



**aktiv.**

Fjellsøymarka 31, 8909 BRØNNØYSUND

**NORDHUS| Innholdsrik enebolig  
over to plan som inneholder bl.a. 4  
soverom, 2 stuer, bad (2012) |  
Romslig tomt 1 350 m<sup>2</sup>**



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 3 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 88 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 588 890,-  
**Selger:** Anders Skille Hårsvær

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1974  
**BRA-i/BRA Total** 184/230 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 1350.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 96, bnr. 28  
**Oppdragsnr.:** 1805260016

# NORDHUS| Innholdsrik enebolig over to plan som inneholder bl.a. 4 soverom, 2 stuer og bad

Velkommen til Fjellsøymarka 31, en romslig enebolig beliggende i et etablert boligområde i Brønnøysund. Eiendommen har nærhet til sjø og utmark, med kort avstand til barnehage, skole og dagligvarehandel. Området byr på gode turmuligheter og en rolig atmosfære, perfekt for familier.

Boligen fra 1974 har et bruksareal på 230 m<sup>2</sup> fordelt på to etasjer. Sokkeletasjen inkluderer blant annet vindfang, hall, toalettrom, vaskerom, kjellerstue, og to boder. Hovedetasjen har stue, kjøkken, bad og soverom, samt en vinterhage med utsikt. Eiendommen har en stor tomt med plen, busker og trær, samt asfaltert innkjøring og gruset oppstillingsplass. Garasje og gode parkeringsmuligheter.

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	33
Tilstandsrapport .....	46
Egenerklæring .....	94
Budskjema .....	133

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 184 m<sup>2</sup>

BRA - e: 31 m<sup>2</sup>

BRA - b: 15 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 230 m<sup>2</sup>

TBA: 43 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 88 m<sup>2</sup>

Inneholder: Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, vaskerom, kjellerstue, omkleddingsrom, 2 soverom og 2 boder

BRA-e: 31 m<sup>2</sup>

Inneholder: Garasje

TBA: 20 m<sup>2</sup>

#### 1. etasje

BRA-i: 96 m<sup>2</sup>

Inneholder: Gang, bad, kjøkken, stue, kjølerom og 2 soverom

BRA-b: 15 m<sup>2</sup>

Inneholder: Vinterhage

TBA: 23 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Se under punktet: Tilbygg/modernisering.

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Avstand mellom bygninger i sør, samt vinterhage oppført over garasje mot sør.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

1 350.5 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Eiendommen har en romslig og opparbeidet tomt med gruset innkjørsel, samt gressplen, busker og trær som gir gode uteområder. Hagen har god plass til lek, opphold og ulike aktiviteter. Mot veien er tomten avgrenset med hekk og beplantning som gir skjerming og en tydelig ramme rundt eiendommen. Felles søppelhus og plass til postkassen med naboen i sør. I bakkant av tomten ligger et berg som danner en naturlig avslutning av eiendommen og en naturnær følelse.

Tomten fremstår som praktisk og med gode muligheter for videre bruk og tilpasning. En attraktiv eiendom for deg som ønsker god plass og nærhet til naturen.

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.

Det foreligger et målebrev fra 2001 i forbindelse med grensejustering, vedlagt i salgsoppgaven.

Garasje til naboen ligger mot grensen i sør. Det foreligger en godkjent dispensasjonssøknad for krav til minste avstand mellom bygninger datert, 13.01.1983 som er vedlagt i salgsoppgaven.

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Brønnøysund, med utsikt mot øst-sørøst. Området har kort avstand til sjøen og direkte tilgang til utmark. Området består i hovedsak av småhusbebyggelse.

Det finnes en privat barnehage i nærheten, og småskolen med barnehage ligger cirka 1,2 kilometer unna. Nærmeste dagligvarehandel er cirka 3 kilometer fra eiendommen, og det er omtrent 4,5 kilometer til sentrum av Brønnøysund.

**Adkomst**

Adkomst til eiendommen via fylkesvei 7234, med privat veistubbe som leder til en kommunal gang- og sykkelsti mot øst. Eiendommen har kjøreadkomst tilknyttet denne veien.

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

## **Bygningssakkyndig**

Gøran Heimen

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Iht. tilstandsrapport

Byggegrunnen består hovedsakelig av sprengt fjell med sprengsteinsfylling, med opprinnelige stripefundamenter av betong under grunnmuren. Grunnmuren er konstruert av lettklinkerblokker. Dreneringen og fuktsikringen er fra 2018. Det ble gravd langs tre sider av huset, hvor det ble lagt ny grunnmursplast og drenering. Veggkonstruksjonen er et bindingsverk fra byggeåret. Fasaden består av stående bordkledning, med liggende kledning på gavlveggene. Fasaden ble malt i 2018. Takkonstruksjonen består av plassbygde W-takstoler i tre på et kaldt loft. Taktekkingen er utført med stål- eller aluminiumsplater over bordtro. Takrenner og nedløp er i plast med rennekroker i jern, etablert rundt 2018. Verandaen i sørøst har renner og nedløp i aluminium, mens altanen i sør har bukkede renner og nedløp i metall. Luftehatter og pipebeslag er fra byggeåret. Etasjeskillet er et trebjelkelag. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret, samt noen vinduer med koblet glass. Hovedytterdøren er malt. Vaskeromsdøren og en dør til luftevindu er i tre fra byggeåret. Det er en tredør med tolags glass mot altanen fra cirka 2005, og en malt tredør med tolags glass til garasjen fra cirka 2014. Garasjeporten er en leddport i metall.

Mot sør ble det i cirka 1983 oppført en garasje med et støpt dekke som fungerer som tak og danner en altan. En del av dette arealet er dekket av en vinterhage fra cirka 2020, som er oppført i tre med brukte trevinduer, en PVC-dør og et plassbygget skråtak med lysplater. Altanen har rekkverk og tredekke. I andre etasje mot nordøst finnes en selvbærende lufteveranda med bunntekking, tredekke og rekkverk i tre. Ved hovedinngangen er det en terrasse bygget i cirka 2022, oppført over en plass-støpt flate. En plassbygget tretrapp fører til altanen og vinterhagen. Den opprinnelige bi-inngangen i nord er utvidet og har fått et skråtak over lecavegger. En vedbod med tregulv og vegger i tre har stående kledning og skråtak.

Tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

## **Verditakst**

Kr 3 500 000,-

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Kommentarer fra selgers egenerklæring.

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

Skal ha vært frostskaide på toalett, vask og varmtvann tank etter at forrige eier stengte ned strøm og dro på ferie. Dette i tidsrommet 2007-2009.

Utført av faglært, Brønnøysund rør, 2008: I følge forrige eier ble vvt, toalett og vask byttet i forbindelse med en forsikringssak.

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

Utført av faglært, Bjørn Helge Reitan, 2012: Utført legging og sveis av gulvbelegg.

Klemring mot sluk og membran i toalettkasse.

Utført av faglært, Oddvar Maasø AS, 2012: Elektrisk arbeide på bad inkl. varmekabel og avtrekksvifte.

Utført av ufaglært, 2012: Utvidet badet ved å ta deler av barnerom. Støpt gulv, byttet vindu og lagt baderomsplater type fibo.

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

Nytt gulv, sluk og toalettkasse bygget i 2012.

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

Det er fukt og salt-slag på vegger i garasje og utvendig bod på nordsiden av hus.

Takplater rustet grunnet flatt tak på utvendig bod.

Utført av ufaglært, 2018: Gravd drenering på sør, vest og nord side av hus med tilleggsbygninger.

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

Utført av ufaglært, 2018: Byttet deler av bordkledning og vindskier i forbindelse med maling av hus. Slammet teglsteins-mur og malt pussede flater med murliming.

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

Flere vindu punktert.

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

Utført av ufaglært, 2020: Satt opp vinterhage på garasjetak/altan.

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

Fukt i garasje og utebod i tilknytning til hus.

Utført av ufaglært, 2018: Gravid drenering.

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

Utført av ufaglært, 2018: Gravid langs de 3 sidene av huset hvor det er fylt inntil grunnmur. Montert knotteplast, lagt drenerør med fall fra midt på langvegg og ut i steinfylling på nord og sørside av eiendom. Fylt med singel inntil vegg.

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

Mugg i utebod på nordsiden av huset. Salt-slag på vegg i garasje.

Utført av ufaglært, 2026: Fuktskadet plater blir fjernet fra utebod.

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

Har hatt mus på kvist.

Utført av ufaglært, 2016: Satt ut musefeller. Ble fanget rundt 5 til 8 mus over en kort periode, så ble det stille. Feller har vært jevnlig kontrollert.

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

Dårlig vanntrykk som følge av 'gjengrodd' gamle galvaniserte vannrør i kombinasjon med kobber og plast.

Utført av faglært, Brønnøysund rør, 2026: Byttet vannrør og stoppekran.

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

Utført av faglært, Brønnøysund Rør, 2026: Byttet ut avløpsrør til bad samt fjernet alt av gammelt galvanisert rør. Montert ny stoppekran. Flyttet vvt inn på vaskerom hvor det er sluk i gulv.

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

Havari på kjøleroms-aggregat. Ulyd i varmepumpe.

Utført av faglært, Alf Hartvigsen, 2018: Byttet varmepumpe.

Utført av ufaglært, 2022: Kjøpt inn nytt kjøleroms-aggregat og montert inn.

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

Sprekker i stein inni Dovre vedovn.

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

Utført av ufaglært, 2015: Fjernet ildsted i kjellerstue og på kjøkken. Muret inn plugg.

Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Oljetank av type glassfiber fjernet ved drenerings arbeide i 2018. Står 'dagtank' på kvist.

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

Jordfeil i 2015.

Utført av faglært, Celect, 2015: Byttet innmat i sikringsskap og utførtel-kontroll på hus.

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

Utført av faglært, Celect, 2015: Installert varmekabel på kjellerstue.

Utført av faglært, Yit, 2016: Lagt opp 3 faset 32A kurs til garasje med under fordeling på garasje søyle.

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

Bygget vinterhage i 2020. Bygget ny platting foran inngangsparti i 2022.

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

Takst for salg i 2010.

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

Fukt i garasje og utebod.

Utført av ufaglært, 2018: Drenering. Ikke gjort noe med rust på tak til utebod.

Egenerklæring er vedlagt i salgsoppgaven.

## Innhold

Innholdsrik enebolig over to plan med sokkel- og hovedetasje. Inngangsparti i sokkeletasjen er vendt mot øst og leder inn til et praktisk vindfang, videre til en gang som binder rommene i etasjen sammen, samt trapp opp til hovedetasjen. Etasjen inneholder to soverom, toalettrom, vaskerom, boder og en hyggelig kjellerstue. I den ene boden er sentralstøvsugerenheten montert. Toalettrommet er utstyrt med toalett og servant, samt ventil i vegg.

Vaskerommet er fra byggeår og er funksjonelt innredet med utslagsvask, sluk, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin og kontakt til tørketrommel. Herfra er det også utgang til hagen i nordøst. Gulvet er senere påstøpt med gulvvarme og belegget. Det er utsparring i gulvet ved oppstikk for vann og avløp fra grunn. Veggene har malte plater, og gulvbelegget ligger utenpå veggplatene. Rommet har mekanisk avtrekk, men mangler tilluft. Begge soverommene i sokkeletasjen er vendt mot sørøst. Kjellerstuen ble pusset opp i 2014, med nytt støpt gulv med varmekabler og laminat. Samtidig ble det satt inn større vinduer mot øst, som gir rommet et godt lysinnslipp.

I hovedetasjen kommer du opp til en gang med adkomst til bad, to soverom, kjøkken, stue og kjølerom. Kjølerommet er plassbygget fra ca. 1993 og har fått nytt aggregat i 2022. Det ene soverommet vender mot nordøst, mens hovedsoverommet vender mot sørøst. Hovedsoverommet ble oppgradert i 2026 med nymalte flater og en stilfull kontrastvegg av laminatgulv. Rommet har også utgang til en overbygd veranda mot sørøst. Garderobeskap på hovedsoverommet medfølger i handelen.

Badet ble renoverert i 2012 og fremstår funksjonelt med baderomsplater på vegger, vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler, samt hvite himlingsplater. Rommet er innredet med underskap med servant, overskap med speil, veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under dør.

Kjøkkenet har inngang både fra gang og stue, og har plass til et lite spisebord. I stuen er det god plass til flere sittegrupper, og rommet er i dag innredet med spiseplass ved store vinduer mot sørøst, med naturlig tilknytning til både stue og kjøkken. Kjøkkenet har god lagringsplass med høyskap, over- og underskap, samt laminert benkeplate. Kjøkkenet ble oppgradert i 2019 med nye underskap, benkeplate og vask. Underskapene har selvklebende folie på frontene fra 2026. Mellom benk og overskap er det flis på vegg, og kjøkkenet har vinduer mot sørøst. Hvitevarer som medfølger er Bosch komfyr, Flexit kjøkkenventilator med avtrekk ut og Whirlpool oppvaskmaskin (keramisk topp).

Stuen er lys og romslig, med rikelig lysinnslipp fra store vinduer mot sørøst. Sentralt i rommet er det montert en Dovre vedovn som gir både effektiv oppvarming og en lun atmosfære. I tillegg er det installert en luft-til-luft varmepumpe fra 2018, som sørger for jevn og behagelig temperatur gjennom året. Fra stuen er det utgang til en vinterhage på ca. 15 m<sup>2</sup>, oppført rundt 2020 på verandaen mot sør. Vinterhagen er

oppført i trekonstruksjon med trevinduer, dør i PVC med tolags glass og utgang til bakkeplan i vest, samt skyvedør mot verandaen i øst på ca. 17 m<sup>2</sup>. Taket er plassbygget skråtak med lysplater, som gir godt med dagslys.

Boligen har integrert garasje med garasjeport i metall, leddport med portåpner. Til garasjen er det en tredør fra 2005 med tolags glass. Kommentar fra selgers egenerklæringsskjema: Lagt opp 3-faset 32A kurs til garasje med underfordeling på garasjesøyle.

### **Standard**

Gulv: Laminat og belegg

Vegger: Malte plater

Himling: Himlingsplater

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) fra ca. 2012 og 2026.
- Vannfordelingsskap er plassert på vaskerommet.
- Innvendig stoppkran på vaskerommet. Det ble montert ny kran over opprinnelig kran i 2026.
- Det finnes også noen innvendige vannledninger av kobber fra byggeår.
- Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør fra bad i 2. etasje og vaskerom er skiftet i 2026.
- Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 1974.
- Utvendige avløpsrør er av plast og fra 1974.
- Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
- Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Luft-til-luft varmepumpe ble skiftet i 2018, og pumpen er produsert i 2017.
- Eldre sentralstøvsuger er montert. Ingen funksjonsfeil er opplyst av selger.
- Sikringsskapet ble renovert i ca. 2015-2016.

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: Eldre vindskier på sørsiden har synlig slitasje og avflassing.

Renner og nedløp veranda og altan: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er registrert rust i renne mot sør, og denne har også en mindre skade.

Pipebeslag og luftehatter: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Pipebeslag og luftehatter er over 52 år gamle, og har dermed

passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Isolasjonen er flere steder presset opp mot undertaket. Det er fuktmerker ved pipen, men området var tørt ved befaring. Det er observert muselort på kaldloftet.

Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Rust og feil fall på beslag er observert på vinduet mot sørvest i sokkeletasjen. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er registrert noe slitasje på beslag, blant annet avflassing. Det er også observert rust på eldre beslag.

Dører: Døren har slitt overflate.

Garasjeport: Overflatene på garasjeporten har noe slitasje. Omramming på port ned mot grunn har råteskader.

#### Innvendig

Overflater: Belegget i hallen er noe løst og stedvis glatt. Noen overflater har behov for oppussing.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. På stuen er det målt opptil 20 mm høydeforskjell over 5 målepunkter.

Pipe og ildsted: Fra tilsyn: «Det er en stålplate inne i skorsteninen etter frakobling av ildsted i kjellerstue. Denne må fjernes slik at ikke feieutstyr setter seg fast ved feiing.» ««Det skal være montert godkjent røykrørsinnføring i skorsteinen der ildstedet skal knyttes til.»» ««Krav til gulvplate - Dersom ikke annet er beskrevet i monteringsanvisningen skal det være gulvplate av ubrennbart materiale (stål, glass, skifer, fliser o.l.) under hele ildstedet samt minst 300 mm foran ovns ildlegg. Dette ihht. byggforskriften 752.135 Eldre regler for ildsteder og skorsteiner.»» ««Hvelvplate, ildfaststein i brennkammer må skiftes.»»

Rom Under Terreng: TG 2 er valgt ut fra dagens erfaringer med slike konstruksjoner, da disse ofte omtales som risikokonstruksjoner med hensyn til fuktskader og andre bygningsmessige utfordringer. Det er også tatt hensyn til fuktvandring observert i garasje og bi-inngang.

Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er observert noe slitasje og bruksmerker på enkelte innvendige dører.

Andre innvendige forhold: Det mangler smådyrsperre på kledningen. Eier har observert og fanget mus, og det er observert muselort på kaldloftet.

Fra egenerklæringen:

"Har hatt mus på kvist. 2016 Beskrivelse av arbeidet: Satt ut musefeller. Det ble fanget rundt 5 til 8 mus over en kort periode, deretter opphørte aktiviteten. Feller har vært jevnlig kontrollert." Manglende smådyrsperre øker risikoen for at skadedyr kan komme inn i konstruksjonen.

#### Våtrom

Sokkeletasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det ble ikke registrert avvik fra bruk ved fuktsøk. Det presiseres at dette ikke utelukker muligheten for at eldre fuktskader fra tidligere bruk kan avdekkes ved en eventuell fremtidig renovering.

Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er ikke fuget mellom våtromsplater eller mellom platene og sokkellisten. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjoner.

Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Kjøkken

Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Overflater på dører og skap har avflasket maling. Dette er foliert uten tilfredsstillende resultat.

#### Spesialrom

Sokkeletasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: 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.

#### Tekniske installasjoner

Vannledninger: Det er per i dag ikke etablert rør-i-rør-skap med kontrollert avrenning.

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

Avløpsrør byggeår: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder avløpsrør fra byggeåret samt rør under gulvet.

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

#### Tomteforhold

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er ikke etablert til under gulvet rundt hele boligen. Det mangler topplister på grunnmursplast flere steder.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er en sprekk i hjørnet mot sørøst, med ukjent opprinnelse og årsak. Det er skader på teglsteinsforblendingen på muren mot øst.

Grunnmur og fundamenter garasje: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert sprekker i mur og puss, samt enkelte sprekker i gulvet på grunn.

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.

TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Utvendig

Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/ beslag. Takvann fra verandaen mot sørøst ledes direkte til terreng. Det er registrert lekkasjer i takrennene, samt noen nedbøyde rennekroker.

Veggkonstruksjon - 1: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Omfanget av skadet kledning vurderes som begrenset. Skadene gjelder spredte råteskader i bordkledningen, som nevnt i sjekklisten.

Vinduer - 2: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Råteskade er observert på vaskeromsvinduet, og det er manglende avstand mellom dette vinduet og terrenget. Soveromsvinduet mot nordvest er utslitt. Koblede vinduer har begrenset restlevetid.

Dører - 1: Dørene har begrenset restlevetid og gir svært liten isolasjonsevne.

Vaskeromsdøren er ikke innpusset i mur og mangler beslag.

Altandør: Altandøren har hull etter tidligere katteluke, som er provisorisk tettet.

Garasjedøren har fuktskader og sitter løst i åpningen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Det er ingen moderne membran eller tettesjikt på dekke. Det er registrert fuktvandring mellom dekke og vegg i garasjen. Det er manglende tett overgang til takrenne. Det er ikke helt tett mellom tak og vegg for vinterhagen.

Veranda 2.et nordøst: Det er registrert rustskader på bunntekkingen. Det er også synlige råteskader fra undersiden mot takrennen.

Utvendige trapper: Trappen er skjev, løs og utslitt.

Vedbod mot vest: Konstruksjonen har betydelige skjevheter og råteskader, noe som medfører vesentlig redusert restlevetid.

Bi-inngang i nord: Konstruksjonen har fukt- og råteskader.

Andre utvendige forhold - 3: Lamellventilen har skader, og det mangler stormkappe på ventilen fra vaskerommet.

Våtrom

Sokkeletasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Spesialrom

Hovedetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon: Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning. Det er ikke observert luftespalte mot yttervegg eller i himling. Det er indikasjoner på kondensering under isolasjonen på kaldt loft.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering garsje og bi-inngang: Det er registrert fuktvandring fra grunnen i bi-inngangen og i garasjen.

Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Muren har

betydelige skader i form av større sprekker og/eller skjevheter.

Terrengforhold: Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Det er ikke opparbeidet tilfredsstillende fall på terrengtet fra murene, noe som medfører økt fuktbelastning på byggegropen ved manglende bortledning av overflatevann fra nedbør og snø. Fra vest faller terrengtet ubrutt ned mot byggegrop og mur. Mot øst er det ikke etablert tilstrekkelig fall på terrengtet fra murene, og det mangler frostsikring foran sokkeletasjen.

TGIU (ikke undersøkt/ ikke tilgjengelig for undersøkelse):

Utvendig

Andre utvendige forhold: I følge egenerklæringen eller opplysninger under «Tilbygg/modernisering» er det utført ufaglært arbeid på ukjent. Noen ganger kan det være risiko ved at det er benyttet ufaglært arbeid. Ufaglært arbeid innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler. Det er også risiko for skjulte skader i konstruksjonen som ikke lar seg avdekke uten nærmere undersøkelser.

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Fullstendig tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

### **Innbo og løsøre**

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

Medfølger handelen:

- Plenklipper med kabel.
- Garderobeskap på hovedsoverom medfølger.
- TV feste i stuen (hovedetasje).

Medfølger ikke i handelen:

- Prosjektor og lerret i kjellerstue.

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

### **Hvitevarer**

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Dette avviker fra bransjens tilbehørsliste. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Byttet vannrør og stoppekran.
- Fjernet alt av gammelt galvanisert rør.
- Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) fra ca. 2012 og 2026.
- Det ble montert ny kran over opprinnelig kran i 2026.
- Avløpsrør fra bad i 2. etasje og vaskerom er skiftet i 2026.

2024:

- Malt med våtromsmaling i 2024

2022:

- Nytt kjøleromsaggregat fra 2022.
- Ved hovedinngangen er det bygget en terrasse i ca. 2022.

2020:

- Vinterhage fra ca. 2020

2019:

- Kjøkkenet ble pusset opp i 2019, hvor det ble skiftet underskap, benkeplate og vask.

2018:

- Luft-til-luft varmepumpe ble skiftet i 2018, og pumpen er produsert i 2017, med en alder på 9 år.
- Noen vindskier er fra 2018.
- Fasaden ble malt i 2018.
- Takvann er ført til oppstikkende rør ved mur, etablert ca. 2018.
- Dreneringen og fuktsikringen er fra 2018.

2016:

- Sikringsskapet ble renoveret i ca. 2015-2016.
- Installert varmekabel på stuen i sokkeletasjen.
- Lagt opp 3 faset 32A kurs til garasje med underfordeling på garasje søyle.
- Det er montert takstige til pipen for ca. 10 år siden.

2015:

- Sikringsskapet ble renoveret i ca. 2015-2016.
- Byttet innmat i sikringsskap og utført el-kontroll på hus.

2014:

- Til garasjen er det en malt tredør med tolags glass. Døren er fra ca. 2014.

2012:

- Vinduet på badet ble montert ca. 2012.
- Badet ble renoveret i 2012.
- Veggene har baderomsplater fra 2012.
- Taket har himlingsplater fra 2012.
- Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) fra ca. 2012 og 2026.
- Innvendig i 2. etasje har boligen profilerte lettdører.

2008:

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert på vaskerommet.
- Garasjeport i metall, leddport med portåpner.

2005:

- Mot altanen i sør er det en tredør med tolags glass. Døren er fra ca. 2005.

2003:

- Takrenner er fra ca. 2003, og både renne og nedløp er i aluminium.

1990:

- Det er skiftet glass i flere vinduer på 1990-tallet.

1983:

- Mot sør er det i ca. 1983 oppført en garasje med støpt dekke som tak.

1980:

- Glass i vinduet mot sørvest ble skiftet på 1980-tallet.

1979:

- Tilbygget garasje i sør.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Lagt inn fiber, Signal.

### **Parkering**

Parkeringsmuligheter både på gårdsplassen og inne i garasjen.

### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller

tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Boligen blir oppvarmet ved elektrisitet, vedfyring og varmepumpe. Luft-til-luft varmepumpe fra 2018. Elektriske varmekabler på badet i hovedetasjen, samt at vaskerommet har gulvvarme.

Boligen har elementpipe fra byggeåret. Sotluke er plassert i sokkelen. Vedovn er plassert på stuen i hovedetasjen.

Innhentet opplysning fra piper og ildsted (10.03.2026)

Antall i bruk: 1

Sist feid/kontrollert: 21.10.2024

Det foreligger ingen avvik eller pålegg vedrørende piper og ildsteder.

Innhentet rapport etter tilsyn av fyringsanlegget (18.03.2026)

Det ble under dette tiltaket ikke avdekket avvik eller feil ved fyringsanlegget som øker risikoen for brann vesentlig.

- 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

D

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 3 500 000,-

### **Omkostninger kjøper**

3 500 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

88 890 (Omkostninger totalt)

105 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

105 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 588 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 605 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 608 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 21 738,- for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

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

I tillegg kommer renovasjon kr. 7 286,- for en 240 l dunk, fordelt på seks terminer.

Det er ikke montert vannmåler i boligen.

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 735 769,- for år 2024

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 943 077,- for år 2024

#### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdi innhentet fra 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 96, bruksnummer 28 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 til borettslaget er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

08.04.1974 - Dokumentnr: 1974/939-2/70 - Bestemmelse om gjerde

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det finnes ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1. juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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.

Det foreligger følgende søknader:

- Godkjent søknad om nybygg, datert 25. april 1974.
- Byggetillatelse for oppføring av garasje, datert 24. juli 1979.

Det foreligger følgende tegninger:

- Fasadetegninger snitt
- Tegning planløsning
- Tegning fasade
- Tegning garasje

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

- Plantegninger fra 1974 er endret.
- For sokkeletasjen er dette endret til adkomst i hele planet, vegg på tegning mellom entré og gang er fjernet. Toalettrom på bod finnes ikke. Inntegnet kjøkken er et soverom.
- Vaskerom/arbeidsrom/dusj på tegning mot sørvest er et omkleddingsrom.
- I Hovedetasjen er vindfang bygget om til kjølerom, soverom på stue er tatt vekk og badet er utvidet. Dør fra tidligere vindfang er fjernet.
- Det er bygget tak over bi-inngang i nord, dette er utvidet og større enn vist på tegning.
- Det er bygget en vedbod i vest, ikke inntegnet på fasade eller plantegning.
- Det er levert en udatert fasadetegning som viser garasje og altan mot sør, denne kan tilhøre byggetillatelse for garasje fra 1979.
- Vinterhage oppført på altan i sør er ikke byggemeldt.

- Det er ca. 6 meter mellom garasje og garasje til naboen i sør, garasjen er sammenbygde med boligene, og skulle hatt 8 meters avstand.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Fylkesvei 7234 går forbi eiendommen i øst, adkomst over privat veistubbe til kommunal gang og sykkelsti mot øst, kjøreadkomst til eiendommene er tillatt. Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløpsanlegg via private stikkledninger. Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til byggeområder for boliger, (B4) med en utnyttelsesgrad på 0.20. Det defineres som forhold mellom bygningers grunnflate (inkl. garasje) og netto tomteareal. Garasje skal ikke ha større grunnflate enn 40 m<sup>2</sup>.

Reguleringsbestemmelser for Nordhus med planID: 1994002 og vedtaksdato 14.12.1994. Mot naboen i nordøst og bak eiendommen i nordvest er det regulert til friområde.

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**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **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. 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.

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 17.03.2026
- Egenerklæring datert 16.03.2026
- Tegninger
- Dispensasjon
- Byggetillatelse
- Målebrev
- Matrikkelrapport
- Servitutt
- 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 MNOK 14. 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Meglerprovisjon 2,1 % av salgssum, minimum kr. 70 000,-. I tillegg betales markedsføringspakke kr 10 500,- tilretteleggingshonorar kr 12 900,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og grunnboksopplysninger kr 260,-. 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](mailto:elin.edblad@aktiv.no)  
Tlf: 452 36 599

### **Oppdragstaker**

REDE Eiendomsmegling Brønnøysund, organisasjonsnummer 979158580  
Storgata 58,

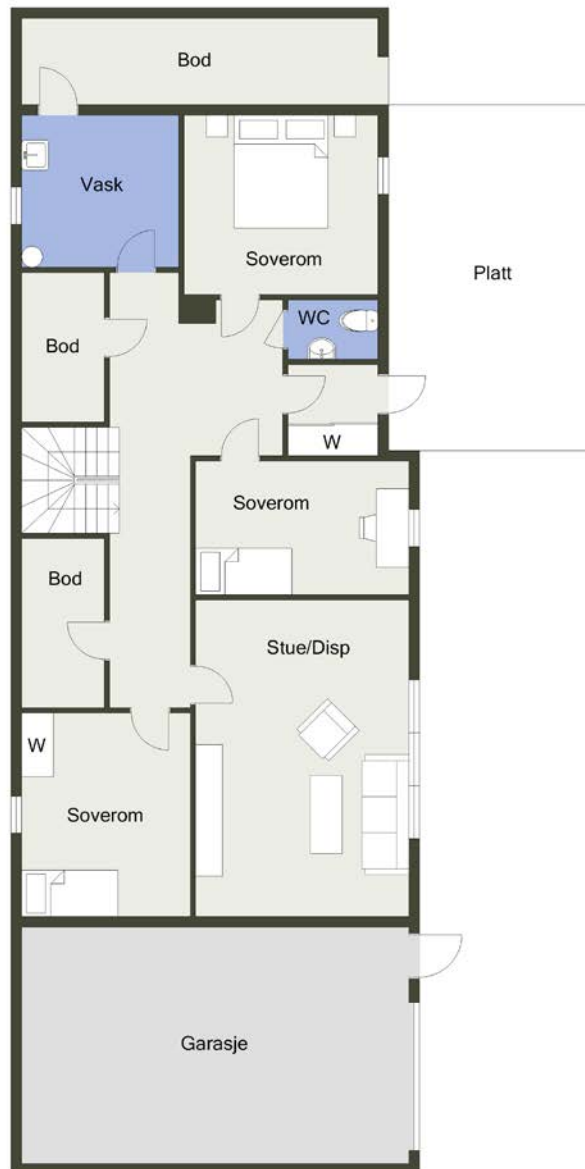
### **Salgsoppgavedato**

16.04.2026

# Sokkeletasje

Fjellsøymarka 31

1. Etg.



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.









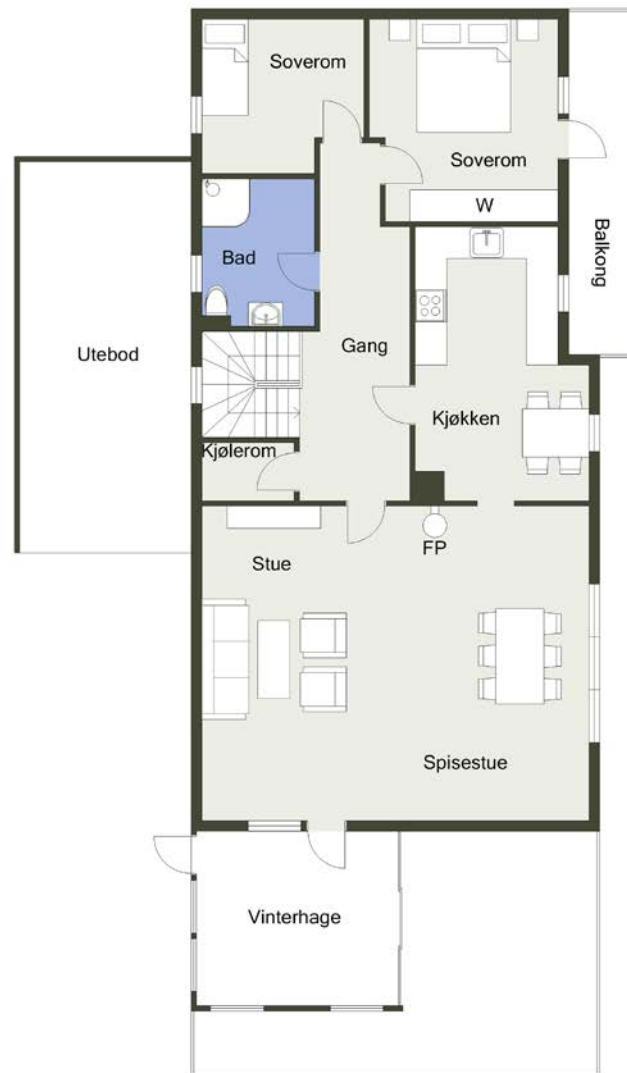




# Hovedetasje

Fjellsøymarka 31

2. Etg.



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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.
























# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Fjellsøymarka 31, 8909 BRØNNØYSUND

 BRØNNØY kommune

 gnr. 96, bnr. 28

## Markedsverdi

### 3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m<sup>2</sup> BRA-i: 184 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 20320-1789

Eiendomsverdi ref nr: TV7035

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## 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 avvirket. Goheim er godkjent våtromsbedrift hos FFV siden 2006. Innehar også sentral godkjenning for ansvarsrett hos Direktoratet for byggkvalitet.

Gøran har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med sokkeletasjen fra 1974. Tilbygget garasje og vinterhage.  
Varierte intervaller på renovering og oppgraderinger.  
Videre løpende vedlikehold, oppgraderinger og renoveringer må påregnes.  
Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav.  
Hensyntatt alder på 52 år vil det kunne finnes konstruksjoner, bygningsdeler og teknisk utstyr som krever ekstra oppmerksomhet.  
Se også teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler)  
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.  
I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet.  
Hensyntatt observasjoner nevnt i rapport og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering ikke kan utelukkes avdekking av eventuelle skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader. Ved renovering, vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest.

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: 1974

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål- eller aluminiumsplater. Det er bordtro mot kaldt loft, noe som ikke åpner for kontroll under taktekket.  
Kasser, hengbord og vindskier er i tre med variert kvalitet og opprinnelse. Noen vindskier er fra 2018.  
Taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) er kun besiktiget fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke fremsatt stige, og det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.  
Takrenner i plast, rennekroker i jern. Taknedløp i plast.  
Takkvann er ført til oppstikkende rør ved mur, etablert ca. 2018.  
Det er en enkel snøfanger på taket mot øst, denne er montert etter byggeåret.  
Det er montert takstige til pipen for ca. 10 år siden. Sist feid/kontrollert 21.10.2024. Ingen avvik.  
Den gamle stigen anbefales fjernet.  
Verandaen i sørøst har renne og nedløp i aluminium.  
Altanen i sør har bukkede renner og nedløp i metall.  
Luftehatter og pipebeslag er fra byggeåret.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret.  
Fasade/kledning består av stående bordkledning, samt liggende kledning på sperrene i gavleggene. Enkelte bord i fasaden er skiftet som en del av løpende vedlikehold. Fasaden ble malt i 2018.  
Normalt videre løpende vedlikehold må påregnes.  
Fasaden er inspirert fra bakkenivå.  
Veggenes oppbygning med hensyn til isolasjon og vindsperre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.  
Takkonstruksjonen har kaldt loft med plassbygde W-takstoler i tre. Det er adkomst til kaldt loft via luke med stige.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra rundt byggeår. Glass i vinduet mot sørvest ble skiftet på 1980-tallet.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass samt trevinduer med koblet glass.  
Vinduet på badet ble montert ca. 2012.  
Bygningen har malt hovedytterdør.  
Vaskeromsdør i tre fra byggeår med enkelt glass.  
Dør til luftevindu i tre fra byggeår med koblet glass.  
Mot altanen i sør er det en tredør med tolags glass. Døren er fra ca. 2005.  
Til garasjen er det en malt tredør med tolags glass. Døren er fra ca. 2014.  
Garasjeport i metall, leddport med portåpner.  
Mot sør er det i ca. 1983 oppført en garasje med støpt dekke som tak. Her er det en altan på ca. 17 m<sup>2</sup>, mens resten av arealet dekkes av en vinterhage fra ca. 2020 på ca. 15 m<sup>2</sup>.  
Det er rekkverk i tre og tredekke på altanen.  
Vinterhagen er oppført i tre, med brukte trevinduer og dør i PVC med tolags glass. Plassbygget skråtak med lysplater.  
Det er montert rammer med enkle glass og skyvedørsfelt mot øst.  
Mot nordøst i 2. etasje er det en lufteveranda tilknyttet et soverom. Denne er selvbærende og har et areal på ca. 5,7 m<sup>2</sup>.  
Verandaen har bunntekking, tredekke og rekkverk i tre.  
Takrenner er fra ca. 2003, og både renne og nedløp er i aluminium.  
Ved hovedinngangen er det bygget en terrasse i ca. 2022. Denne er på ca. 20 m<sup>2</sup> og oppført over plass-støpt flate på grunn.  
Plassbygget trapp i tre til altan/vinterhage mot sør.  
Opprinnelig bi-inngang i nord fra byggeåret ble utvidet noe senere.  
Det er etablert et skråtak på lecaegger.  
Plass-støpt vegg og mur, leca i tilbygget del. Taket dekker ca. 14 m<sup>2</sup>.  
Vedboden har tregulv, vegger i tre med stående kledning og skråtak.  
Det er skjevheter i konstruksjonen, råte på kledningen og manglende takrenner. Plassbygget dør i nord, åpen løsning i sør.  
Taket dekker ca. 12,4 m<sup>2</sup>.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen fra 1974 er pusset opp/renovert ved varierte intervaller og i ulikt omfang.  
Innvendige overflater har variert opprinnelse og fornyes ved jevne intervaller.  
Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har malte plater, og innvendige tak har himlingsplater.  
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.  
Boligen har elementpipe fra byggeåret. Sotluke er plassert i sokkelen. Vedovn er plassert på stuen i 2. etasje.  
Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring.  
Det ble utført tilsyn ved fyringsanlegget 18/3-2026.  
I sokkel med rom under terreng er det overflater av variert kvalitet og opprinnelse.

# Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod i utforet vegg mot vest. Det er også tatt hull i oppforet gulv på boden. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,6% og 13,1%.  
Boligen har en malt tretrapp.  
Innvendig har sokkeletasjen malte, glatte dører.  
Innvendig i 2. etasje har boligen profilerte lettdører.  
Lukkede konstruksjoner i gulv, vegger og tak.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Vaskerommet er opprinnelig fra byggeår.  
Gulvet er på et tidspunkt påstøpt med gulvvarme og belegg.  
Plastsluk fra byggeår, ikke tett mellom belegget og sluk nede i gulvet.  
Det er ca. 50 mm fra belegget ved dør til sluk.  
Utsparing i gulvet ved oppstikk for vann og avløp fra grunn.  
Det er malte plater på vegg, gulvbelegget ligger utenpå veggplatene.  
Det er montert mekanisk avtrekk, ingen tilluft.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.  
Ved fuktsøk er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på vaskerommet.

### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Badet ble renoverert i 2012.  
Fra egenerklæring:  
"Bjørn Helge Reitan. Utført legging og sveis av gulvbelegg. Klemring mot sluk og membran i toalettkasse.  
Firmanavn: Oddvar Maasø AS. Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeide på bad inkl. varmekabel og avtrekksvifte.  
Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012  
Beskrivelse av arbeidet: Utvidet badet ved å ta deler av barnerom. Støpt gulv, byttet vindu og lagt baderomsplater type fibo."  
Veggene har baderomsplater fra 2012.  
Taket har himlingsplater fra 2012.  
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Lokalt mot sluk er høydeforskjellen målt til ca. 16 mm. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 18 mm.  
I tillegg er det en oppkant på belegget med ca. 17 mm opp på terskelen.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg fra 2012 som tettesjikt.  
Rommet har innredning med underskap med vask og overskap med speil.  
Det er montert veggmontert toalett og dusjkabinett.  
Det er mekanisk avtrekk og tilluft fra under dør.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom mot dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%. Tørt.  
Ved fuktsøk på gulv er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk  
Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av badet.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredningen er av variert kvalitet og opprinnelse.  
Kjøkkenet ble pusset opp i 2019, hvor det ble skiftet underskap,

benkeplate og vask.  
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass til oppvaskmaskin og komfyr.  
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.  
Ved fuktsøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere mulighet for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.  
Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i sokkelen med ett toalett og en vask. Ventil i vegg. Plassbygget kjølerom fra ca. 1993.  
Nytt kjøleromsaggregat fra 2022. Alt teknisk utstyr er forbundet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.

### Fra egenerklæring:

"Hvilket år ble jobben fullført?: 2026  
Firmanavn: Brønnøysund Rør  
Beskrivelse av arbeidet: Byttet vannrør og stoppekran."  
"Fjernet alt av gammelt galvanisert rør."

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) fra ca. 2012 og 2026. Vannfordelingsskap er plassert på vaskerommet.  
Innvendig stoppekran på vaskerommet. Det ble montert ny kran over opprinnelig kran i 2026.  
I boligen finnes den også noen innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.  
Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør fra bad i 2. etasje og vaskerom er skiftet i 2026.  
Fra egenerklæring: "Byttet ut avløpsrør til bad."  
Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.  
Det er avløpsrør av plast fra byggeåret. Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert på vaskerommet.  
Fra egenerklæring: "Flyttet vvt inn på vaskerom hvor det er sluk i gulv."  
Luft-til-luft varmepumpe ble skiftet i 2018, og pumpen er produsert i 2017, med en alder på 9 år.  
Eldre sentralstøvsuger er montert. Ingen funksjonsfeil er opplyst av selger.  
Alt teknisk utstyr er forbundet med stor usikkerhet og betydelige variasjoner i levetid utover fabrikkgarantier.  
Sikringsskapet ble renoverert i ca. 2015-2016.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller andre tekniske vurderinger.  
Byggegrunnen vurderes å bestå hovedsakelig av sprengt fjell med sprengsteinsfylling.  
Dreneringen og fuktsikringen er fra 2018.

Fra egenerklæring: "Gravd langs de tre sidene av huset hvor det er fylt inntil grunnmur. Montert knotteplast, lagt drenerør med fall fra midt på langvegg og ut i steinfylling på nord- og sørside av

# Beskrivelse av eiendommen

eiendommen. Fylt med singel inntil vegg."

Opplyst ved befaring. Det ble gravd opp der dette var mulig, og det ble lagt ny grunnmursplast, drenering og avløp for takvann. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er opprinnelige stripefundamenter av betong under grunnmuren. Deler av murene er under terreng og innvendig kledd, og disse delene er derfor ikke tilgjengelige for besiktigelse. Garasjen har støpt gulv på grunn og grunnmur i lettklinkerblokker. Murene er utvendig pusset og malt. Det er støpt dekke over garasjen, som danner altan med vinterhage. Mot vest er det noen lave forstøtningsmurer av betong. Eiendommen ligger øst for en bratt ås, der terrenget faller ned mot boligen. Tomten flater ut mot øst, hvor terrenget er flatt ved muren, og faller lett mot øst ute på plenen. Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Utvendige avløpsrør er av plast og fra 1974. Da septiktanken ble utkoblet, ble det lagt nye avløpsledninger i grunnen, ukjent årstall. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 1974. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder på altan, balkong og trapp er vurdert. Trapper er inspisert med hensyn til helse, miljø og sikkerhet. Radonforhold er også vurdert.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	230 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	230 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 500 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 000 000

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Plantegninger fra 1974 er endret.

For sokkeletasjen er dette endret til adkomst i hele planet, vegg på tegning mellom entré og gang er fjernet. Toalettrom på bod finnes ikke. Inntegnet kjøkken er et soverom.

Vaskerom/arbeidsrom/dusj på tegning mot sørvest er et omkleddingsrom.

I Hovedetasjen er vf. bygget om til kjølerom, soverom på stue er tatt vekk og badet er utvidet. Dør fra tidligere vf. er fjernet. Det er bygget tak over bi-inngang i nord, dette er utvidet og større enn vist på tegning.

Det er bygget en vedbod i vest, ikke inntegnet på fasade eller plantegning.

Det er levert en udatert fasadetegning som viser garasje og altan mot sør, denne kan tilhøre byggetillatelse for garasje fra 1979.

Vinterhage oppført på altan i sør er ikke byggemeldt.

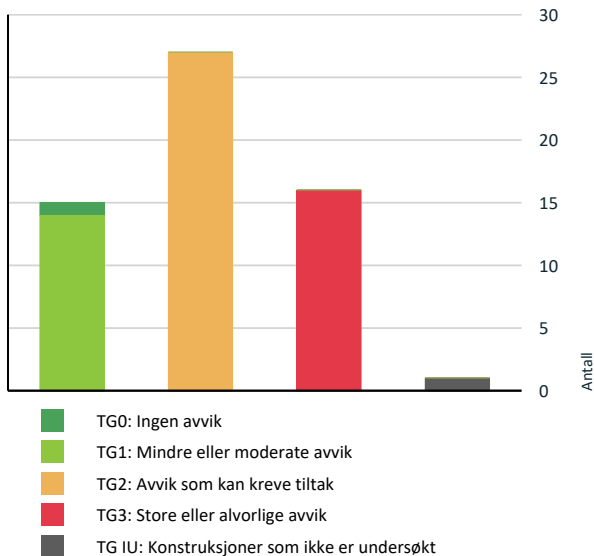
Det er ca. 6 meter mellom garasje og garasje til naboen i sør, garasjen er sammenbygde med boligene, og skulle hatt 8 meters avstand.

Her vises det til ikke fremlagt erklæring i byggesak fra 1979, dispensasjon fra 1993 og kommunen for offentligrettslige forhold som eventuelle avvik og mulige pålegg.

Privatrettslige forhold er ikke vurdert.

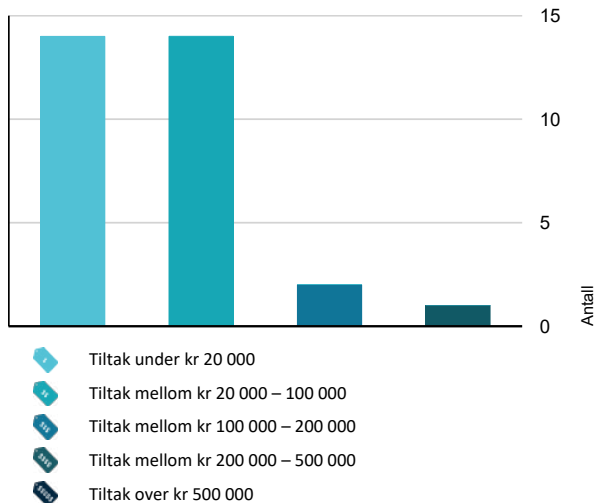
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - 1 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 1 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Altandør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veranda 2.et nordøst [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vedbod mot vest [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Bi-inngang i nord. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold - 3 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering garsje og bi-inngang [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Hovedetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Renner og nedløp veranda og altan [Gå til side](#)

! Utvendig > Pipebeslag og luftehatter. [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

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

! Spesialrom > Sokkeletasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [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 mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOBIG



**Byggeår**  
1974

**Kommentar**  
Byggetilatelse fra 1974

**Anvendelse**  
Helårsbolig

**Standard**  
Variert

**Vedlikehold**  
Variert

### Tilbygg / modernisering

1979	Tilbygg	Tilbygget garasje i sør.
2012	Renovering	Renovert bad 2.et
2018	Utbedring	Lagt ny drenering sør, vest og nord.
2020	Tilbygg	Vinterhage
2026	Renovering	Skiftet deler på vann og avløp.

## UTVENDIG

### TO 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekingen er av stål- eller aluminiumsplater. Det er bordtro mot kaldt loft, noe som ikke åpner for kontroll under taktekket.

Kasser, hengbord og vindskier er i tre med variert kvalitet og opprinnelse. Noen vindskier er fra 2018.

Taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun besiktiget fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke fremsatt stige, og det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

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

Eldre vindskier på sørsiden har synlig slitasje og avflassing.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- 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.

Eldre vindskier med synlig slitasje og avflassing bør utbedres eller skiftes ut for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte i tilstøtende trekonstruksjoner.

Manglende tiltak kan føre til økte vedlikeholdskostnader og skade på byggets ytterkledning.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner i plast, rennekroker i jern. Taknedløp i plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takvann fra verandaen mot sørøst ledes direkte til terreng. Det er registrert lekkasjer i takrennene, samt noen nedbøyde rennekroker.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kroker og renner bør skiftes ut for å sikre tilfredsstillende bortledning av takvann og forhindre videre lekkasjer.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner, samt forverring av eksisterende skader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## ! TG 2 Renner og nedløp veranda og altan

### Beskrivelse

Verandaen i sørøst har renne og nedløp i aluminium. Altanen i sør har bukkede renner og nedløp i metall.

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert rust i renne mot sør, og denne har også en mindre skade.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Reparer skade på renne mot sør for å hindre videre rustdannelse og lekkasje, som kan føre til fuktskader på konstruksjonen.

Kontroller renne ved altan under regnvær for å avdekke eventuelle lekkasjer eller funksjonssvikt, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes og risiko for vannskader reduseres.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## 📍 TG 1 Nedløp ved mur, takstige og snøfanger.

### Beskrivelse

Takvann er ført til oppstikkende rør ved mur, etablert ca. 2018.  
Det er en enkel snøfanger på taket mot øst, denne er montert etter byggeåret.  
Det er montert takstige til pipen for ca. 10 år siden. Sist feid/kontrollert 21.10.2024. Ingen avvik.  
Den gamle stigen anbefales fjernet.



## 📍 TG 2 Pipebeslag og luftehatte.

### Beskrivelse

Luftehatte og pipebeslag er fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Pipebeslag og luftehatter er over 52 år gamle, og har dermed passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Pipebeslag og luftehatter bør vurderes for utskifting i forbindelse med eventuell rehabilitering av taktekke, da alder og slitasje øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TO 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning består av stående bordkledning, samt liggende kledning på sperrene i gavlveggene. Enkelte bord i fasaden er skiftet som en del av løpende vedlikehold. Fasaden ble malt i 2018. Normalt videre løpende vedlikehold må påregnes.

Fasaden er inspisert fra bakkenivå.

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

## TO 3 Veggkonstruksjon - 1

### Beskrivelse

Stående kledning over skråtaket i nord, gavlvegg på sperre i sør, samt smådyrsperre bak kledningen. Fasaden er inspisert fra bakkenivå.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

# Tilstandsrapport

Omfanget av skadet kledning vurderes som begrenset. Skadene gjelder spredte råteskader i bordkledningen, som nevnt i sjekklisten.

## Konsekvens/tiltak

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

Råteskadet kledning bør skiftes ut, og musesperre bør etableres i nedre kant av konstruksjonen for å hindre inntrenging av skadedyr.

Konsekvensen av å ikke utbedre råteskadet kledning er økt risiko for videre råteutvikling og skade på underliggende konstruksjoner. Manglende musesperre kan føre til at skadedyr får tilgang til veggkonstruksjonen, noe som kan medføre ytterligere skader og økte vedlikeholdskostnader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## Beskrivelse

Takkonstruksjonen har kaldt loft med plassbygde W-takstoler i tre. Det er adkomst til kaldt loft via luke med stige.

## Vurdering av avvik:

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

Isolasjonen er flere steder presset opp mot undertaket. Det er fuktmerker ved pipen, men området var tørt ved befaring. Det er observert muselort på kaldloftet.

## Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

Etabler åpning mellom isolasjon og undertak der dette mangler for å sikre tilstrekkelig ventilering og redusere risiko for fuktskader i takkonstruksjonen.

Fuktmerker ved pipen bør holdes under oppsikt, da det er usikkert om dette skyldes en tidligere eller pågående lekkasje. Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for fremtidige fuktskader.

Det er observert muselort på kaldloftet. Omfanget er ukjent, og det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell aktivitet og forhindre skader forårsaket av skadedyr.



Ved pipe 8,8% tørt

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra rundt byggeår. Glass i vinduet mot sørvest ble skiftet på 1980-tallet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Rust og feil fall på beslag er observert på vinduet mot sørvest i sokkeletasjen.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør utbedres rust og feil fall på beslag for å sikre tilstrekkelig avrenning og hindre videre korrosjon. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til vanninntrengning og ytterligere skade på vindu og omkringliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## ! TG 2 Vinduer - 1

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra rundt 1990. Det er skiftet glass i flere vinduer på 1990-tallet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

# Tilstandsrapport

Det er registrert noe slitasje på beslag, blant annet avflassing. Det er også observert rust på eldre beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av slitte og rustne beslag, samt utbedring av sprekker i treverket.

Dette bør gjøres for å hindre videre forringelse, redusere risiko for vanninntrengning og sikre vinduene funksjon og levetid.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



#### ! TG 1 Vinduer - 3

##### Beskrivelse

Vinduet på badet ble montert ca. 2012.



#### ! TG 3 Vinduer - 2

##### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass samt trevinduer med koblet glass.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Råteskade er observert på vaskeromsvinduet, og det er manglende avstand mellom dette vinduet og terrenget.

Soveromsvinduet mot nordvest er utslitt.

Koblede vinduer har begrenset restlevetid.

##### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Råteskade og utslitte vinduer bør skiftes ut for å hindre videre forringelse, varmetap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det bør vurderes å etablere lysgrav under vaskeromsvinduet for å sikre tilstrekkelig avstand til terreng, slik at risikoen for fukt- og råteskader reduseres.

Koblede vinduer med begrenset restlevetid bør følges opp med jevnlig kontroll og planlegges utskiftet for å unngå fremtidige skader og redusert funksjon.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Vaskerom



Sov nordvest



Trapperom

## TO 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2003 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har slitt overflate.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pussing og maling av døren bør utføres for å forlenge levetiden og opprettholde beskyttelsen mot fukt og slitasje. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere forringelse og økt risiko for fuktskader oppstå.



## TO 3 Dører - 1

### Beskrivelse

Vaskeromsdør i tre fra byggeår med enkelt glass.

Dør til luftevinde i tre fra byggeår med koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har begrenset restlevetid og gir svært liten isolasjonsevne. Vaskeromsdøren er ikke innpusset i mur og mangler beslag.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør skiftes for å oppnå bedre isolasjonsevne og redusere varmetap.

Vaskeromsdøren bør innpusset i mur og utstyres med beslag for å hindre fukttrengning og ytterligere forringelse.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt varmetap, risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Garasjeport

### Beskrivelse

Garasjeport i metall, leddport med portåpner.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene på garasjeporten har noe slitasje. Omramming på port ned mot grunn har råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Puss, grunning og maling av porten bør utføres for å forlenge funksjon og levetid, samt hindre videre slitasje og eventuell rustdannelse. Omramming på port ned mot grunn må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



## ! TG 3 Altandør

### Beskrivelse

Mot altanen i sør er det en tredør med tolags glass. Døren er fra ca. 2005.

Til garasjen er det en malt tredør med tolags glass. Døren er fra ca. 2014.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Altandøren har hull etter tidligere katteluke, som er provisorisk tettet. Garasjedøren har fuktskader og sitter løst i åpningen.

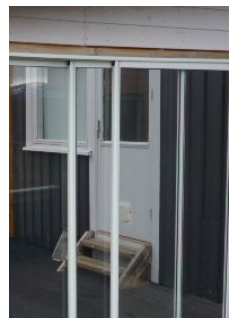
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Altandøren bør skiftes eller repareres for å sikre tett og funksjonell dør, da provisorisk tetting etter katteluke kan medføre varmetap og økt risiko for fuktskader.

Garasjedøren bør skiftes eller utbedres for å hindre videre fuktskader og sikre stabil innfesting, da løstsittende dør kan føre til redusert sikkerhet og ytterligere skade på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



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

### Beskrivelse

Mot sør er det i ca. 1983 oppført en garasje med støpt dekke som tak. Her er det en altan på ca. 17 m<sup>2</sup>, mens resten av arealet dekkes av en vinterhage fra ca. 2020 på ca. 15 m<sup>2</sup>.

Det er rekkverk i tre og tredekke på altanen.

Vinterhagen er oppført i tre, med brukte trevinduer og dør i PVC med tolags glass. Plassbygget skråtak med lysplater.

Det er montert rammer med enkle glass og skyvedørsfelt mot øst.

Årstall: 1983 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har uttetheter.

# Tilstandsrapport

Det er ingen moderne membran eller tettesjikt på dekke.  
Det er registrert fuktvandring mellom dekke og vegg i garasjen.  
Det er manglende tett overgang til takrenne.  
Det er ikke helt tett mellom tak og vegg for vinterhagen.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

Det må etableres nytt tettesjikt med tilstrekkelig fall, samt sikre tette overganger mot vegg og takrenne for å hindre vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen.

Nytt dekke og rekkverk må monteres for å opprettholde sikkerhet og funksjon.

Vinterhagen må påregnes fjernet, da den er oppført i brennbart materiale og plassert nærmere nabobygget enn tillatt, noe som medfører økt brannrisiko og kan være i strid med gjeldende regelverk.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TO 3 Veranda 2.et nordøst

### Beskrivelse

Mot nordøst i 2. etasje er det en luftveranda tilknyttet et soverom. Denne er selvbærende og har et areal på ca. 5,7 m<sup>2</sup>. Verandaen har bunntekking, tredekke og rekkverk i tre. Takrenner er fra ca. 2003, og både renne og nedløp er i aluminium.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Det er registrert rustskader på bunntekkingen.  
Det er også synlige råteskader fra undersiden mot takrennen.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

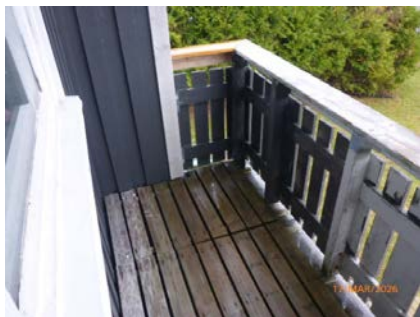
Rustskader på bunntekkingen og råteskader fra undersiden mot takrennen bør utbedres snarlig for å forhindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for vanninntrenging og ytterligere skader.

Dersom skadene er omfattende, kan det være nødvendig å bygge ny veranda for å sikre konstruksjonens stabilitet og levetid.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport

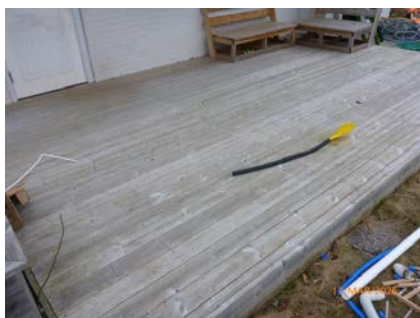


## TG 1 Terrasse ved hovedinngang

### Beskrivelse

Ved hovedinngangen er det bygget en terrasse i ca. 2022. Denne er på ca. 20 m<sup>2</sup> og oppført over plass-støpt flate på grunn.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



## TG 3 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Plassbygget trapp i tre til altan/vinterhage mot sør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er skjev, løs og utslitt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen bør bygges opp på nytt, inkludert montering av nytt rekkverk, for å sikre stabilitet og trygg bruk. Konsekvensen av dagens tilstand er økt risiko for fall og personskader, samt redusert brukssikkerhet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG IU Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

I følge egenerklæringen eller opplysninger under «Tilbygg/modernisering» er det utført ufaglært arbeid på ukjent. Noen ganger kan det være risiko ved at det er benyttet ufaglært arbeid. Ufaglært arbeid innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler. Det er også risiko for skjulte skader i konstruksjonen som ikke lar seg avdekke uten nærmere undersøkelser

## TG 3 Vedbod mot vest

### Beskrivelse

Vedboden har tregulv, vegger i tre med stående kledning og skråtak. Det er skjevheter i konstruksjonen, råte på kledningen og manglende takrenner. Plassbygget dør i nord, åpen løsning i sør. Taket dekker ca. 12,4 m<sup>2</sup>.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen har betydelige skjevheter og råteskader, noe som medfører vesentlig redusert restlevetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen bør fjernes for å unngå ytterligere forringelse og potensiell fare for sammenbrudd, da skjevheter og råteskader medfører vesentlig redusert restlevetid og økt risiko for skade på personer og omkringliggende bygningsdeler.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## TO 3 Bi-inngang i nord.

### Beskrivelse

Opprinnelig bi-inngang i nord fra byggeåret ble utvidet noe senere. Det er etablert et skråtak på lecavegger. Plass-støpt vegg og murer, leca i tilbygget del. Taket dekker ca. 14 m<sup>2</sup>.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen har fukt- og råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må rives innvendige vegger samt fukt- og råteskadet materiale på gulv, mur og tak.

Konstruksjonen er kun egnet som tak over bi-inngang, og det anbefales å vurdere taket i sammenheng med råteskader på kledningen over taket.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være risiko for videre utvikling av fukt- og råteskader, som kan svekke konstruksjonens bæreevne og føre til større utbedringskostnader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TO 3 Andre utvendige forhold - 3

### Beskrivelse

Ventil fra vaskerommet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lamellventilen har skader, og det mangler stormkappe på ventilen fra vaskerommet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lamellventilen bør byttes og stormkappe monteres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og hindre inntrenging av regn og snø. Manglende eller skadet ventilasjon kan føre til fuktproblemer og redusert luftkvalitet i vaskerommet, samt økt risiko for skader på bygningsdeler.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## INNVEDIG

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Boligen fra 1974 er pusset opp/renovert ved varierte intervaller og i ulikt omfang.

Innvendige overflater har variert opprinnelse og fornyes ved jevne intervaller.

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater, og innvendige tak har himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Belegget i hallen er noe løst og stedvis glatt.

Noen overflater har behov for oppussing.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Belegget i hallen bør festes eller skiftes ut for å unngå risiko for snublefare og videre slitasje.

Noen overflater har behov for oppussing, og det må påregnes normale oppussings- og renoveringsarbeider. Kostnader for dette vil variere ut fra egen kompetanse og valgt omfang for renoveringene.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

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

På stuen er det målt opptil 20 mm høydeforskjell over 5 målepunkter.

### Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.

Konsekvensen av skjevheter kan være utfordringer med møblering og eventuelt redusert bokomfort.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra byggeåret. Sotluke er plassert i sokkelen. Vedovn er plassert på stuen i 2. etasje.

Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring.

Det ble utført tilsyn ved fyringsanlegget 18/3-2026.

«Status. Det ble under dette tiltaket ikke avdekket avvik eller feil ