til-luft-varmepumpe på vestveggen ved siden av verandadøren. Det er pipeløp i stuen, men dette er ikke tilkoblet vedovn i denne etasjen. Utgang fra stuen til en sørvestvendt veranda med tilhørende vinterhage, som er skjermet både for innsyn og vind. Altanen er på ca. 8,5 m<sup>2</sup>. Vinterhagen har aluminiumsprofiler med enkle glass, samt skyvedører og vinduer. Skråtak med kanalplast og plastfliser på gulvet. Vinterhagen er på ca. 8,4 m<sup>2</sup>. Fra altanen er det en plassbygget tretrapp ned til terreng.

Eldre kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er en kombinasjon av under-, over- og høyskap. Fliser på vegg mellom overskap og benkeplate. Plass til både komfyr og kjøleskap. Kjøkkenventilator med avkast til uteluft er installert. Over benken mot nord er det et vindu. I tilknytning til kjøkkenet ligger stuen, som er vinklet med en naturlig plass til spisebord ved vinduet mot nord.

Underetasjen har både innvendig og utvendig inngang. Utvendig inngangsparti mot veien i sør fra asfaltert innkjørsel. Du kommer inn til en gang med inngang til toalettrom, disponibelt rom, hobbyrom og fyrrom med bod. Det disponible rommet er omtalt som soverom i tilstandsrapporten og har vindu mot sørøst samt innebygget garderobeskap. På toalettrommet er det montert toalett, servant og speilskap. Kun naturlig avtrekk fra rommet. Videre kommer du inn til en gang og derfra til et romslig hobbyrom. Her er sentralstøvsugerenheten montert under trappen. Vindu mot sør, samt under veranda i sørvest. Etasjens siste rom er et fyrrom/kjellerrom med fyringssentral, utslagsvask og mindre vinduer mot øst og nord. Her er det også inngang til en bod.

Garasje oppført i ca. 1993 med leddport i metall med portåpner.

Naust vurdert oppført i ca. 1960 med plassbygget dør og dobler dører mot sjø. Bygget fremstår som et totalrenoveringsobjekt.

## Standard

Gulv: Parkett, betong, fliser og belegg

Vegger: Tapet, trepanel, malte plater, betong

Himling: Malerpapp

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger fremstår som å være av kobber med variert kvalitet og opprinnelse.
- Innvendig stoppekran og vannmåler er plassert i underetasjen.
- Det er avløpsrør av støpejern og plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Det er installert fyrkjele av ukjent opprinnelse.
- Det er montert en luft-til-luft varmepumpe fra ca. 2010.
- Det er en eldre sentralstøvsuger, ikke funksjonstestet.
- Sikringsskapet er plassert i trapperom.
- Det er vippesikringer i skapet som er renover, ukjent når.

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

Kommentarer i tilstandsrapport ang. TG2, TG3 og TGIU:

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Utvendig

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

Nedløp og besalg: Det er benyttet gamle rennekroker som ikke passer til de nye takrennene.

Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tak over dør i sokkel: Det er påvist råteskader i konstruksjonen over inngangsdøren i sokkelen.

Kjeller og altandør: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Altanen har stedvis betydelig slitasje på overflater, spesielt på rekkverk og dekke.

Vinterhage: Det er observert tegn til en mindre lekkasje mot yttervegg i sør. Beslaget under vinduene i vest er løst. Takrennen er tett og bør renses.

Utvendige trapper: Betongtrapp har mindre sprekker/skader.

#### Innvendig

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

Pipe og ilsted: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Pipen har også sprekker i puss og utfelling av sot på kaldt loft.

Innvendige trapper: Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

#### Tekniske installasjoner

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

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

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

#### Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.

Forstøtningsmur: Det er observert noe kanging og enkelte løse steiner i forstøtningsmuren.

Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Naustet og området ved sjøen er registrert som et fareområde som kan berøres av stormflo.

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. Det antas at alle deler av anlegget er over 25 år.

Andre tomteforhold: Det er en usikret bratt kant på over 2 meter mot sør, like utenfor eiendommen.

#### Spesialrom

Toalettrom i sokkeletasjen har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Kjøkken

Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Avtrekk: Ventilatoren fremstår som slitt, med synlige tegn på bruk og alder.

#### TG3 (store eller alvorlige avvik):

##### Utvendig

Kasser, hengebord og vindskier: Det er påvist råteskader. Kasser fra byggeår har en del svertesopp. Vindskier har flere områder med betydelig slitasje, avflassing og begynnende råteskader

Gamle renner og nedløp: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe

for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.  
Andre vinduer underetasje: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.  
Vinduer hovedetasje: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

#### Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Rom under terreng: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking.

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er observert at deler av vegg mot gulv og gulv mot vest er avdekket, noe som kan indikere tidligere fuktskade i dette området.

Innvendige dører - 1: Dørbladet til soverommet mot sørøst mangler.

#### Tekniske installasjoner

Varmesentral: Installasjonen tillegges ingen restlevetid.

#### Tomteforhold

Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ikke observert grunnmursplast på muren. Det er registrert fuktvandring gjennom muren til gulv og vegg.

#### Våtrom

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

TGIU (ikke undersøkt/ ikke tilgjengelig for undersøkelse):

#### Tekniske installasjoner

Andre installasjoner: Det er montert en luft-til-luft varmepumpe fra ca. 2010. Det er ukjent om det er utført service på anlegget. Det er en eldre sentralstøvsuger, ikke funksjonstestet.

#### Tomteforhold

Septiktank: Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsnett. Ikke kjent om det finnes gamle septiktanker på eiendommen.

Oljetank: Det er en fyrkjele i kjeller. Ukjent om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen.

Andre tomteforhold - 1: Strøm til innflyvningslys og mast for innflyvningslys er plassert inne på eiendommen. For noen kan blinkingen fra innflyvningslyset oppfattes som sjenerende. Foran området regulert til mast ble det observert et oppkomme av ukjent art. Det er uklart om dette stammer fra drenering, spillvann, overvann eller annet avløp

fra eldre bebyggelse i området.

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

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.
- Det er ikke utført radonmåling.
- Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.
- Nausteiendommen ligger i et område utsatt for stormflo ved naustet.
- Rekkverk på utvendige trapper og balkong tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og åpninger.
- Flere røykvarslere er av eldre dato og bør vurderes skiftet ut.
- Brannslukkingsapparatene er gamle og bør kontrolleres eller byttes ut.
- Håndløper er kun montert på én side av den innvendige trappen.

Tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

### **Innbo og løsøre**

Eiendommen selges slik den fremstår ved visning, og vil ikke bli ytterligere rengjort eller tømt før overtakelse. Dersom det mangler garderobeskap eller andre oppbevaringskilder i rom, vil dette ikke bli installert før overtagelse.

### **Hvitevarer**

Det medfølger ikke noen hvitevarer.

### **Parkering**

Parkering for tre biler pluss en bil i garasjen.

### **Radonmåling**

Det er ikke utført radonmåling. Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

### **Diverse**

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

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

## Energi

### Oppvarming

Boligen blir oppvarmet ved luft-til-luft varmepumpe og elektrisitet. Luft til luft varmepumpe på stuen i hovedetasjen fra ca. 2010. På bad i hovedetasjen er det gulvvarme.

Boligen har teglesteinspipe fra byggeår med sotluke i underetasjen. Pipen er tilkoblet en eldre fyrkjele.

Innhentet opplysning fra piper og ildsted.

Antall piper i bruk: 1

Sist feid/kontrollert: 19.11.2024

Det foreligger ingen avvik eller pålegg vedrørende piper og ildsteder.

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

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

### Informasjon om strømforbruk

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

### Energimerke

E

### 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](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 000 000,-

### Omkostninger kjøper

3 000 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

75 000 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

76 090 (Omkostninger totalt)

92 990 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 790 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 076 090 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 092 990 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 095 790 (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 9 712,- for år 2025

### Informasjon om kommunale avgifter

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

I tillegg kommer renovasjon kr. 5 777,- fordelt på seks terminer.

Vannavgift etter måler. Siste avleste dato 31.12.2024. Forbruk 39 m3.

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. Det gjøres også oppmerksom på at opplysninger for renovasjon og kommunale avgifter er innhentet den 25.11.2025.

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 651 183,- for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 604 731,- for år 2024

**Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

**Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 104, bruksnummer 389 i Brønnøy kommune. Gårdsnummer 104, bruksnummer 400 i Brønnøy kommune.

**Offentligrettslig pålegg**

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

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1813/104/389:

08.05.1953 - Dokumentnr: 691 - Bestemmelse om veg

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.2010 - Dokumentnr: 773626 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Avinor AS

Org.nr: 985 198 292

Rett til etablering av stolpe/mast for innflygingsledelys og strømforsyning

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.1951 - Dokumentnr: 935 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1813 Gnr:104 Bnr:79

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Enebolig er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Det finnes likevell tegninger fra 1960 og innflyttningsstillatelse fra 19.08.1961.

Tegninger:

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk. Sokkeletasje er påtegnet kjeller/ blindkjeller på opprinnelige tegninger, etasjen er pr. i dag delvis innredet. Romhøyden i sokkel er rundt 2,18 til 2,22 meter.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Garasje:

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

Naust:

Foreligger ikke tegninger.

### **Vei, vann og avløp**

Kommunal vei frem til eiendommen.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløpsanlegg via private stikkledninger. Utvendige avløpsrør er av ukjent type; om disse er av betong eller støpejern fra 1960 er ikke kjent. Det er observert innvendig stoppekran på plastrør, og vannrør kan også være fra etter byggeår. Utvendige vannledninger kan derfor være av plast (PEL), men eksakt opprinnelse er ukjent.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommene har tre reguleringsformål.

Det er ca 1,3 daa til formålet boliger.

REGULERINGSPLAN BRØNNØYSUND, DEL 2 (19.12.2007)

Formål: Boliger m/tilhørende

Mot sjø i nord: Formål Friluftsområde

Feltbetegnelse FL1

Formål Annet byggeområde

Feltbetegnelse N anlegg, (B3), %bya=30%

Vedtaksdato: 19.12.2007

Kommentar : Byplan Brønnøysund er under arbeid. Informasjon om planarbeidet finnes på kommunens hjemmesider.

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

### **Adgang til utleie**

Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

### **Legalpant**

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

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Kjøpsbetingelser**

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Avklares i forbindelse med budgivning.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold.

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Vedlegg til salgsoppgave**

Vedlegg i salgsoppgaven:

- Tilstandsrapport, datert 09.03.2026
- Egenerklæringsskjema, datert 18.03.2026
- Bygningstegning - fasade
- Matrikelbrev

- Grunnkart
- Ledningskart
- Reguleringsplan
- Energiattest (side 1)

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

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### **Meglers vederlag**

Meglerprovisjon 1,98% av salgssum. I tillegg betales markedsføringspakke kr 12 500,- tilretteleggingshonorar kr 14 900,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og grunnboksopplysninger kr 430,-. Visningshonorar utover annonsert visning kr 2 000,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

### **Ansvarlig megler**

Elin Edblad  
Eiendomsmegler MNEF

elin.edblad@aktiv.no

Tlf: 452 36 599

**Oppdragstaker**

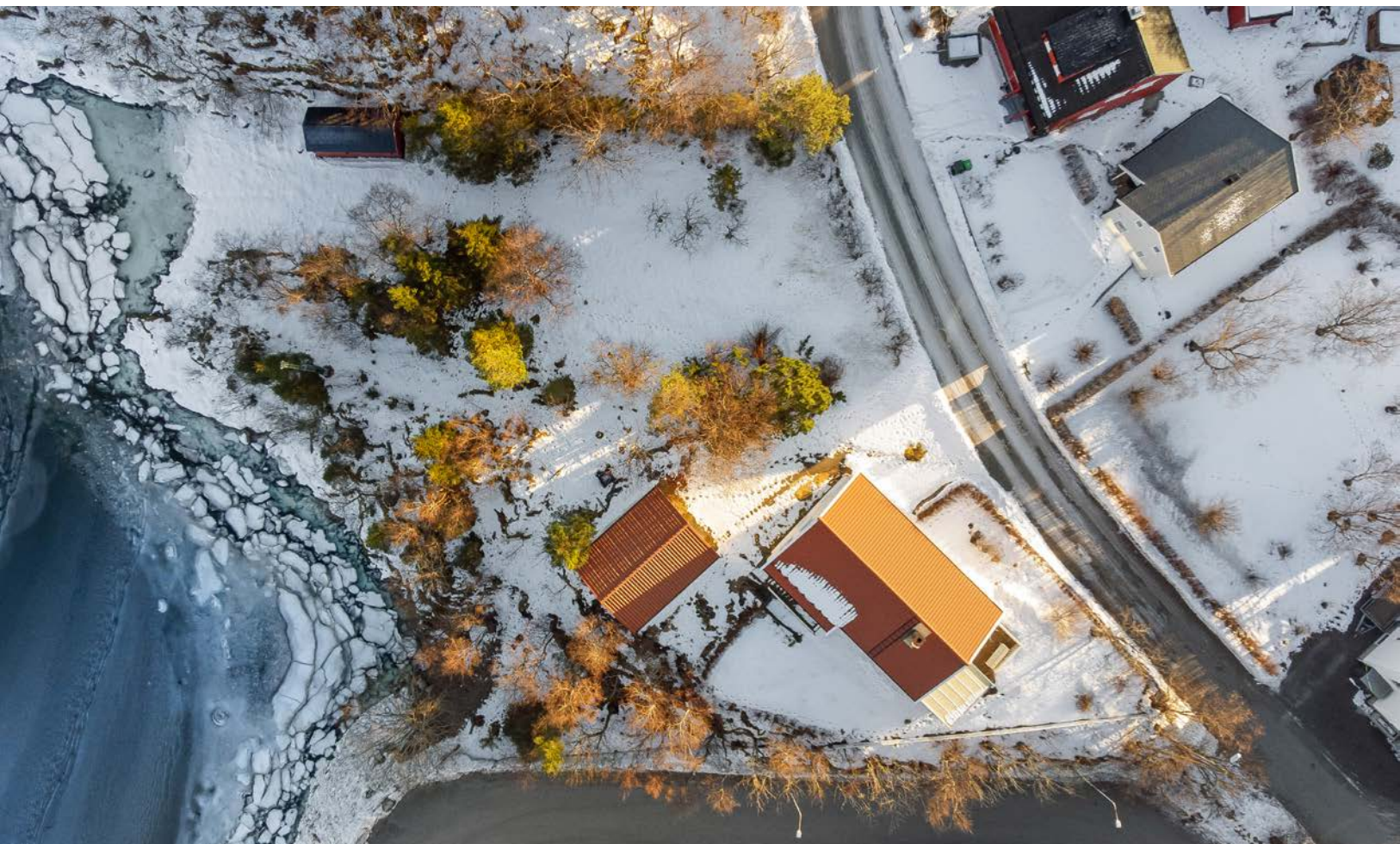
REDE Eiendomsmegling Brønnøysund, organisasjonsnummer 979158580

Storgata 58,

**Salgsoppgavedato**

20.03.2026

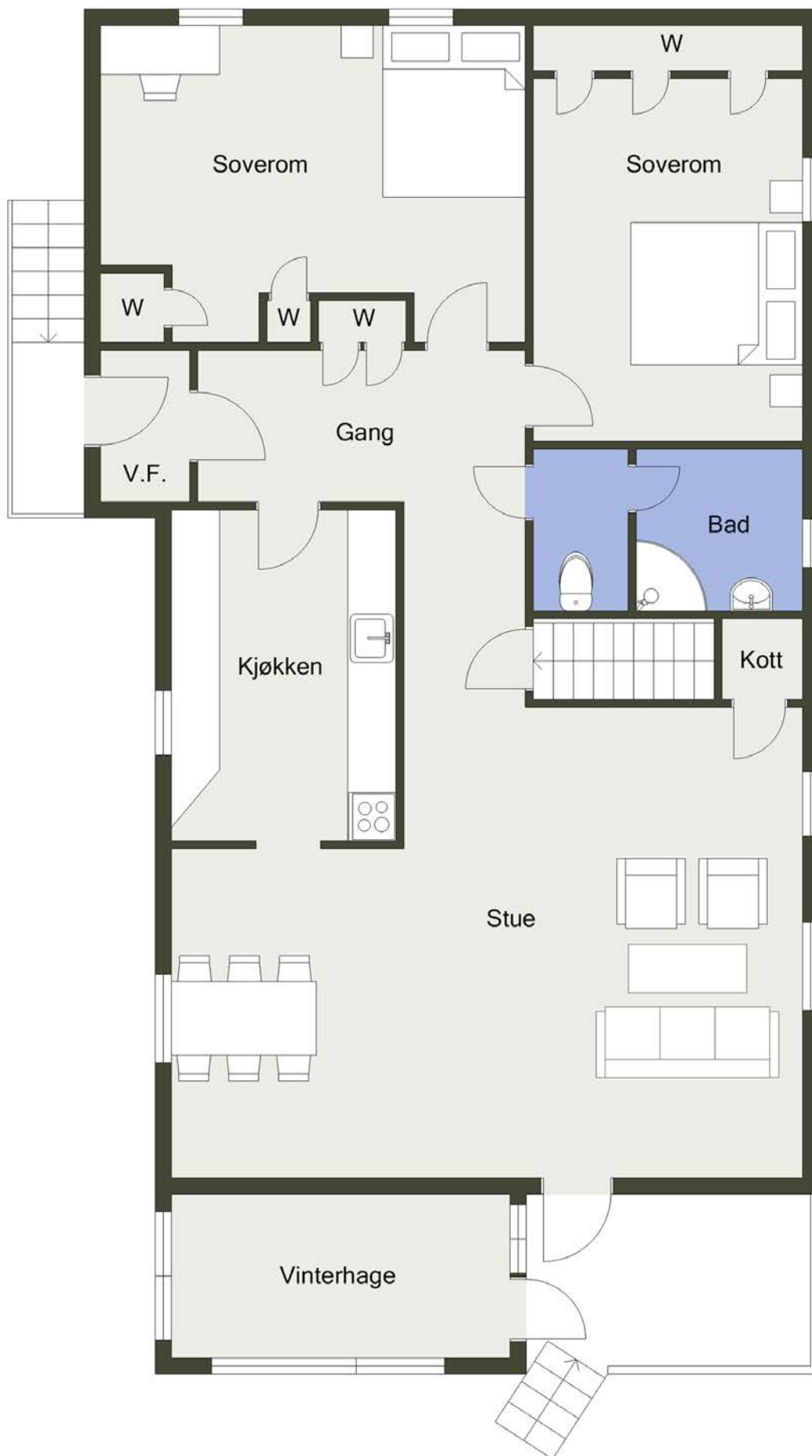










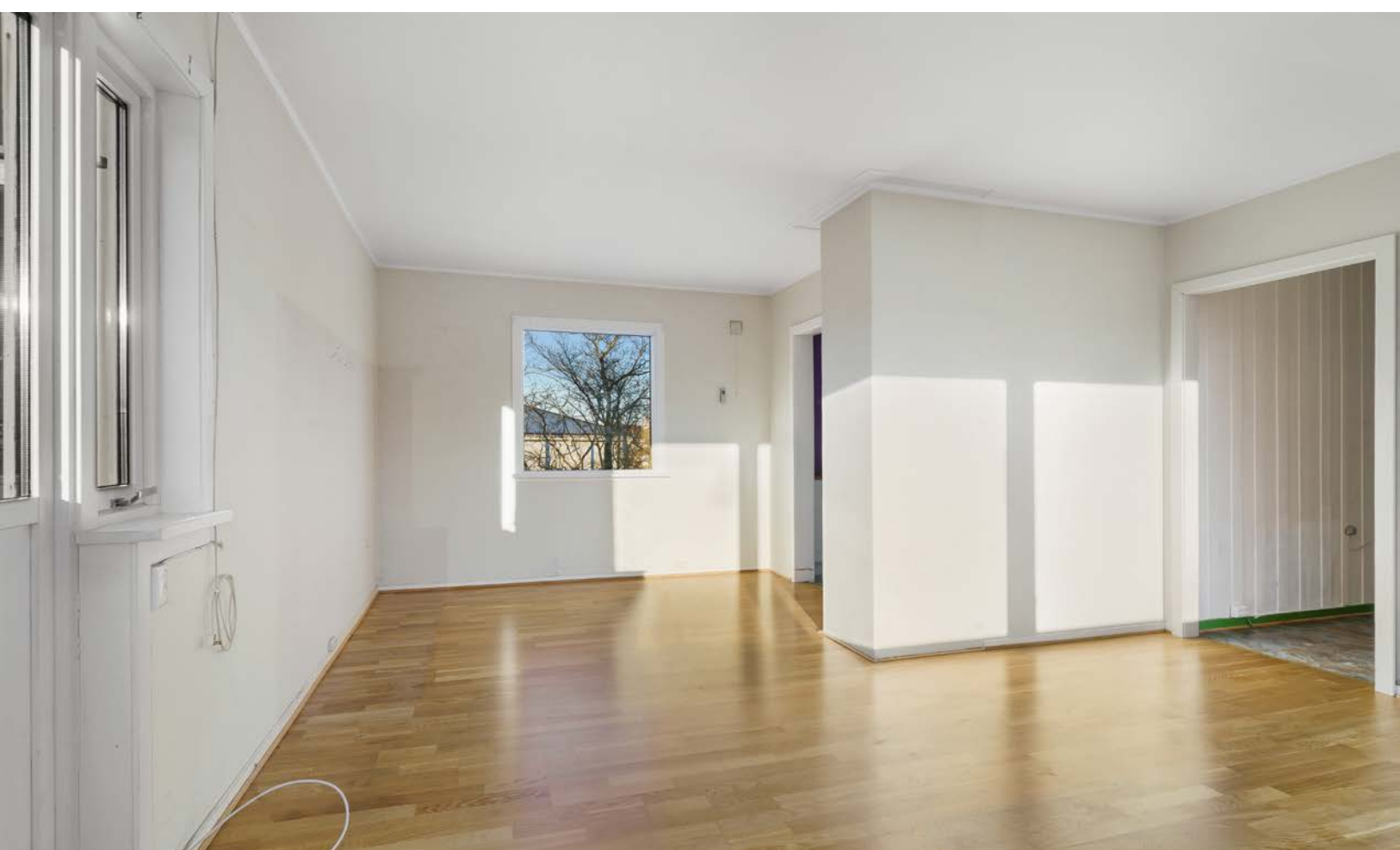










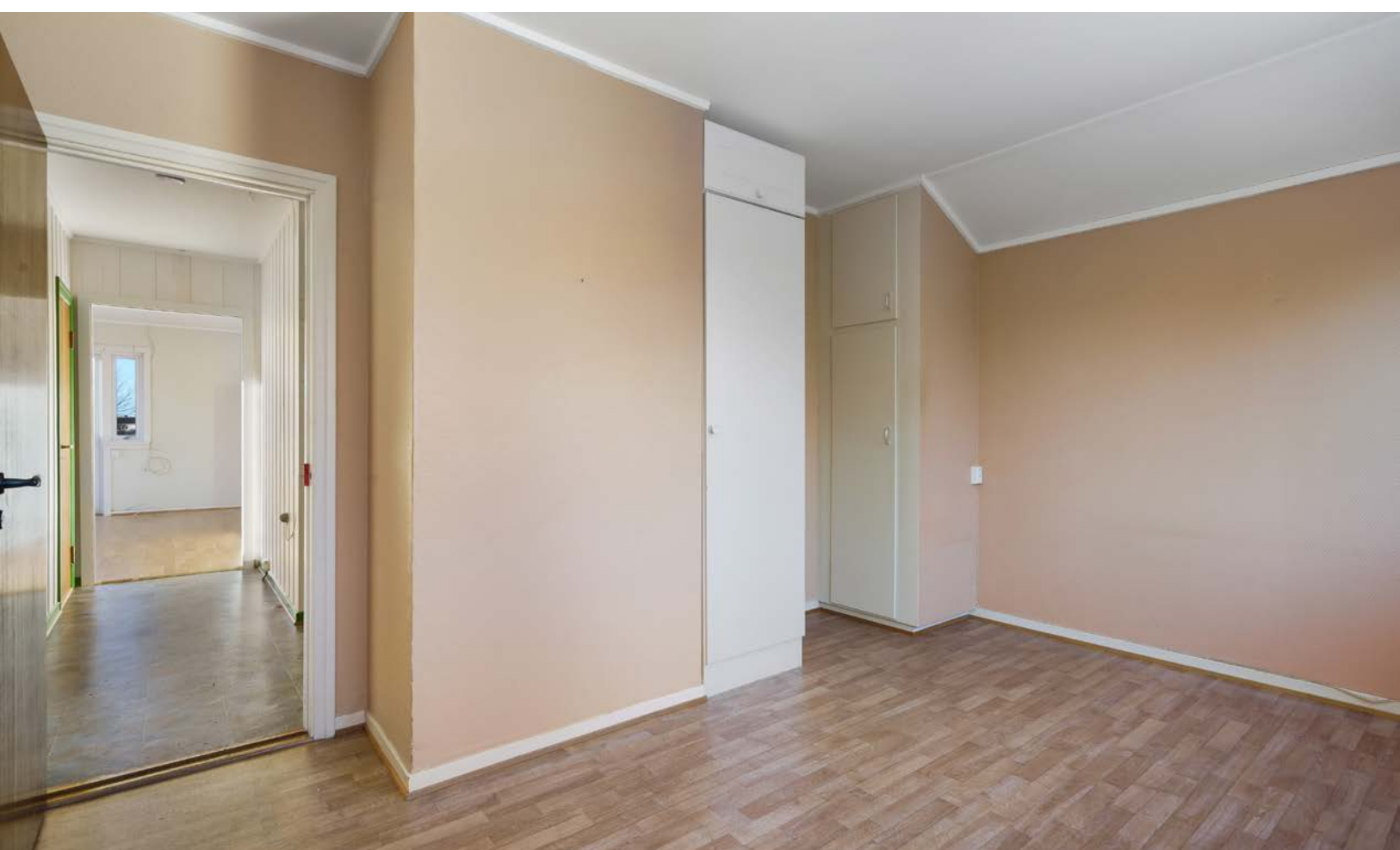






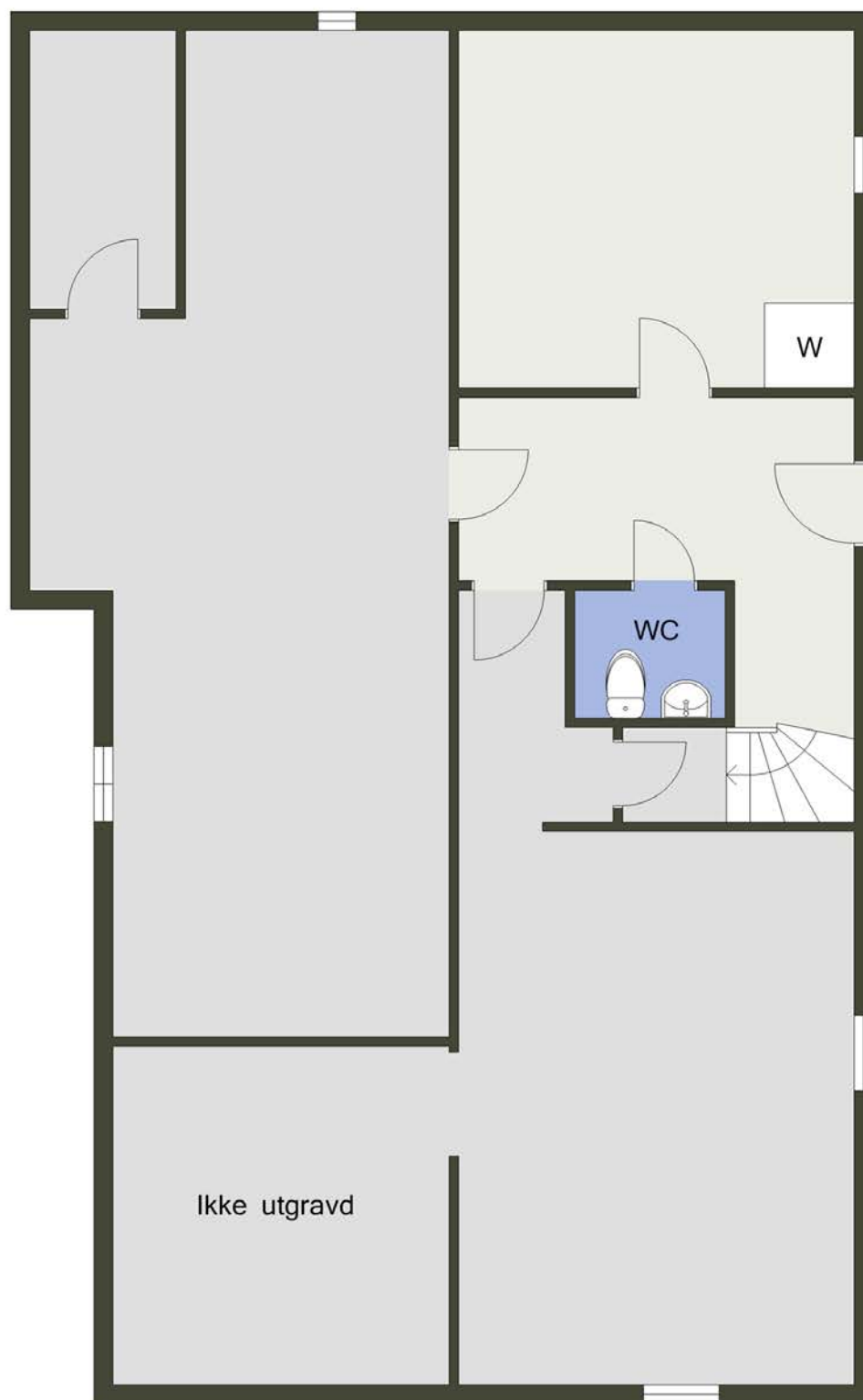












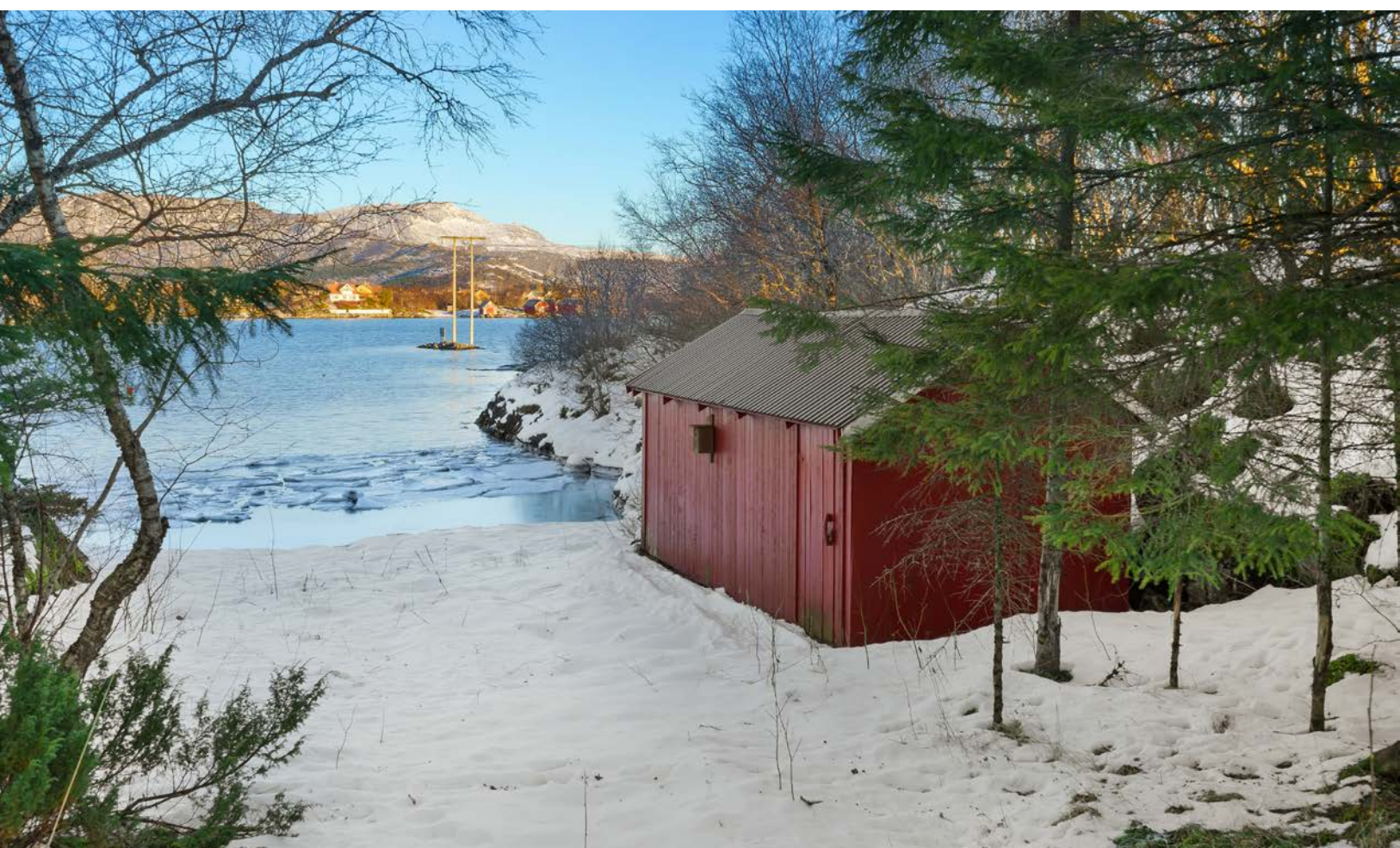














# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Valneskroken 11, 8906 BRØNNØYSUND



BRØNNØY kommune



gnr. 104,104, bnr. 389,400, snr. 0,0

**Markedsverdi**

**3 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m<sup>2</sup> BRA-i: 136 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 20320-1783

Eiendomsverdi ref nr: UA2067

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Goheim Takst og Byggconsult as

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

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

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

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

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

Gøran har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig

Gøran Heimen

Uavhengig Takstingeniør

gheimen@goheim.no

906 12 231



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig fra ca. 1960 med større renoveringsbehov.  
Funksjonell garasje fra ca. 1993 og et gammelt  
naust/renoveringsobjekt.

Hensyntatt boligens alder på 66 år finnes det konstruksjoner,  
bygningdeler og teknisk utstyr som krever ekstra  
oppmerksomhet.

Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes  
forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav.  
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og  
betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

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

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.

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

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

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

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

## Enebolig - Byggeår: 1960

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen består av profilerte metallplater, trolig fra 1990-tallet.  
Dette er montert på opprinnelig eternittekking. Taket er inspirert fra  
taknivå ved bruk av takstige.

Det er ikke foretatt åpning av taktekke for kontroll av lekter, lufting  
eller eventuelt nytt undertak.

Kasser, hengbord, vindskier og vannbord er utført i treverk med  
variert opprinnelse. Byggeår er ukjent for noen deler, mens enkelte  
vindskier og vannbord er fra 1990-tallet.

Takrenner i metall mot nord er av nyere opprinnelse, men det er  
benyttet gamle rennekroker. Takvann er ført til drens og plastrør ved  
mur.

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

Mot sør er det gamle takrenner og nedløp. Det er montert takstige,  
som kan være fra 1990-tallet.

Sist feid 19.11.2024 uten anmerkninger til takstige.

Det er montert snøfanger over hovedinngang i nord.

Veggene har trekonstruksjon av bindingsverk.

Fasade/kledning har liggende bordkledning fra byggeår. Stående  
kledning i vest og ved hovedinngang i nord.

Felt med fasadeplater under stuevinduer i sør.

Fasaden er inspirert fra bakkenivå, og det er utført tilfeldig  
stikkprøving.

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

Takkonstruksjonen er et saltak med kaldt loft. Adkomst via takluke  
med stige. Plassbygget tak, opprinnelig eternittekking ligger som  
undertak mot kaldt loft.

Det er et plassbygd skråtak over inngangsdøren i sokkelen.

I underetasjen mot øst er det to trevinduer med tolags glass.

Resten av underetasjen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca.  
1980-tallet, samt trevinduer med koblet og enkelt glass fra  
byggeåret.

2. etasje har malte trevinduer med 2-lags glass. Dette er vinduer fra  
1970-tallet, og det er skiftet glass i noen av vinduene, blant annet i  
stuen mot sør.

Det er et nyere vindu på soverommet i sørøst, trevindu fra 2014  
med tolags glass.

Soverommet i nord har to trevinduer med tolags glass fra 1989.

Et vindu i vinterhagen er fra 1990-tallet, trevindu med tolags glass.

Vindu ved altandør er fra ca. 1996, trevindu med tolags glass.

Normalt vedlikehold med skraping og maling må påregnes.

Bygningen har malt hovedytterdør mot nord fra 2021.

Inngangsdør til underetasje i tre med tolags glass, dør fra 1992.

Altandør i tre med tolags glass, dør fra ca. 1996.

Det er oppført en altan i tre med tilhørende vinterhage.

Altanen har adkomst fra terreng og stue.

Altanen er på ca. 8,5 m<sup>2</sup> TBA.

Vinterhagen har adkomst fra altan.

Vinterhagen har aluminiumsprofiler med enkle glass, samt

skyvedører og vinduer.

Det er et skråtak med kanalplast. Takrenne i front av plast med  
nedløp til terreng.

Vinterhagen har vegger under vinduene med ukjent oppbygning.

Plastfliser på gulvet.

Vinterhagen er på ca. 8,4 m<sup>2</sup> BRA-b.

Ved hovedinngangen er det en plass-støpt trapp fra byggeåret.

Fra altan til terreng er det en plassbygget trapp i tre.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, betong, fliser og belegg. Veggene  
har tapet, trepanel, malte plater og betong. Det er malerpapp i  
himling.

Innvendige overflater er av variert opprinnelse og fornyes ved jevne  
intervaller.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår med sotluke i underetasjen.

Pipen er tilkoblet en eldre fyrkjele. Pipen ble ikke funksjonstestet  
ved befaringen.

Sist feid 19.11.2024 uten anmerkninger til pipe. Det foreligger ingen  
opplysninger om siste tilsyn.

For rom under terreng, gulvet har plater, belegg og er av betong.

Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.

Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking uønskelig. Det er  
godt synlig fukt og fuktvandring på synlige deler av murene.

Bygningen har en liten, åpen krypkjeller under trebjelkelag og  
stubbegulv. Krypkjelleren er åpen mot underetasjen.

Boligen har en innvendig trapp i tre mellom etasjene.

Innvendig har boligen slette finerdører av typen gabon.

Dørene er gamle, men det er ingen spesifikke skader observert.

# Beskrivelse av eiendommen

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad i 2. etasje fra byggeår med støpejernsluk. Rommet er på et tidspunkt pusset opp med påstøp, gulvvarme og fliser på gulv. Dusjvegger med tett list på gulvet, luk kun tilgjengelig for dusj.

Fliser på veggene, én ventil i vegg, ingen tilluft fra dør. Malerpapp i himling.

Montert liten innredning med underskap, én vask, overskap med speil og belysning. Fuktskade på innredning. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i innvendig vegg fra trapperom mot dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%, tørt her ved befaring. Det presiseres at det ved renovering ikke kan utelukkes avdekking av skade som i gulvet rundt sluket fra byggeår.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Opprinnelsen til innredningen er ukjent, men den fremstår som eldre og kan være fra tidlig 1990-tall.

Kjøkkenventilator med avkast til uteluft er installert. Ventilatoren starter ved enkel funksjonstest.

## SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet i sokkeletasjen har belegg på gulvet. Det er montert toalett og servant.

Toalettrom i 2. etasje med belegg på gulvet. Det er montert et toalett på rommet.

Det er mekanisk avtrekk og luftehull i døren.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger fremstår som å være av kobber med variert kvalitet og opprinnelse.

Innvendig stoppekran og vannmåler er plassert i underetasjen.

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.

Det er installert fyrkjele av ukjent opprinnelse.

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe fra ca. 2010.

Det er ukjent om det er utført service på anlegget.

Det er en eldre sentralstøvsuger, ikke funksjonstestet.

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

Sikringsskapet er plassert i trapperom.

Installasjonen er av variert kvalitet og opprinnelse.

Det er vippesikringer i skapet som er renovert, ukjent når.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Byggegrunn antatt bestående fjell, sprengt fylling, stedlige og tilkjørte masser.

Ingen visuelle observasjoner ved befaring på negative avvik av betydning i byggegrunn.

Dreneringen, dersom denne finnes, er fra 1960. Det er ingen fungerende drenering eller fuktsikring av mur etter 66 år. Bygningen har betonggrunnmur og plass-støpt dekke på grunn.

Deler av murene er under terreng og stedvis innvendig kledd. Disse delene er derfor ikke tilgjengelige for besiktigelse.

Forstøtningsmur er oppført av tørrmurt sprengtstein mot kommunal vei.

Eiendommen ligger høyt i terrenget på en liten ås.

Det er ikke registrert fareområder for flomsone, kvikkleireskredfare, fjellsred, skredfarsone, flom eller skredhendelser på eiendommen (gnr. 104, bnr. 398) ved søk i NVE sin kartkatalog. Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Utvendige avløpsrør er av ukjent type; om disse er av betong eller støpejern fra 1960 er ikke kjent. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er observert innvendig stoppekran på plastrør, og vannrør kan også være fra etter byggeår. Utvendige vannledninger kan derfor være av plast (PEL), men eksakt opprinnelse er ukjent. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsnett. Ikke kjent om det finnes gamle septiktanker på eiendommen.

Det er en fyrkjele i kjeller.

Ukjent om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen.

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

Like over grensen mot næringseiendommen i vest er det en bratt, utspregt skjæring i terrenget.

Næringsarealet har nettinggjerd mot nord, og det er et vanlig lavt tregjerde mot sør på tomten.

Bak garasjen, inne på eiendommen, er det en bratt naturlig usikret skråning i fjellet.

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

[Gå til side](#)

Radonmåling, stormflo ved naust, rekkverk på utvendige trapper og balkong, røykvarslere og brannslukningsapparater, samt håndløper på innvendig trapp.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 184 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 144 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 3 000 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 050 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Fra kommunen: 01-12-2025 15:03:15.

«Ingen tegninger for bolighus, ikke byggevedtak og midlertidig brukstillatelse, ferdigattest i bygningsarkiv.»

Det finnes likevel tegninger fra 1960 og innflyttingstillatelse fra 19.08.1961 i meglerpakken.

Sokkeletasjen er påtegnet kjeller/blindkjeller på opprinnelige tegninger, etasjen er pr. i dag delvis innredet.  
Romhøyden i sokkel er rundt 2.18 til 2,22 meter.

### Garasje

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

Det er levert tegninger i meglerpakken.

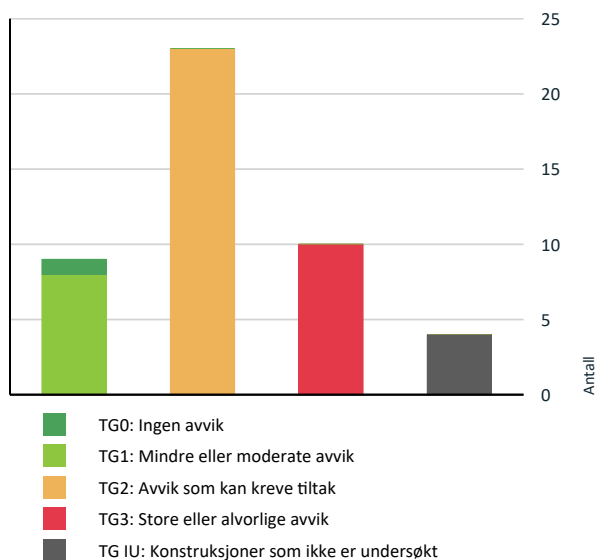
### Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet meglerpakke for denne eiendommen.

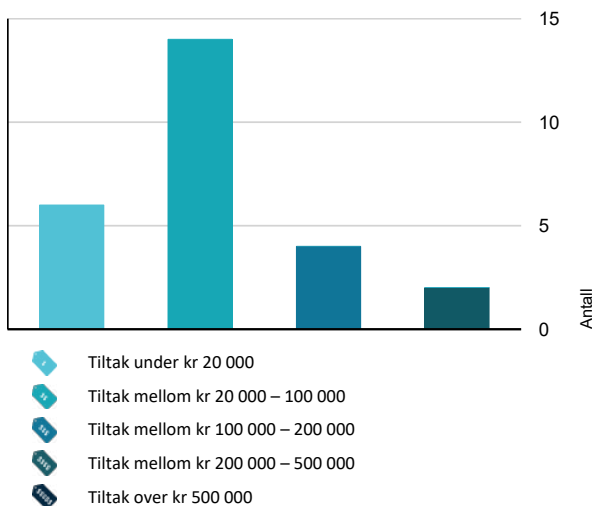
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For 1813/104/400. Det er ikke innhentet meglerpakke på denne eiendommen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan og bygningslovgivningen her. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på naboeiendommer. Det er derfor ikke kjent om det finnes andre opplysninger som har påvirkning på takst/eiendom.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Kasser, hengbord og vindskier. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Gamle renner og nedløp [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre vinduer underetasje [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer hovedetasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører - 1 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Andre tomteforhold - 1 [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

# Sammendrag av boligens tilstand

|                                                                       |                             |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! Utvendig > Veggkonstruksjon                                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Tak over dør i sokkel                                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Kjeller og altandør                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Vinterhage                                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Utvendige trapper                                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Overflater                                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Pipe og ildsted                                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Innvendige trapper                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør                                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer                                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Terrengforhold                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Andre tomteforhold                                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Spesialrom > Sokkeletasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk                           | <a href="#">Gå til side</a> |

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOILIG



**Byggeår**  
1960

**Kommentar**  
Antatt byggeår.

**Anvendelse**  
Helårsbolig

**Standard**  
Lav

**Vedlikehold**  
Etterslep

### Tilbygg / modernisering

|      |                     |                                                                                     |
|------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 1996 | Altan og vinterhage | Altan og vinterhage i sør.                                                          |
| 1996 | Renovering          | Ukjent omfang. Mulig taktekke samt flere vinduer og glass ble skiftet på 90-tallet. |

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekingen består av profilerte metallplater, trolig fra 1990-tallet. Dette er montert på opprinnelig eternitteking. Taket er innsisert fra taknivå ved bruk av takstige.

Det er ikke foretatt åpning av taktekke for kontroll av lekter, lufting eller eventuelt nytt undertak.

**Årstall:** 1995      **Kilde:** Andre opplysninger: Antatt

#### Vurdering av avvik:

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

Levetiden er vurdert ut fra at taktekke og undertak er fra 1990-tallet. Mønekammen har større skjevheter, og det ser ut til at den er montert slik fra opprinnelsen.

Det er registrert noe lavvekst på takfotbeslag.

Det er observert enkelte skader på tettestrimler mellom taktekke og takfotbeslag.

Det foreligger usikkerhet om det er tilstrekkelig lufting av taket.

#### Konsekvens/tiltak

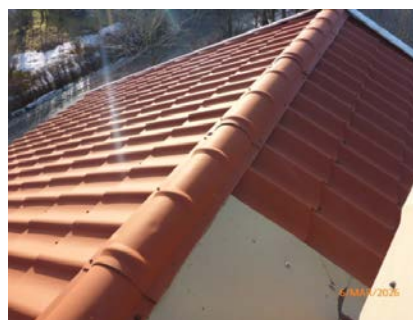
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende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

Fjern mose og lav fra takfotbeslag for å hindre fuktansamling og forlenget levetid på beslagene.

Kontroller lufting og undertak for å avdekke eventuelle mangler eller skader, da utilstrekkelig lufting kan føre til fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Skader på tettestrimler bør utbedres for å unngå vanninntrengning ved takfot.

Skjevheter ved mønekammen bør vurderes nærmere, da dette kan påvirke takets tetthet og funksjon.



# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Kasser, hengbord og vindskier.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

### Beskrivelse

Kasser, hengbord, vindskier og vannbord er utført i treverk med variert opprinnelse. Byggeår er ukjent for noen deler, mens enkelte vindskier og vannbord er fra 1990-tallet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader.

Kasser fra byggeår har en del svertesopp.

Vindskier har flere områder med betydelig slitasje, avflassing og begynnende råteskader.

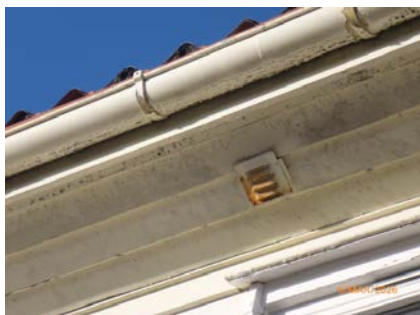
### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Det bør foretas utskifting eller lokal utbedring av råteskadet treverk, samt overflatebehandling av slitte og avflassede områder.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for videre råteutvikling og skader på underliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## ! TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner i metall mot nord er av nyere opprinnelse, men det er benyttet gamle rennekroker. Takvann er ført til drens og plastrør ved mur, men det er ikke utført funksjonstesting.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er benyttet gamle rennekroker som ikke passer til de nye takrennene.

Det er observert at taknedløpet til plastrør mot nordøst kan være tett, men dette er ikke funksjonstestet da det ikke var nedbør ved befaring.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Gamle rennekroker bør byttes ut med kroker som passer til de nye takrennene for å sikre stabilitet og funksjon, og for å unngå lekkasjer eller skader på takrennesystemet.

Taknedløpet mot nordøst bør funksjonstestes og eventuelt renses for å sikre god vannavledning og forhindre vannskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Renner og kroker bør holdes under oppsikt, og det anbefales å etablere nytt system ved eventuell utskifting av drenering. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for vanninntrenging og følgeskader på bygningen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## 1 TO 3 Gamle renner og nedløp

### Beskrivelse

Mot sør er det gamle takrenner og nedløp. Det er montert takstige, som kan være fra 1990-tallet.

Sist feid 19.11.2024 uten anmerkninger til takstige.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfanger på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler snøfanger over inngangsdøren mot sør. Taktekkingen er fra 1990-tallet.

Toppkinne på takstigen er ikke synlig.

Det er rust på pipebeslaget, og topphatt mangler.

Det er lekkasjer fra eller ved pipebeslaget.

Takrenner og nedløp mot sør har begynnende rustskader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres snøfanger over inngangsdøren mot sør for å hindre fare for snøras og personskafe.

For ytterligere kontroll og risikovurdering av takstigen, bør stedlig brann- og feietilsyn kontaktes, da manglende eller utilstrekkelig adkomst til pipe kan medføre økt risiko ved feiing og vedlikehold.

Nytt pipebeslag må monteres for å forhindre lekkasjer og videre fuktskader i takkonstruksjonen.

Det må påregnes utskifting av takrenner og nedløp mot sør for å unngå lekkasjer og følgeskader som følge av rust og redusert funksjon.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## TG 1 Snøfanger

### Beskrivelse

Det er montert snøfanger over hovedinngang i nord.



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av bindingsverk. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra byggeår. Stående kledning i vest og ved hovedinngang i nord. Felt med fasadeplater under stuevinduer i sør. Fasaden er innsisert fra bakkenivå, og det er utført tilfeldig stikkprøving. Veggens oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

### Vurdering av avvik:

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

Kledningen har stedvis mye avflasset maling, malingen har blærer og det er noe svertesopp.

Ved tilfeldig stikktaking ble det ikke avdekket vesentlige råteskader. Det er noe begynnende skader på endved på stående kledning mot vest. Det mangler smådyrsperre på deler av den stående kledningen.

Stikktakingen ble utført på utvalgte steder, men det er ikke utført fullstendig kontroll av hele kledningen.

### Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Tiltak:

Det bør gjennomføres renovering av fasaden med etablering av tilstrekkelig lufting, montering av smådyrsperre og utskifting av skadet kledning.

Etterisolering av fasaden bør også vurderes, da dette ikke er kostnadsestimert her.

Dersom tiltak utsettes, må det påregnes økt behov for løpende vedlikehold, og det er risiko for videre utvikling av skader, herunder råte og sopp, samt utfordringer med vedheft for ny maling på eldre underlag.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



## Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er et saltak med kaldt loft. Adkomst via takluke med stige. Plassbygget tak, opprinnelig eternittekking ligger som undertak mot kaldt loft.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er lekkasje ved pipegjennomføringen, og det er registrert fukt i treverket. Dette kan medføre svekkelse av takkonstruksjonen dersom forholdet ikke utbedres.

Det er observert musefelle på kaldt loft, noe som kan indikere aktivitet av skadedyr.

Det er ikke etablert dampsperre i himlingen mot kaldt loft, noe som øker risikoen for fuktproblemer i takkonstruksjonen.

Det ligger en del saker, materialer, plast, belegg o.l. på kaldt loft. Dette bør fjernes for å sikre god inspeksjonsmulighet og luftgjennomstrømning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasje ved pipegjennomføringen må utbedres for å hindre videre fuktinntrengning og svekkelse av takkonstruksjonen.

Det bør gjennomføres tiltak for å hindre og kontrollere eventuell aktivitet av skadedyr, da mus kan forårsake skade på isolasjon og konstruksjoner.

Det anbefales å etablere dampsperre i himlingen mot kaldt loft for å redusere risikoen for fuktproblemer og påfølgende råteskader i takkonstruksjonen.

Saker, materialer, plast og belegg på kaldt loft bør fjernes for å sikre god inspeksjonsmulighet og tilstrekkelig luftgjennomstrømning, slik at risikoen for fuktskader reduseres.

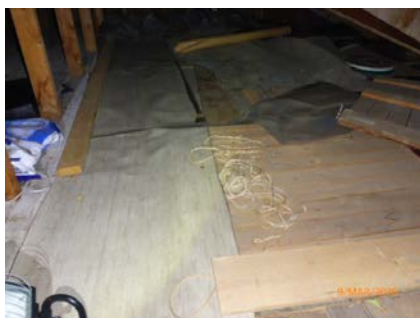
**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



23,4%



## TG 2 Tak over dør i sokkel

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Det er et plassbygd skråtak over inngangsdøren i sokkelen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist råteskader i konstruksjonen over inngangsdøren i sokkelen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør bygges nytt tak over inngangsdøren for å utbedre råteskadene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til ytterligere skade på konstruksjonen, redusert levetid og økt risiko for vanninntrenging.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

I underetasjen mot øst er det to trevinduer med tolags glass.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Produksjonsår på produkt



## TG 1 Andre vinduer hovedetasje

### Beskrivelse

Det er et nyere vindu på soverommet i sørøst, trevindu fra 2014 med tolags glass.

Soverommet i nord har to trevinduer med tolags glass fra 1989.

Et vindu i vinterhagen er fra 1990-tallet, trevindu med tolags glass.

Vindu ved altandør er fra ca. 1996, trevindu med tolags glass.

Normalt vedlikehold med skraping og maling må påregnes.



# Tilstandsrapport



## Andre vinduer underetasje

### Beskrivelse

Resten av underetasjen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 1980-tallet, samt trevinduer med koblet og enkelt glass fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er råteskader på vinduer i sør.

Det er begynnende skader på vinduet under altanen.

Det er liten avstand fra vinduet til terreng i nord, noe som kan øke risikoen for fukt- og råteskader over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og unngå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Vinduet under altanen bør følges opp og eventuelt utbedres for å forhindre utvikling av skader.

Det anbefales å vurdere tiltak for å øke avstanden mellom vindu og terreng i nord, for å redusere risikoen for fremtidige fukt- og råteskader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## Vinduer hovedetasje

### Beskrivelse

2. etasje har malte trevinduer med 2-lags glass. Dette er vinduer fra 1970-tallet, og det er skiftet glass i noen av vinduene, blant annet i stuen mot sør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

# Tilstandsrapport

Det er rust på beslag og stifter.  
Det er skade på vindusomrammingen for stuevindue.  
Det er et punktert vindu på badet.

## Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

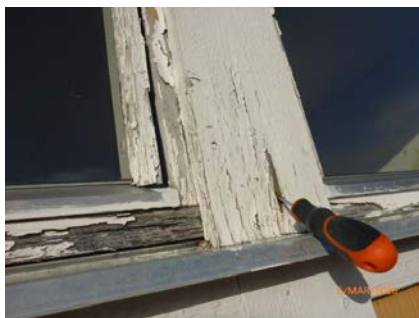
Vinduer med fukt- og råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og unngå følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Rust på beslag og stifter bør utbedres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktnntrengning.

Skadet vindusomramming bør repareres for å opprettholde vinduets funksjon og forhindre ytterligere skader.

Punktert vindu på badet bør byttes for å unngå kondensproblemer og risiko for fuktskader.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør mot nord fra 2021.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



## TG 2 Kjeller og altandør

### Beskrivelse

Inngangsdør til underetasje i tre med tolags glass, dør fra 1992.

Altandør i tre med tolags glass, dør fra ca. 1996.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Dørene har slitasje som følge av manglende vedlikehold.

Altandøren er skjev.

### Konsekvens/tiltak

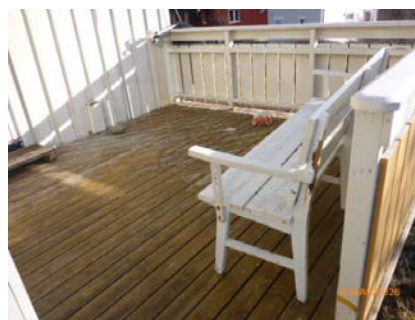
- Det må foretas lokal utbedring.

Dørene bør overflatebehandles og eventuelle sprekker i treverket utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktskader.

Altandøren må justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre trekk eller vanninntrengning.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er oppført en altan i tre med tilhørende vinterhage.  
Altanen har adkomst fra terreng og stue.  
Altanen er på ca. 8,5 m<sup>2</sup> TBA.

Årstall: 1996      Kilde: Andre opplysninger: Byggesak

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Altanen har stedvis betydelig slitasje på overflater, spesielt på rekkverk og dekke.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene på altanen bør vaskes, skrapes og males for å forhindre videre forringelse av materialene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert levetid, økt risiko for råte og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

## TG 2 Vinterhage

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Vinterhagen har adkomst fra altan.  
Vinterhagen har aluminiumsprofiler med enkle glass, samt skyvedører og vinduer.  
Det er et skråtak med kanalplast. Takrenne i front av plast med nedløp til terreng.  
Vinterhagen har vegger under vinduene med ukjent oppbygning.  
Plastfliser på gulvet.  
Vinterhagen er på ca. 8,4 m<sup>2</sup> BRA-b.

**Årstall:** 1996      **Kilde:** Andre opplysninger: Byggesak

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert tegn til en mindre lekkasje mot yttervegg i sør. Dette kan skyldes at dør har stått på gløtt.  
Beslaget under vinduene i vest er løst.  
Takrennen er tett og bør renses.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feste beslag under vinduene for å hindre vanninntrengning og eventuelle følgeskader.

Rense takrennen for å sikre god avrenning og redusere risiko for vannskader på konstruksjonen.

Utføre service på dører og vinduer, samt kontrollere for lekkasje ved nedbør, for å avdekke og utbedre eventuelle svakheter som kan føre til fuktskader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## ! TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Ved hovedinngangen er det en plass-støpt trapp fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det er registrert noen sprekker og skader i betongen. Det er også rustdannelse på rekkverket av jern.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkene og skadene i betongen bør utbedres, og rust på rekkverket bør fjernes og behandles for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for skader eller svekket bæreevne.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



# Tilstandsrapport



## TG 1 Utvendige trapper altan

### Beskrivelse

Fra altan til terreng er det en plassbygget trapp i tre.

Årstall: 1996

Kilde: Andre opplysninger: Byggesak



## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Det er malerpapp i himling.

Innvendige overflater er av variert opprinnelse og fornyes ved jevne intervaller.

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert skade på malerpapp, og enkelte overflater har slitasje- og bruksmerker.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør utføres nødvendige oppussings- og renoveringsarbeider for å utbedre skader på malerpapp og slitasje-/bruksmerker på overflater. Kostnader for dette vil variere ut fra egen kompetanse og valgt omfang for renoveringene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og forringelse av overflater oppstå, noe som kan påvirke både estetikk og brukskvalitet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



## INNENDIG

# Tilstandsrapport



Stuegulvet



## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På stuen er det målt inntil 30 mm skjevhet fra pipe til midt på gulvet. Det er ca. 20 mm skjevhet fra ytterhjørnene til midt på gulvet. For gulvene mot øst er det ikke målt over 15 mm skjevhet inne på rommene.

Uttrekk for gulvet mot nord er underkledd med isopor.

Bunnsvill er ikke tilgjengelig for kontroll. Bjelkelaget bak plass-støpt trapp er heller ikke tilgjengelig for kontroll.

### Konsekvens/tiltak

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

Bjelkelag utenfor mur bør utbedres med vindsperre og egnede plater for å redusere varmetap og forhindre fuktskader.

Store høydeforskjeller og skjevheter i gulvet bør vurderes nærmere, og eventuelle nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å unngå videre setningsskader og redusert bokomfort.

Manglende tilgang til bunnsvill og bjelkelag bak trapp medfører usikkerhet om tilstanden, noe som kan innebære skjulte skader eller svakheter. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle problemer.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## ! TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår med sotluke i underetasjen. Pipen er tilkoblet en eldre fyrkjele. Pipen ble ikke funksjonstestet ved befaringen.

Sist feid 19.11.2024 uten anmerkninger til ildsted/sotluke/pipe. Det foreligger ingen opplysninger om siste tilsyn.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Pipen har også sprekker i puss og utfelling av sot på kaldt loft.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør vurderes piperehabilitering med nytt røykløp for å utbedre sprekkene i pussen og hindre videre utfelling av sot på kaldt loft.

For ytterligere kontroll og vurdering av pipe og tilkoblet anlegg, bør stedlig brann- og feietilsyn kontaktes.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for pipebrann, lekkasje av røykgasser til innemiljøet og redusert levetid på pipen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TO 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet har plater, har belegget og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er godt synlig fukt og fuktvandring på synlige deler av murene.

### Vurdering av avvik:

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

Det er observert at deler av vegg mot gulv og gulv mot vest er avdekket, noe som kan indikere tidligere fuktskade i dette området.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kjelleren/underetasjen må renoveres etter at nødvendige tiltak for drenering og fuktsikring er gjennomført.

Det er viktig å benytte riktige materialer og konstruksjoner ved gjenoppbygging for å unngå fremtidige fukt- og råteskader. Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for videre fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt redusert bruksmessig verdi av kjelleren.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Saltutslag på mur ved trapp.

# Tilstandsrapport



Fukt i vest



Vått treverk mot vest



Gulv med løst belegg mot øst.

## TG 1 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har en liten, åpen kryptkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryptkjelleren er åpen mot underetasjen.



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har en innvendig trapp i tre mellom etasjene.

### Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappen bør vurderes utbedret eller skiftet ut for å bedre sikkerheten og brukervennligheten, da bratt trapp øker risikoen for fall og personskaade.



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen slette finerdører av typen gabon.

Dørene er gamle, men det er ingen spesifikke skader observert.



# Tilstandsrapport



## Innvendige dører - 1

### Beskrivelse

Dør til soverom mot sørøst.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørbladet til soverommet mot sørøst mangler.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere nytt dørblad for å gjenopprette funksjonaliteten til døren. Manglende dørblad kan redusere personvernet og lydisolasjonen mellom rommene.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



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

Bad i 2. etasje fra byggeår med støpejernsluk. Rommet er på et tidspunkt pusset opp med påstøp, gulvvarme og fliser på gulv. Dusjvegger med tett list på gulvet, sluk kun tilgjengelig for dusj.

Fliser på veggene, én ventil i vegg, ingen tilluft fra dør. Malerpapp i himling.

Montert liten innredning med underskap, én vask, overskap med speil og belysning. Fuktskade på innredning.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

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

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

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## VÅTROM

### HOVEDETASJE > BAD

## Generell

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport



## HOVEDETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i innvendig vegg fra trapperom mot dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%, tørt her ved befaringsdato. Det presiseres at det ved renovering ikke kan utelukkes avdekking av skade som i gulvet rundt sluket fra byggeår.



## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Opprinnelsen til innredningen er ukjent, men den fremstår som eldre og kan være fra tidlig 1990-tall.

##### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert bruksslitasje på innredningen og mindre fuktskader på frontene.

Det er også påvist en fuktskade på sokkelen ved plass til kjøleskap, men området var tørt ved befaringsdato.

Ved fuktsøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert verdier som indikerer bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør vurderes lokal utbedring eller utskiftning av skadede deler av kjøkkeninnredningen for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjonalitet og estetikk.

Fuktskaden på sokkelen bør følges opp for å sikre at det ikke oppstår nye fuktproblemer, da gjentatt fukt kan føre til råte eller muggutvikling.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## HOVEDETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avkast til uteluft er installert. Ventilatoren starter ved enkel funksjonstest.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren fremstår som slitt, med synlige tegn på bruk og alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatoren bør vurderes for utskifting ved neste oppgradering, da slitasje og alder kan medføre redusert funksjon eller økt risiko for feil over tid.

## SPESIALROM

### SOKKELETASJE > TOALETROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrommet i sokkeletasjen har belegget på gulvet. Det er montert toalett og servant.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

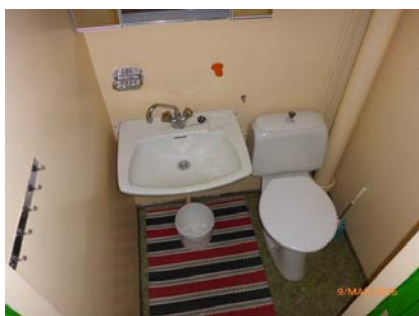
#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

# Tilstandsrapport

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## HOVEDETASJE > TOALETTRUM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom i 2. etasje med belegg på gulvet. Det er montert et toalett på rommet.

Det er mekanisk avtrekk og luftehull i døren.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.  
Innvendige vannledninger fremstår som å være av kobber med variert kvalitet og opprinnelse.  
Innvendig stoppekran og vannmåler er plassert i underetasjen.

## Vurdering av avvik:

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

Vannet var avstengt ved befaring, og det ble derfor ikke utført funksjonstest av de innvendige vannledningene.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Det anbefales en grundig kontroll av anlegget av autorisert rørlegger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene.

Manglende funksjonstest og dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand, noe som kan føre til økt risiko for lekkasjer eller skader på bygningskonstruksjonen.

Det må påregnes kostnader til kontroll og eventuelle utbedringer.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TO 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.  
Det er avløpsrør av støpejern og plast.

### Vurdering av avvik:

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

Vannet var avstengt ved befaring, og det ble derfor ikke utført funksjonstest av avløpsanlegget.

Avløpsanlegget består av en blanding av støpejern og plast.

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales en grundig kontroll av avløpsanlegget av autorisert rørlegger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det ikke foreligger dokumentasjon på VVS-anlegget.

Konsekvensen av manglende kontroll og dokumentasjon er økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og skader på bygningskonstruksjonen.

Det må påregnes kostnader til gjennomgang og eventuelle utbedringer.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 3 Varmesentral

### Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Det er installert fyrkjele av ukjent opprinnelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonen tillegges ingen restlevetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på VVS-installasjonen og fyrkjele for å avklare utførelsens kvalitet og sikkerhet.

Manglende dokumentasjon og ukjent opprinnelse medfører usikkerhet om anleggets tilstand og funksjon, noe som kan gi økt risiko for feil, lekkasjer eller driftsstans.

Dersom anlegget ikke tilfredsstiller dagens krav, bør det vurderes å rive eksisterende anlegg og installere ny varmtvannsbereder for å sikre trygg og forskriftsmessig drift.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## ! TG 1U Andre installasjoner

### Beskrivelse

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe fra ca. 2010.

Det er ukjent om det er utført service på anlegget.

Det er en eldre sentralstøvsuger, ikke funksjonstestet.

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

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i trapperom.  
Installasjonen er av variert kvalitet og opprinnelse.  
Det er vippesikringer i skapet som er renover, ukjent når.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1960 Spørsmål til eier kan ikke besvares. Anlegg fra 1960, ukjent når sikringsskapet ble renover.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

**Spørsmål til eier kan ikke besvares. Anlegg fra 1960, ukjent når sikringsskapet ble renover. Ingen dokumentasjon i skapet.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**

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

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Ukjent**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

### Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det foreligger ingen dokumentasjon over El-installasjonene.**

**Det er en blanding av jordet og ujordet installasjon.  
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.**

# Tilstandsrapport

## Generell kommentar

Ingen dokumentasjon vedrørende EI-anlegget er fremlagt eller kontrollert.  
Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse.  
Det anbefales en kontroll og kommentar av anlegget, kontakt autorisert EI-fagmann.  
Det kan ikke utelukkes kostnader.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller slike tekniske vurderinger.  
Byggegrunn antatt bestående fjell, sprengt fylling, stedlige og tilkjørte masser.  
Ingen visuelle observasjoner ved befarings på negative avvik av betydning i byggegrunn.

### TG 3 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Dreneringen, dersom denne finnes, er fra 1960. Det er ingen fungerende drenering eller fuktsikring av mur etter 66 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ikke observert grunnmursplast på muren. Det er registrert fuktvandring gjennom muren til gulv og vegg.

## Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør etableres ny drenering samt utvendig isolering og fuktsikring av grunnmuren for å hindre videre fuktvandring til gulv og vegg.  
Manglende tiltak vil kunne føre til økt risiko for fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt redusert inneklima og skade på bygningskonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur og plass-støpt dekke på grunn.

Deler av murene er under terreng og stedvis innvendig kledd. Disse delene er derfor ikke tilgjengelige for besiktigelse.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Det er stedvis observert noen sprekker og riss, noe som anses som normalt med tanke på konstruksjonens alder.  
Det er registrert noe skade på mur under varmepumpen.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene og skadene i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.  
Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til økte vedlikeholdskostnader og svekket bæreevne over tid.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Det er observert noe kanting og enkelte løse steiner i forstøtningsmuren.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Løse steiner bør sikres og muren bør forsterkes for å hindre ytterligere forskyvning eller utglidning.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre økt risiko for skader på muren og omkringliggende områder.



## TG 2 Terrenghorhold

### Beskrivelse

Eiendommen ligger høyt i terrenget på en liten ås.

Det er ikke registrert fareområder for flomsoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfasesoner, flom eller skredhendelser på eiendommen (gnr. 104, bnr. 398) ved søk i NVE sin kartkatalog.

### Vurdering av avvik:

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

Naustet og området ved sjøen er registrert som et fareområde som kan berøres av stormflo.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengjusteringer rundt boligen bør sees i sammenheng med fuktsikring og drenering for å redusere risikoen for vannansamlinger mot grunnmur, som kan føre til fuktskader og dårlig innemiljø.

For naustet anbefales det å ta hensyn til stormflo ved eventuell renovering, for å unngå skader som følge av høy vannstand.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

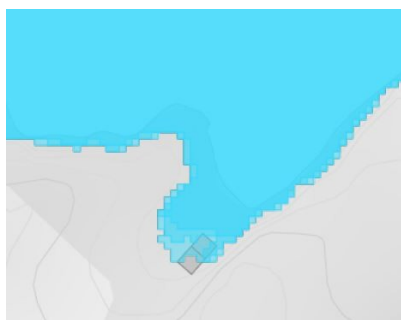
Forstøtningsmurer er oppført av tørrmurt sprengetstein mot kommunal vei.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Utvendige avløpsrør er av ukjent type; om disse er av betong eller støpejern fra 1960 er ikke kjent. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er observert innvendig stoppekran på plastrør, og vannrør kan også være fra etter byggeår. Utvendige vannledninger kan derfor være av plast (PEL), men eksakt opprinnelse er ukjent. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### 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.

Det antas at alle deler av anlegget er over 25 år.

Vannet var avstengt ved befaring, og det er derfor ikke utført funksjonstest av anlegget.

Det er ikke observert utvendig stoppekran ved befaring.

### Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales å innhente vurdering fra autorisert rørlegger for grundig kontroll av anlegget, da det ikke er utført funksjonstest og det mangler dokumentasjon på rørtyper og utførelse.

Konsekvensen av manglende kontroll og dokumentasjon er økt risiko for skjulte feil, lekkasjer eller funksjonssvikt, noe som kan medføre uforutsette kostnader og behov for akutte reparasjoner.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Ledningskart bolig

## ! TG IU Septiktank

### Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsnett. Ikke kjent om det finnes gamle septiktanker på eiendommen.

## ! TG IU Oljetank

### Beskrivelse

Det er en fyrkjele i kjeller.

Ukjent om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen.

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

## ! TG 2 Andre tomteforhold

### Beskrivelse

Like over grensen mot næringseiendommen i vest er det en bratt, utsprengt skjæring i terrenget.

Næringsarealet har nettinggjerdet mot nord, og det er et vanlig lavt tregjerde mot sør på tomten.

Bak garasjen, inne på eiendommen, er det en bratt naturlig usikret skråning i fjellet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en usikret, bratt kant på over 2 meter mot sør, like utenfor eiendommen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende sikring medfører risiko for fallulykker, spesielt for barn og andre som ferdes i området.

Det anbefales å sikre bratte kanter med gjerde på minst 1 meter for å redusere risikoen for personskade.

# Tilstandsrapport



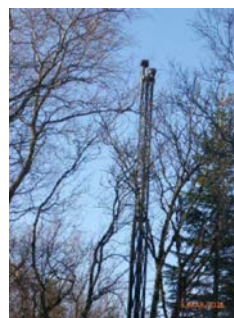
## Andre tomteforhold - 1

### Beskrivelse

Strøm til innflyvningslys og mast for innflyvningslys er plassert inne på eiendommen.  
For noen kan blinkingen fra innflyvningslyset oppfattes som sjenerende.  
Foran området regulert til mast ble det observert et oppkomme av ukjent art. Det er uklart om dette stammer fra drenering, spillvann, overvann eller annet avløp fra eldre bebyggelse i området.



Mulig trekrør ved naust



Mast med lys



Oppkomme i sj

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Radonmåling, stormflo ved naust, rekkverk på utvendige trapper og balkong, røykvarslere og brannslukningsapparater, samt håndløper på innvendig trapp.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det er ikke utført radonmåling.

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

Nausteiendommen ligger i et område utsatt for stormflo ved naustet. Rekkverk på utvendige trapper og balkong tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og åpninger.

Flere røykvarslere er av eldre dato og bør vurderes skiftet ut.

Brannslukkingsapparatene er gamle og bør kontrolleres eller byttes ut. Håndløper er kun montert på én side av den innvendige trappen.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Vurder sikring mot flom på eiendommen.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.

Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuell helserisiko knyttet til forhøyede radonnivåer.

Tiltak for å sikre eiendommen mot stormflo bør vurderes, da dette kan medføre risiko for vannskader på bygning og eiendeler.

Rekkverk på utvendige trapper og balkong bør oppgraderes slik at de tilfredsstiller dagens krav til høyde og åpninger, for å redusere risikoen for fallulykker.

Eldre røykvarslere bør byttes ut for å sikre pålitelig varsling ved brann, og dermed redusere risikoen for personskade og materielle skader.

Brannslukkingsapparater bør kontrolleres og eventuelt byttes ut for å sikre at de fungerer ved behov, og dermed redusere risikoen for brannspredning.

Håndløper bør monteres på begge sider av den innvendige trappen for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.



## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

1993

**Kommentar**

Fra byggesak

**Standard**

Normal

**Vedlikehold**

Noe etterslep

**Beskrivelse**

Garasjen er oppført på fylling, noe sig i masser mot nordvest.

Plass-støpt dekke på grunn, ringmurer av leca. Sluk i gulvet, ikke fall og ukjent avløp.

Vegger i bindingsverk og stående kledning. Ingen vindsperre i veggene, stedvis oppfukning av treverk i værutsatte fasader.

Fasaden bør vaskes og males, vurder om enkelte bord bør skiftes.

Noe liten avstand til terreng i sørvest.

Saltak med w-takstoler. Undertak av plast, taket er tekket med profilerte metallplater, noe flekker/overmalt rust.

Takrenner i plast, nedløp til terreng ved støpt dekke. Tre ved fasade i nordvest bør fjernes.

Leddport i metall med portåpner. Garasjevinduer med enkle glass.

En tredør, slitt, ikke beslag under dør.

Bygget er funksjonelt til formålet, løpende vedlikehold må påregnes.

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



## Naust



### Anvendelse

Naust

### Byggeår

1960

### Kommentar

Antatt byggeår.

### Standard

Lav

### Vedlikehold

Etterslep

### Beskrivelse

183 - Naust båthus sjøbu av ukjent opprinnelse, vurdert til rundt 1960.

Bygget er oppført på stedlige masser, stein og noen lecablokker. Ikke støpt gulv i bygget.

Skjevheter i vegger og tak. Vegger i bindingsverk med stående kledning, noe råteskadet, noe kledning er skiftet. Plassbygget dør og dobler dører mot sjø. Saltak med tretro og antatt papp. Det er pålagt profilerte metallplater, mulig på 90-tallet. Ikke montert takrenner.

Bygget fremstår som et totalrenoveringsobjekt. Se også teknisk verdiberegning.

Naustet og grunn mot sjøen er registret som et fareområde som berøres av stormflo.

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



## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

144 m<sup>2</sup>/136 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Hall m/trapp, Gang, 2 Toalettrom, 3 Soverom, Hobbyrom, Fyrrom, Bod, Vindfang, Entré, Bad, Kjøkken, Stue, Innglasset balkong

*Andre bygg:* Garasje, Naust

*Bruksareal andre bygg:* 40 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 3 000 000

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

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

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 050 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

3 000 000

### Konklusjon markedsverdi

3 000 000

### Markedsvurdering

Eldre slitt bolig, tomter på over 2 mål, garasje, strandlinje og naust.

Det er pr. i dag liten tilgang på slike boliger i dette område, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi.

Sammenlignbare salg i den grad dette finnes, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsv Verdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning. Det påpekes at ved søk på eiendomsverdi er det avvik fra vurdert markedsverdi.

Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi.

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

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

For de aller fleste kjøpere og selgere, samt for finansiering, er dette viktig informasjon.

### Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                                         | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| <b>1</b> Sira Erlends vei 26 ,8906 BRØNNØYSUND<br>123 m <sup>2</sup> 1976 4 sov | 07-05-2024 | 3 000 000 | <b>3 150 000</b> |           | 3 150 000 | <b>25 610</b>       |
| <b>2</b> Sira Erlends vei 39 ,8906 BRØNNØYSUND<br>116 m <sup>2</sup> 1974 4 sov | 23-08-2022 | 3 250 000 | <b>2 950 000</b> |           | 2 950 000 | <b>25 431</b>       |
| <b>3</b> Sømnaeveien 126 ,8900 BRØNNØYSUND<br>114 m <sup>2</sup> 1934 3 sov     | 30-08-2023 | 2 790 000 | <b>2 650 000</b> |           | 2 650 000 | <b>23 246</b>       |
| <b>4</b> Blomstervikveien 19 ,8907 BRØNNØYSUND<br>122 m <sup>2</sup> 1962 3 sov | 03-10-2023 | 2 950 000 | <b>2 800 000</b> |           | 2 800 000 | <b>22 951</b>       |
| <b>5</b> Valneskroken 1 B ,8906 BRØNNØYSUND<br>120 m <sup>2</sup> 1960 4 sov    | 10-02-2019 | 2 850 000 | <b>2 750 000</b> |           | 2 750 000 | <b>22 917</b>       |
| <b>6</b> Sira Erlends vei 41 ,8906 BRØNNØYSUND<br>100 m <sup>2</sup> 1972 3 sov | 30-01-2025 | 2 350 000 | <b>2 250 000</b> |           | 2 250 000 | <b>15 845</b>       |
| <b>7</b> Blomstervikveien 25 ,8907 BRØNNØYSUND<br>144 m <sup>2</sup> 1964 4 sov | 23-11-2022 | 2 700 000 | <b>2 000 000</b> |           | 2 000 000 | <b>13 889</b>       |
| <b>8</b> Blomstervikveien 9 ,8907 BRØNNØYSUND<br>134 m <sup>2</sup> 1959 0 sov  | 25-07-2024 | 2 100 000 | <b>2 300 000</b> |           | 2 300 000 | <b>13 143</b>       |

Kilde :  
Eiendomsverdi

#### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

|                                                                                                                                                                                                         |            |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| 2026: 240 l dunk kr 7 286,- I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.                         | Kr.        | 7 286         |
| 2025: Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 9.712,- Avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing. Vannmåler montert. For 2026 vil avgift være langt høyere. Estimert til 25 000,- | Kr.        | 25 000        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>                                                                                                                                                                  | <b>Kr.</b> | <b>32 500</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 4 500 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 2 000 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                        | <b>Kr.</b> | <b>2 500 000</b> |

#### Garasje

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 390 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 100 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>                                                                         | <b>Kr.</b> | <b>290 000</b> |

#### Naust

|                                                                                                            |            |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 100 000       |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 80 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Naust</b>                                                                           | <b>Kr.</b> | <b>20 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 810 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### 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.        | 1 250 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>1 250 000</b> |

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>4 050 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

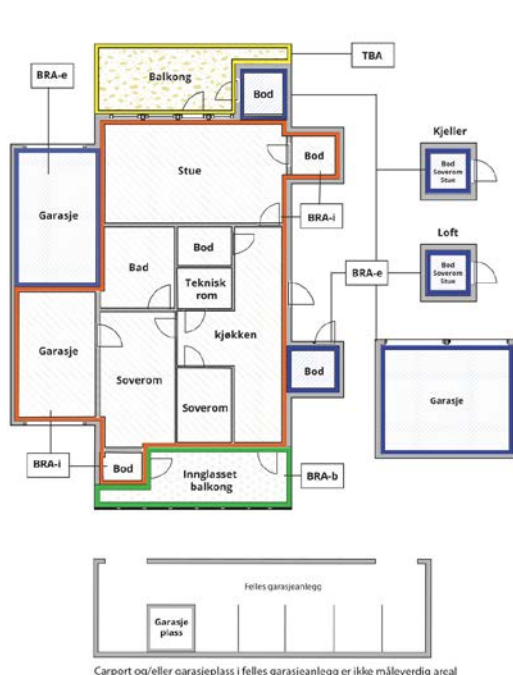
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Sokkeletasje   | 60                         |                             |                            | 60  |                                 |
| Hovedetasje    | 76                         |                             | 8                          | 84  | 9                               |
| <b>SUM</b>     | <b>136</b>                 |                             | <b>8</b>                   |     | <b>9</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>144</b>                 |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje       | Internt bruksareal (BRA-i)                                          | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Sokkeletasje | Hall m/trapp, gang, toalettrom, soverom, hobbyrom, fyrrom, bod      |                             |                            |
| Hovedetasje  | Vindfang, entré, soverom, soverom 2, toalettrom, bad, kjøkken, stue |                             | Vinterhage                 |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Fra kommunen: 01-12-2025 15:03:15.

«Ingen tegninger for bolighus, ikke byggevedtak og midlertidig brukstillatelse, ferdigattest i bygningsarkiv.»

Det finnes likevel tegninger fra 1960 og innflyttingstillatelse fra 19.08.1961 i meglerpakken.

Sokkeletasjen er påtegnet kjeller/blindkjeller på opprinnelige tegninger, etasjen er pr. i dag delvis innredet.

Romhøyden i sokkel er rundt 2.18 til 2,22 meter.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                            | 26                          |                            | 26  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                            | <b>26</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>26</b>                  |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er levert tegninger i meglerpakken.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Naust

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 14                          |                            | 14  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>14</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>14</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke innhentet meglerpakke for denne eiendommen.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede    | Rolle         |
|-----------|--------------|---------------|
| 06.3.2026 | Gøran Heimen | Takstingeniør |
| 09.3.2026 | Gøran Heimen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                      | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------|------------|
| 1813 BRØNNØY | 104  | 389  |      | 0    | 1207 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Valneskroken 11

### Hjemmelshaver

Ramsli Martin Asbjørn(død)

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde      | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|----------------------|------------|------------|
| 1813 BRØNNØY | 104  | 400  |      | 0    | 972.3 m <sup>2</sup> | Kartverket | Eiet       |

### Adresse

Valneskroken

### Hjemmelshaver

Ramsli Martin Asbjørn(død)

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Valen nord i Byen mot Salhus. Sentrumsnært, etablert, bolig og næring.  
Friområder, sjø, gangavstand til sentrum med videre.

### Adkomstvei

Kommunal vei frem til eiendommen.

### Tilknytning vann

Fra meglerpakken: Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Fra meglerpakken: Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommene har tre reguleringsformål.  
Det er ca. 1,3 daa til formålet boliger.

REGULERINGSPLAN BRØNNØYSUND, DEL 2 (19.12.2007)

Formål: Boliger m/tilhørende

Mot sjø i nord: Formål Friluftsområde

Feltbetegnelse FL1

Formål Annet byggeområde

Feltbetegnelse N

anlegg, (B3), %bya=30%

Vedtaksdato: 19.12.2007

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

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

### Om tomten

1813-104/389, boligtomten er på 1 207 m<sup>2</sup>.

1813-104/400, nausttomten er på 972,3 m<sup>2</sup>.

Deler av tomtarealet er kommunal vei, Valveien.

Naustet og grunn mot sjøen er registret som et fareområde som berøres av stormflo.

Asfaltert innkjøring til boligtomten, parkering for tre biler pluss en bil i garasjen.

Tomten har hekk, busker, trær og forfalt hage.

Bratt skråning bak garasjen og mot Rema i vest.

Øst for fylling til garasjen er det bygget en trapp av stein og betong, skader på trapp, ikke rekkverk.

Nausttomten har hekk mot vei, ingen egen avkjøring. Tomten fremstår som en naturtomt. Naustet ser ut for å være oppført på grensen i øst.

Strøm til lysmast til Avinor er ført frem like sør for naustet og krysser hele eiendommen frem til mast.

Fra kommunens bunnledningsplan, det er ført en spillvannsledning over eiendommen, denne krysser tett inntil garasjen på øst side og går ut i sjø.

Vann og avløp fra boligen er ført frem til grunn under Valveien.

Tilstand på nedgravde bunnledninger er ikke funksjonstestet eller kontrollert.

Ved befaring var det flo sjø. Foran området regulert til naust ble det observert et oppkomme av ukjent art. Om dette er avløp fra drenering, spillvann, overvann eller annet som avløp fra annen bebyggelse i området er ukjent.

Ut fra kommunens bunnledningsplan, finnes det ikke nedgravde bunnledninger her.

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

Ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt, ukjent om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen.

### Tinglyste/andre forhold

Avinor har en tinglyst rett til stolpe/mast for innflygningsledelys på Bnr 389 og fremføring av strøm til denne over Bnr 400. Avtalen er uoppsigelig fra grunneiers side. Det vises til avtalen for ytterligere detaljerte opplysninger.

## Forsikring

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

### Kommentar

Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                                                             | Dato       | Kommentar                       | Status           | Sider | Vedlagt |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring                                                           |            | Dødsbo, ikke utarbeidet         | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Situasjonskart, eiendomsopplysninger, verdirapport, omsetningsoversikt. | 05.03.2026 | Innhentet av takstmann          | Gjennomgått      | 9     | Nei     |
| Byggevedtak bolig                                                       |            | Finnes ikke i kommunens arkiver | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger bolig                                                         | 13.05.1960 | Meglerpakken                    | Gjennomgått      | 2     | Nei     |
| Innflyttingstillatelse                                                  | 19.08.1961 | Meglerpakken                    | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Byggetillatelse og tegning altan                                        | 07.02.1996 | Meglerpakken                    | Gjennomgått      | 3     | Nei     |
| Byggetillatelse garasje                                                 | 11.06.1993 | Meglerpakken                    | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Tegning garasje                                                         | 14.05.1993 | Meglerpakken                    | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Matrikkelrapport eiendom                                                | 01.12.2025 | Meglerpakken                    | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Matrikkelrapport bygg                                                   | 01.12.2025 | Meglerpakken                    | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Matrikelbrev                                                            | 01.12.2025 | Meglerpakken                    | Gjennomgått      | 7     | Nei     |
| Ledningskart                                                            |            | Meglerpakken                    | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Tilknytning vann og avløp                                               | 27.11.2025 | Meglerpakken                    | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Info planstatus                                                         | 09.12.2025 | Meglerpakken                    | Gjennomgått      | 2     | Nei     |
| Reguleringskart                                                         | 09.12.2025 | Meglerpakken                    | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Rettighet til lyanlegg                                                  | 08.10.2010 | Fra megler                      | Gjennomgått      | 4     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 17.03.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UA2067>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# Gjensidige

**Egenerklæring for boligsalg ved dødsbo**

## **Les før du begynner**

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

# Egenerklæring for boligsalg

Boligsalg ved dødsbo.

**Meglernes oppdragsnummer (Må fylles ut)**

04250048

**Eiendommen som selges**

**Gateadresse (må fylles ut)**

Valneskroken 11

**Postnummer (må fylles ut)**

8906

**Poststed (Må fylles ut)**

Brønnøysund

**Om boligeier**

**Hjemmelshaver (Må fylles ut)**

Skriv inn fullt navn

Martin Asbjørn Ramsli

**Fullmaktshaver som står for salget (Må fylles ut)**

Skriv inn fullt navn

Kreftforeningen v/ Odd Einar Bruusgaard

**Når kjøpte nåværende hjemmelshaver boligen? (Må fylles ut)**

År og måned

2009 mai

## Opplysninger om eiendommen

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen, eiendommen og nærområdet du tenker kan være relevant og nyttig for personer som vurderer å kjøpe boligen.

Vi gjør oppmerksom på at selger er organisasjoner som har arvet eiendommen, og som ikke har kjennskap til eiendommen utover det som fremkommer i salgsoppgaven.

## Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettsak

### Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- ☒ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ☐ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Oslo

Dato: 18.12.25

Sign:

  
Advokat MNA  
**Odd E. Bruusgaard**  
Pb. 4 Sentrum, 0101 Oslo  
Gjensidige 

# Veiledning

**Vær tydelig:** En boligkjøper kan ikke reklamere eller kreve prisavslag for feil og mangler som du tydelig opplyser i egenerklæringen. Det er derfor viktig at du beskriver feil og mangler presist og utfyllende.

**Tilhørende bygninger og rom:** Har du kjennskap til feil eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som f.eks. garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

## Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

**Pris:** Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

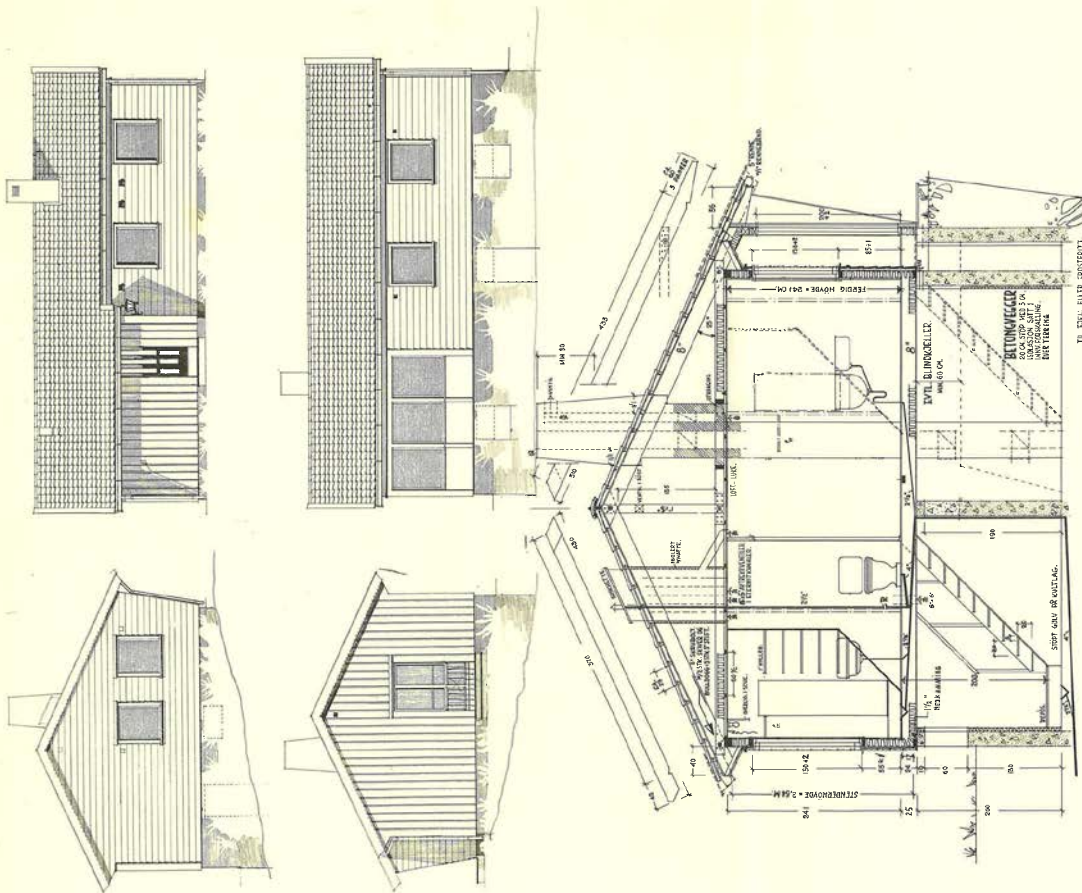
- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

## Kjøp og angrerett

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

# Vedlegg 1: Tilleggscommentar

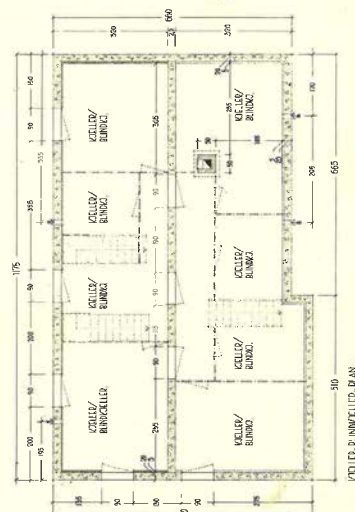
Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.  
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.



Otto Plaus sen,  
Brønnøysund.

Undertegnede tekstmærk bevitner at  
huset er oppført overensstemmende  
med den godkjente tegning.

Sted Navn  
Bode Navn



Godkjennes  
for lånsaknad til Husbanken  
— uten forpliktelse for banken

Viser til brev av

J.nr:  
Statens distriktsarkitekt  
for Sørige Nordland

Bode 13 Mai 1960  
N. as.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1813 - BRØNNØY  
Gårdsnummer: 104  
Bruksnummer: 389

Utskriftsdato/klokkeslett: 01.12.2025 kl. 15:01  
Produsert av: Robert Hjelle  
Attestert av: Brønnøy kommune

**Orientering om matrikelbrev**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

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/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)

**Matrikkelenhet**

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Matrikkelenhetstype: | Grunneiendom    |
| Bruksnavn:           | VALNESKROKEN 12 |
| Etableringsdato:     | 30.07.1951      |
| Skyld:               | 0,01            |
| Er tinglyst:         | Ja              |
| Har festegrunner:    | Nei             |
| Er seksjonert:       | Nei             |

**Arealrapport**

|                             |          |           |
|-----------------------------|----------|-----------|
| Tekst                       | Areal    | Kommentar |
| Beregna areal for 104 / 389 | 1 207 m2 |           |

**Eierforhold**

|                       |        |                |                       |            |         |       |
|-----------------------|--------|----------------|-----------------------|------------|---------|-------|
| Tinglyste eierforhold |        |                |                       |            |         |       |
| Rolle                 | Status | Føds.d./org.nr | Navn                  | Bruksenhet | Adresse | Andel |
| Hjemmelshaver         | Død    | 200629         | RAMSLI MARTIN ASBJØRN |            |         | 1 / 1 |

**Eiere registrert hos Skatteetaten**

|                                  |        |                |                       |            |         |       |
|----------------------------------|--------|----------------|-----------------------|------------|---------|-------|
| Rolle                            | Status | Føds.d./org.nr | Navn                  | Bruksenhet | Adresse | Andel |
| Eier registrert hos Skatteetaten | Død    | 200629         | RAMSLI MARTIN ASBJØRN |            |         |       |

**Oversikt over teiger** (EUREF89 UTM Sone 33)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord    | Øst    | Høyde | Areal    | Merknader |
|--------|------|-----------|---------|--------|-------|----------|-----------|
| 1      | Teig | Ja        | 7264831 | 371383 |       | 1 207 m2 |           |

**Forretninger der matrikkelenheten er involvert**

| Forretning            | Forretningsdokumentdato | Tinglysing | Matrikkelføring |              |      |
|-----------------------|-------------------------|------------|-----------------|--------------|------|
| Forretningstype       | Kommunal saksreferanse  | Status     | Endret dato     | Signatur     | Dato |
| Årsak til feilretting | Nettadresse (URL)       |            |                 |              |      |
|                       | Annen referanse         |            |                 |              |      |
| Skylddeling           | 09.04.1959              |            |                 |              |      |
| Skylddeling           |                         | Rolle      | Matrikkelenhet  | Arealendring |      |
|                       |                         | Avgiver    | 1813 - 104/389  | 0            |      |
|                       |                         | Mottaker   | 1813 - 104/476  | 0            |      |

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Status   | Tinglysing     | Endret dato  | Matrikkelføring<br>Signatur Dato |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------|--------------|----------------------------------|
| Skylddeling                                            | 30.07.1951                                                                                |          |                |              |                                  |
| Skylddeling                                            |                                                                                           | Rolle    | Matrikkelenhet | Arealendring |                                  |
|                                                        |                                                                                           | Avgiver  | 1813 - 104/79  | -942,8       |                                  |
|                                                        |                                                                                           | Mottaker | 1813 - 104/389 | 942,8        |                                  |

| Adresser   |                                    |                          |                               |        |                                         |              |
|------------|------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|--------|-----------------------------------------|--------------|
| Adresstype | Adressenavn<br>Adressetilleggsnavn | Adressekode<br>Kildekode | Adressenr<br>Koord.syst. Nord | Øst    | Kretser                                 | Atkomstpunkt |
| Vegadresse | Valneskroken                       | 5100                     | 11                            |        | Grunnkrets: 0303 Tomaslenningen-Buneset | Nei          |
|            |                                    |                          | EUREF89 UTM Sone 33           |        | Stemmekrets: 9 BRØNNØYSUND              |              |
|            |                                    |                          | 7264821                       | 371375 | Kirkesokn: 10020101 Brønnøy             |              |
|            |                                    |                          |                               |        | Postnr.område: 8906 BRØNNØYSUND         |              |
|            |                                    |                          |                               |        | Tettsted: 7542 Brønnøysund              |              |

| Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten |                                      |                     |    |                |     |                                     |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------|----|----------------|-----|-------------------------------------|
| Bygningsnr:                                       | 11 047 696                           | Bebygd areal:       | 0  | Ant. boliger:  | 0   | Datoer                              |
| Løpenr:                                           |                                      | Bruksareal bolig:   | 0  | Ant. etasjer:  | 1   | Rammetillatelse: 01.07.1993         |
| Repr.punkt:                                       | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 | Bruksareal annet:   | 27 | Vannforsyning: |     | Igangsettingstillatelse: 01.07.1993 |
|                                                   | Nord: 7264831 Øst: 371383            | Bruksareal totalt:  | 27 | Avløp:         |     | Tatt i bruk: 27.07.1993             |
| Bygningsendingskode:                              |                                      | 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                          |                     |    |                |     |                                     |
| Energikilder:                                     |                                      |                     |    |                |     |                                     |
| Oppvarming:                                       |                                      |                     |    |                |     |                                     |

| Etasjer      |                   |           |           |                       |            |           |                |
|--------------|-------------------|-----------|-----------|-----------------------|------------|-----------|----------------|
| Etasje       | Antall boenheter  | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt            | BTA bolig  | BTA annet | BTA totalt     |
| H01          | 0                 | 0         | 27        | 27                    | 0          | 0         | 0              |
| Bruksenheter |                   |           |           |                       |            |           |                |
| Adresse      | Bruksenhetsnummer |           |           | Bruksenhetstype       | Bruksareal | Ant. rom  | Kjøkkentilgang |
|              |                   |           |           | Unummerert bruksenhet | 0          | 0         |                |
|              |                   |           |           |                       |            |           | Bad WC         |
|              |                   |           |           |                       |            |           | 0 0            |
|              |                   |           |           |                       |            |           | Matrikkelenhet |
|              |                   |           |           |                       |            |           | 104/389        |

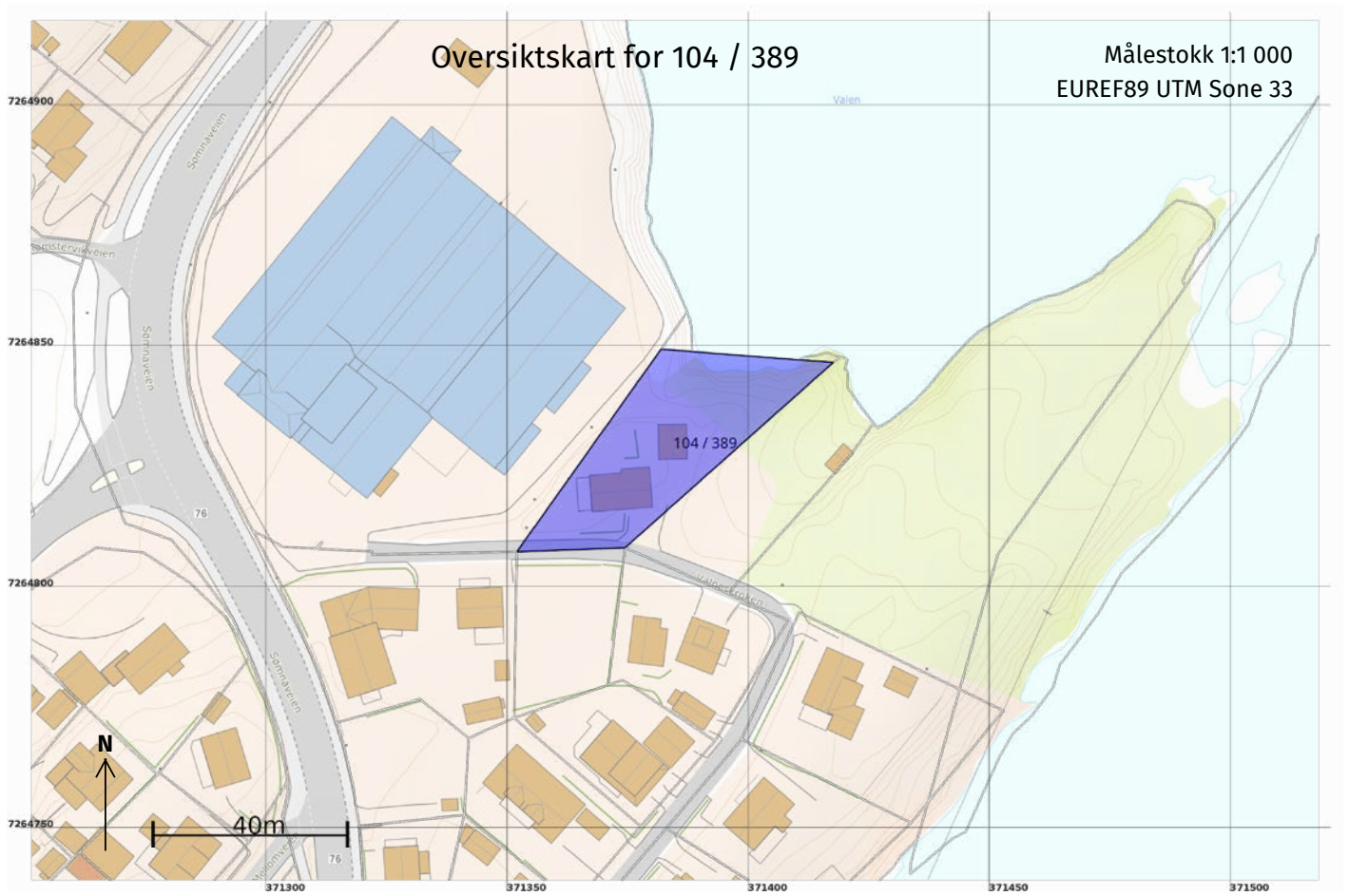
#### Kontaktpersoner

01.12.2025 15:01

Matrikkelbrev for 1813 - 104 / 389

Side 3 av 7

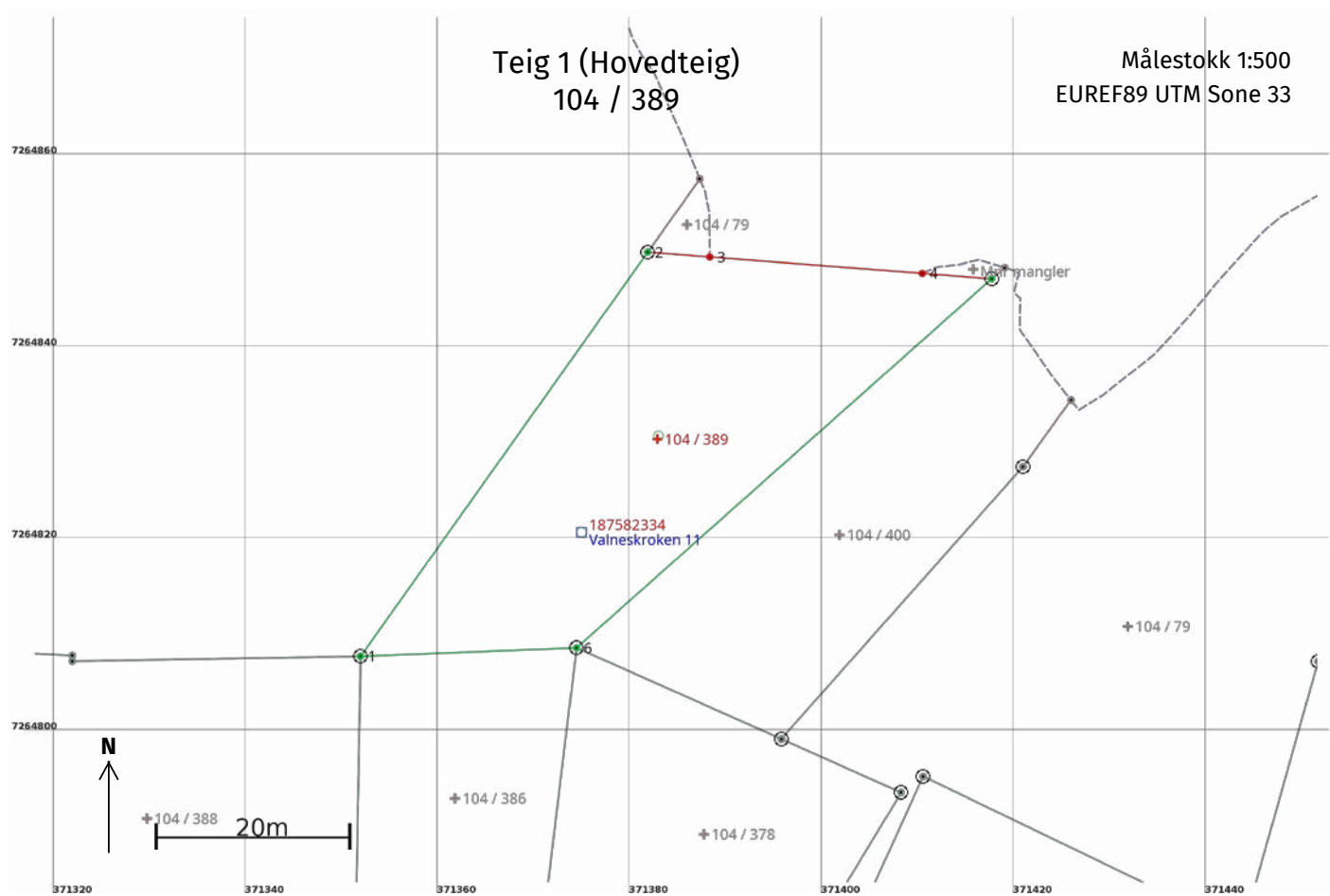




01.12.2025 15:01

Matrikelbrev for 1813 - 104 / 389

Side 5 av 7



01.12.2025 15:01

Matrikelbrev for 1813 - 104 / 389

Side 6 av 7

## Areal og koordinater

Areal: 1 207

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

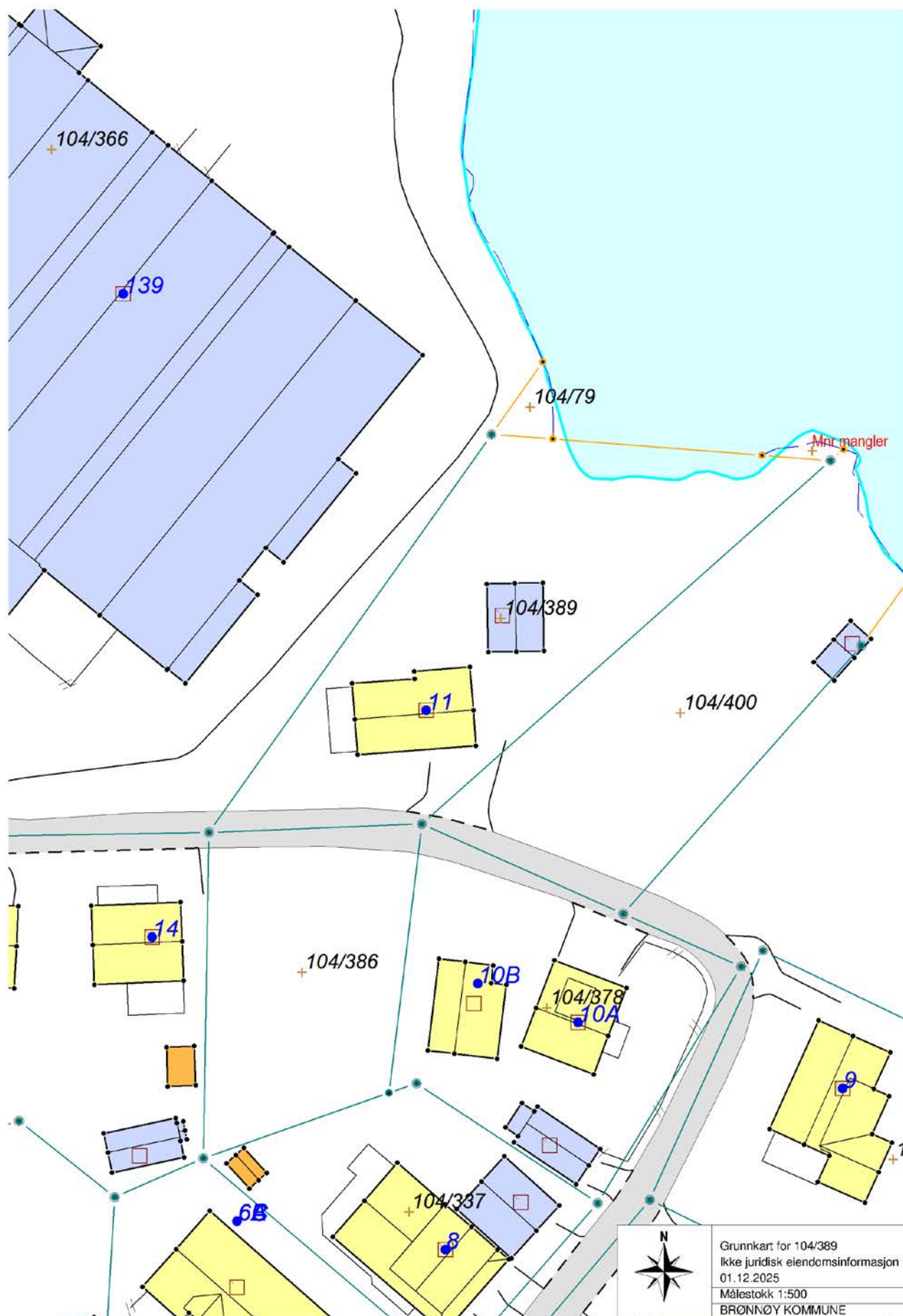
Nord: 7264831

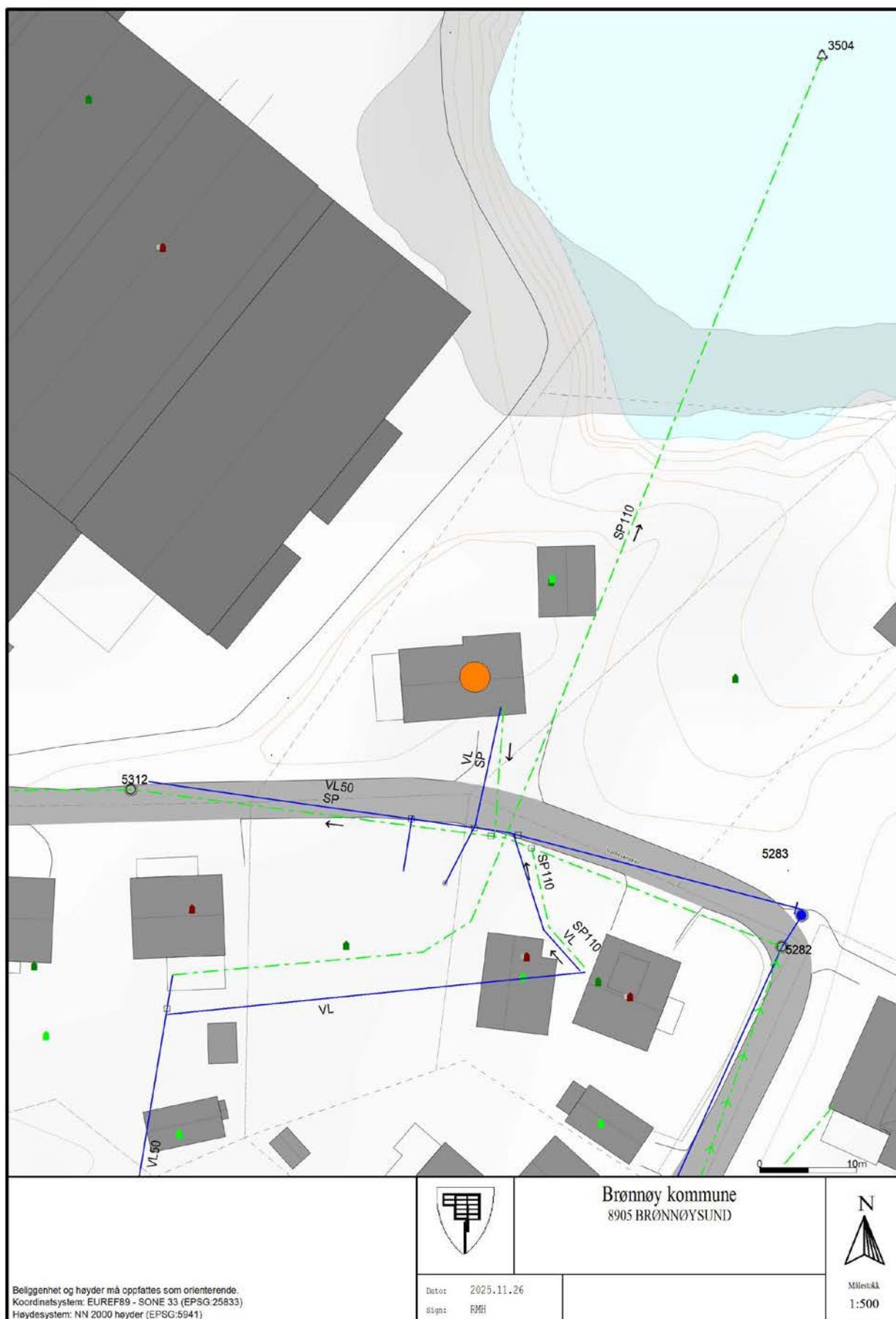
Øst: 371383

### Grensepunkt / Grenselinje

### Ytre avgrensing

| Løpenr | Nord       | Øst       | Grensemerke nedsatt i /<br>Lengde (m) | Grensepunkttype /<br>Linjeinformasjon | Målemetode                             | Nøyaktighet<br>(SD i cm) | Radius |
|--------|------------|-----------|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------|--------|
| 1      | 7264808,08 | 371351,99 | 51,59                                 | Offentlig godkjent grensemerke        | 10 Terrengmålt                         | 13                       |        |
| 2      | 7264850,14 | 371381,87 | 6,48                                  | Offentlig godkjent grensemerke        | 10 Terrengmålt                         | 13                       |        |
| 3      | 7264849,64 | 371388,33 | 22,19                                 | Geometrisk hjelpepunkt                | 22 Stereoinstrument: Analytisk plotter | Ingen<br>nøyaktighet     |        |
| 4      | 7264847,93 | 371410,45 | 7,24                                  | Geometrisk hjelpepunkt                | 22 Stereoinstrument: Analytisk plotter | Ingen<br>nøyaktighet     |        |
| 5      | 7264847,37 | 371417,67 | 57,81                                 | Offentlig godkjent grensemerke        | 10 Terrengmålt                         | 13                       |        |
| 6      | 7264808,96 | 371374,47 | 22,50                                 | Offentlig godkjent grensemerke        | 10 Terrengmålt                         | 13                       |        |





# Planbestemmelser

Arkivsak: 06/3094-27

Arkivkode: L12

Sakstittel: REGULERINGSPLAN BRØNNØYSUND, DEL 2

Jfr. plankart datert dat. 11.12.06

Revidert etter K.sak 104/14 den 16.12.2014 (omr. B 50)\*

## §1 FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er bl.a. å samordne og fastlegge framtidig arealbruk samtidig som viktige friområder skal ivaretas.

## §2 GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Planområdet er delt inn i reguleringsområder etter PBL § 25 med følgende formål:

### 2.1 Byggeområder:

Boliger m/tilhørende anlegg (B1 – B42 )

Konsentrert *bolig*bebyggelse (B50)\*

Konsentrert småhusbebyggelse (B51 – B58)

Forretninger (F 1 – F3)

Offentlig formål, barnehage, (O1)

Allmennyttig formål (A1)

Naust

### 2.3 Offentlige trafikkområder:

Veger: Kjøreveger/busslommer, fortau/gang-/sykkelveger, annet vegformål

Offentlig parkering (OP)

Havneområde/ båtoppbygg

Trafikkområde i sjø (TS)

### 2.4 Friområder:

Offentlige friområder generelt (FR 1 – FR 3)

Anlegg for lek

Turvei

Badeområde

### 2.5 Fareområder:

Høyspenningsanlegg

### 2.6 Spesialområder:

Friluftsområder på land (FL 1 – FL 5)

Friluftsområder, landskapsvern av høydedrag (FL 6)  
 Friluftsområder i sjø og vassdrag (FLS 1) Område for anlegg og drift av kommunalteknisk anlegg  
 Frisiktsone ved veg  
 Fredet kulturminner

2.7 **Fellesområder:**  
 Felles atkomst/parkering

2.8 **Kombinerte formål:**  
 Bolig/Forretning/Kontor (B/F/K 1 – B/F/K 3)

### § 3 FELLES BESTEMMELSER

#### Plankrav.

3.1 I forbindelse med byggemelding skal det legges ved situasjonsplan i M = 1 : 500, som foruten bygninger, viser hvordan den ubebygde delen av tomta skal opparbeides og utnyttes. Evt. fylling/skjæring skal fremgå av terrengprofil (snitt). Planen skal vise eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, adkomst til offentlig veg, areal til parkering samt terrengbehandling med høydeangivelse.  
 Det skal legges vekt på universell utforming på utomhusområdet og det oppfordres til at boliger med naturlig terrengtilknytning utføres med livsløpsstandard.

#### Byggegrenser.

3.2 Reguleringsplanen viser byggegrenser mot veg. Nye bygninger skal plasseres innenfor disse grensene. Ellers gjelder byggeforskriftenes krav om avstand til nabogrense. Generell byggegrense på kommunal vei i boligstrøk er 7,5 meter fra senterlinje vei. Hekk/gjerder må ikke plasseres nærmere enn 2 meter fra regulert vegformål.

#### Byggehøyder.

3.3 Der planen og bestemmelsene under de enkelte reguleringsområdene ikke angir noe annet, skal bolig ha maks. mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå lik 8,3 m og maks. gesimshøyde 5,8 m. Dersom det ligger til rette for det, kan det i tillegg bygges takoppløft/ark. Maks. møne-/gesimshøyde måles fra gjennomsnittlig terrengnivå jfr. teknisk forskrift (TEK) § 4.2.

#### Form og fasader.

3.4 I de regulerte boligområdene skal bygningene ha skrå takflater, enten saltak, valmtak, pulttak eller tilsvarende. Takvinkel skal være mellom 22° – 40°. Kommunen kan kreve at bygninger langs samme vegstreking skal ha enhetlig preg eller bestemte fellestrekk; slik som takform, takvinkel, møneretning, plassering eller andre fellestrekk i detaljer og arkitektonisk uttrykk.

#### Tekniske anlegg:

3.5 Pumpestasjoner, mindre transformatorbokser og lignende kan bare føres opp der de etter kommunen sitt skjønn ikke er til ulempe. Andre tekniske anlegg skal føres opp på areal regulert til spesialområder.

Moloer, fyllinger i sjø

- 3.6 Det skal gjennomføres en risikovurdering før eventuell utfylling og/eller mudring starter og ut fra denne vurderer om det er behov for å foreta en miljøanalyse av sedimentene i mudringsområdet.  
Det stilles krav til at molo og andre fyllinger i sjø skal maskinmures/plastres med stor stein.

**§ 4 BYGGEOMRÅDER (PBL. § 25,1. ledd nr. 1)**

**Boliger med tilhørende anlegg: (B1- B42)**

- 4.1 Arealene skal nyttes til boligformål, frittliggende eneboliger med tilhørende garasje og eventuelle uthus. Boligene skal ligge med hovedretning (møneretning) parallelt med veg på de tomtene som grenser inntil vegen. Best mulig plassering i forhold til terrengtopografi og omkringliggende bebyggelse skal også vektlegges. Plassering kan likevel fravikes av bygningsmyndighetene etter en vurdering av tomtas beliggenhet. Bebygd areal må ikke overstige 30 % av netto tomteareal hvor areal til parkering skal inngå i beregningsgrunnlaget.
- 4.1.1 Der terrenget, etter kommunens skjønn, ligger til rette for sokkelleilighet, kan boligene inneholde to boenheter. Ellers skal bebyggelsen oppføres som enebolig, evt. enebolig med hybelleilighet.
- 4.1.2 For enhver boenhet skal det på egen tomt settes av plass for **garasje** i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Maks. tillatte mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå er 5,5 m. Maks. gesimshøyde: 3,2 m. Der forholdene ligger til rette for det, skal minste avstand fra regulert kommunal eller privat veg til portside være 5 m, til langsida 2 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge.  
Garasje kan ha bebygd areal inntil 7 % av netto tomteareal, men ikke over 50 m<sup>2</sup> bebygd areal. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for boligen.  
Ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning kan bygning plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense.

**Konsentrert boligbebyggelse: (B50)\***

- 4.2 Arealet i område B50 kan nyttes til konsentrert boligbebyggelse med tilhørende garasje/carport. Tillatt bebygd areal er angitt på reguleringskartet hvor areal til parkering skal inngå i beregningsgrunnlaget.

For enhver boenhet (sekundærleilighet unntatt) skal det på egen tomt avsettes plass for garasje i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Ved etablering av carport kan kravene om biloppstillingsplass fravikes etter bygningsmyndighetenes skjønn.  
Maks. tillatte mønehøyde over planert terreng er 5,5 m. Maks. gesimshøyde 3,2 m. Der forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand fra regulert kommunal eller privat veg til portside være 5,0 m, til langsida 2,0 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge. Bebygd areal pr. enhet for garasje/carport skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup>.

Ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning, mindre enn 50 m<sup>2</sup>, kan bygning plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense.

#### **Konsentrert småhusbebyggelse (B51-B58)**

- 4.3 Arealene i områdene B51-B58 kan nyttes til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende garasje/carport. Tillatt bebygd areal på de ulike områdene er angitt på reguleringskartet hvor areal til parkering skal inngå i beregningsgrunnlaget.

For enhver boenhet (sekundærleilighet unntatt) skal det på egen tomt avsettes plass for garasje i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Ved etablering av carport, kan kravene om biloppstillingsplass fravikes etter bygningsmyndighetenes skjønn. Maks. tillatte mønehøyde over planert terreng er 5,5 m. Maks. gesimshøyde 3,2 m. Der forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand fra regulert kommunal eller privat veg til portside være 5,0 m, til langside 2,0 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge. Bebygd areal pr. enhet for garasje/carport skal ikke overstige 30 m<sup>2</sup>.

Ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning, mindre enn 50 m<sup>2</sup>, kan bygning plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense.

#### **Forretninger (F1 – F3)**

- 4.4 Områdene kan bestå av service/forretningsbygg, bensinstasjon og andre funksjoner som finnes i sentrum. Bebygd areal kan tillates med inntil 100 % av tomtearealet hvor areal til parkering og øvrig trafikk i tilknytning til adkomst, varemottak o.l skal inngå i beregningsgrunnlaget.  
Det er kun områdene F1 og F3 som kan drive handel med bensinholdige væsker. Maks. møne-/gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 9,0 m.

#### **Offentlig formål, barnehage (O1)**

- 4.5 Området skal nyttes til barnehage samt de funksjoner som naturlig har tilknytning til formålets bruk. Bebygd areal kan tillates inntil 20 % av tomtearealet. Maks. møne-/gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige 8,3 m og 5,8 m.

#### **Almennyttig formål (A1)**

- 4.6 Området skal nyttes til forsamlingslokale.  
Maks. møne-/gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal ikke overstige henholdsvis 6,0 m og 3,5 m.

#### **Naust**

- 4.7 Områder for naust er benevnt i plankartet.  
Generelle bestemmelser: Områdene skal nyttes til naust med formål lagring av båt og fiskebruk. Det tillates ikke oppført balkonglignende konstruksjoner. Hvor forholdene ligger til rette tillates det oppført opptaksmulighet for båt. Utlegging av flytebrygge kan tillates dersom forholdene ligger til rette for det. Søknad må sendes havnemyndighetene. Bygningens grunnflate skal ikke overstige 40 m<sup>2</sup>. Maks. gesimshøyde skal ikke overstige 2,6 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel på 35 grader. Yttervegger skal ha stående kledning i tre. Nye naust skal ha rød farge.

## **§5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 3)**

### **Avkjørsler**

- 5.1 Avkjørsler til riks- og kommunale veier er på planen vist med pilsymbol. Det tillates ikke etablert andre avkjørsler til Rv. 76 enn de som er vist i planen.

### **Gang-/sykkelveger, fortau**

- 5.2 Gang-/sykkelveger, fortau og lignende skal gis universell utforming med hensyn til alle gruppers behov.

### **Offentlig parkering (OP)**

- 5.3 Området skal benyttes til parkering for offentlige formål.

### **Havneområde landdelen, båtoppbygg**

- 5.4 I området kan det etableres anlegg for båtoppbygg.

### **Trafikkområde i sjø (TS)**

- 5.5 Sjøområdet skal benyttes til trafikkområde for småbåter og nyttetraffikk. Der hvor det ligger til rette for det, kan det tillates utlagt fastfortøyninger/flytebrygge/kai etter anvisning fra havnemyndighetene. Strandsone skal sikres for allmenn ferdsel.

## **§6 FRIOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 4)**

### **Friområder (FR1 – FR3)**

- 6.1 I friområdene skal naturgitte kvaliteter vektlegges ved endelig utforming. Evt opparbeidelse skal skje etter plan utarbeidet i forståelse med planmyndigheten. Det skal samtidig legges fram forslag til skjøtselsplan.

I friområdene kan det kun tillates oppført bygninger eller andre installasjoner som har naturlig tilknytning til bruken av det enkelte området.

### **Badeområde**

I området kan det ikke settes i verk tiltak som ikke er forenlig med områdets bruk.

## **§7 FAREOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 5)**

### **Høyspenningsanlegg:**

- 7.1 Områder som høyspenningsanlegg som transformatorboks og lignende.

## **§8 SPESIALOMRÅDER (PBL. § 25, ledd nr. 6)**

### **Friluftsområder på land (FL1 – FL6)**

- 8.1 I friluftsområdene kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens

ferdsel eller områdenes bruk til friluftsområde. Turstier og lignende, etter avtale med grunneier (Statskog) og i samråd med Brønnøy kommune, kan tillates etablert.

**Friluftsområder. Landskapsvern av høydedrag (FL 7)**

- 8.2 Høydedrag med karakteristisk vegetasjon som er en av byens 7 høyder.  
I friluftsområdet kan bygg og anlegg tillates oppført dersom de er nødvendige for områdets hovedfunksjon.  
Høydedragets karakter med trær i siluett skal være høydenes preg. . Fjernede trær skal erstattes med nye trær slik at områdets karakter ikke endres vesentlig. Ved erstatning av trær skal det legges vekt på naturlig forekommende vegetasjonsbilde og mangfold. Det anbefales å lage skjøtelsesplan.

8.3 **Friluftsområde i sjø (FLS 1)**

Utlekking av flytebrygge m.v. er ikke tillatt i området.

**Område for drift av kommunalteknisk anlegg:**

- 8.4 I områdene kan det oppføres renseanlegg/pumpestasjoner og andre installasjoner i forbindelse med drift av vann-/avløpsanlegg.

**Frisiktsone veg:**

- 8.5 Innenfor disse områder som i reguleringsplanen er markert som frisiktsareal, skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0.5 m over tilstøtende kjørebanelens plan.

**Automatisk fredete kulturminner:**

- 8.6 Områder med antikvarisk verdi er fredet med hjemmel i Lov om kulturminner av 1978 og plan- og bygningsloven. Områdene dette gjelder er i planen gitt eget symbol jfr. tegnforklaring (rune-R).

**§9 FELLESONMRÅDER (PBL. § 25, 1. ledd nr. 7)**

**Felles avkjørsel:**

- 9.1 Arealet skal nyttes til felles adkomst og avkjørsler for tilgrensende eiendommer.

**§10 KOMBINERTE FORMÅL (PBL. § 25, 2. ledd)**

**Kontor/forretning/bolig (B/F/K 1 – B/F/K 3)**

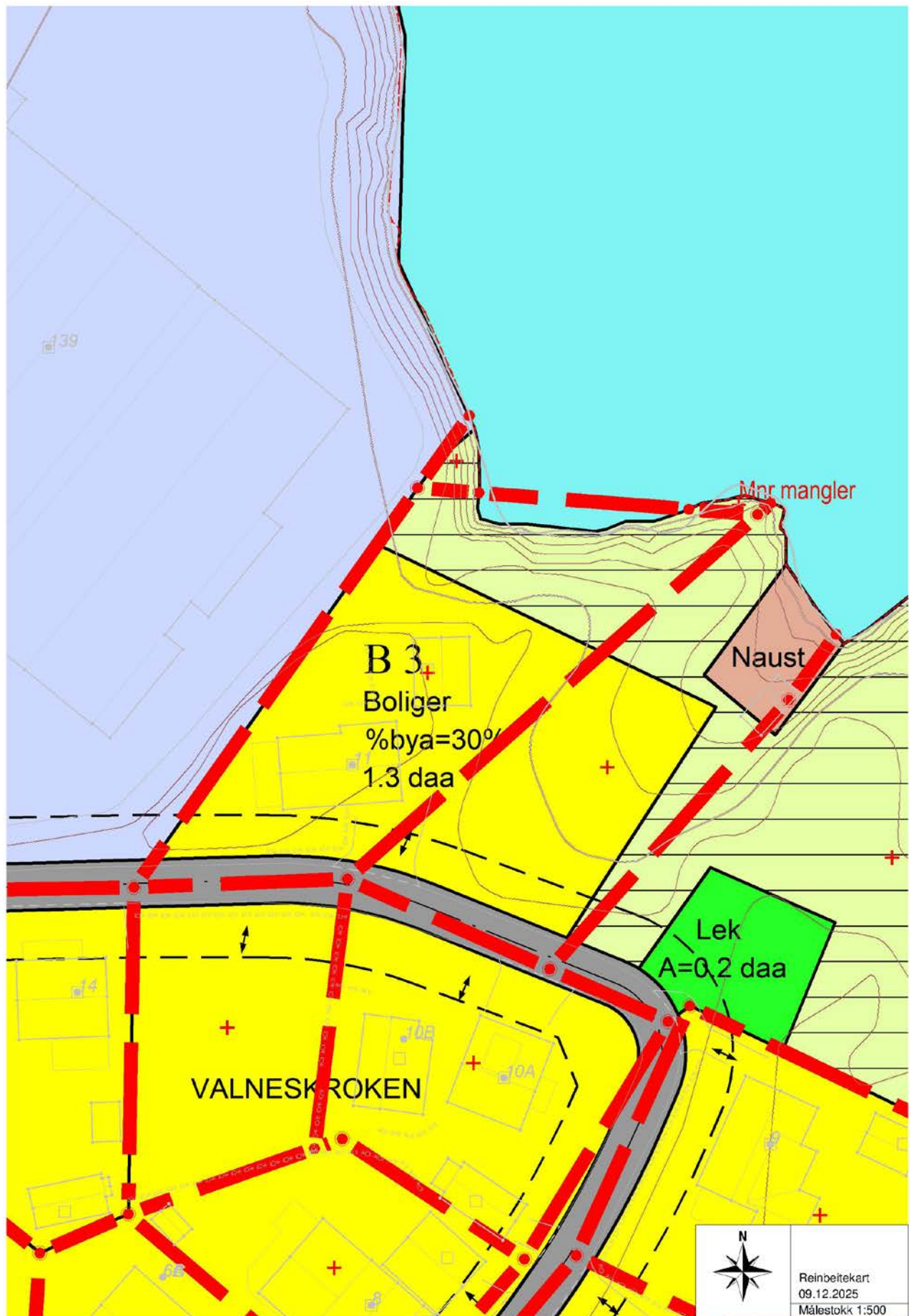
- 10.1 Områdene kan kombineres boligformål/forretning-/kontor hvor forretningslokalene skal ligge i 1. etg. Bebyggd areal kan tillates med inntil 40 % v tomtearealet hvor areal til parkering og øvrig trafikk i tilknytning til adkomst, varemottak og lignende skal inngå i beregningsgrunnlaget.  
Maks. møne-/ gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig terrengnivå, skal henholdvis være 8,3 m og 5,8 m. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 – 40 grader.  
Bygningene skal ligge med hovedretning (møneretning) parallelt med riksveg.  
Det skal avsettes egen parkering til bolig.

Disse reguleringsbestemmelsene er godkjent av Brønnøy kommunestyre i møte den 19.12.2007.

Brønnøysund den 04.01.2008.

Kjell H. Trælnes  
ordfører

Alf Harald Aune  
saksbehandler





Adresse

**Valneskroken 11, 8906 BRØNNØYSUND**

Dato for energimerking

**18.03.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-271962**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**187582334**

Gårdsnummer

**104**

Bruksnummer

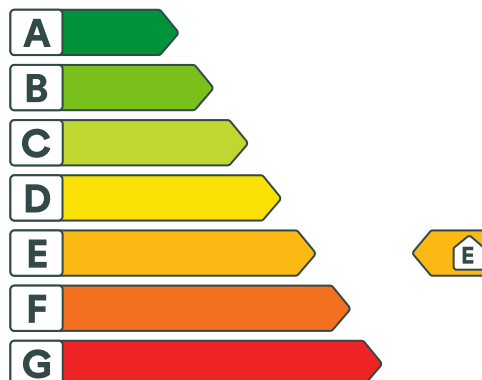
**389**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1960**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**184,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**136,0 m²**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**295,38 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**337,85 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**45 947 kWh**



## 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. AVTREKKSVENTILATER** 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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:** Valneskroken 11  
8906 BRØNNØYSUND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Elin Edblad

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre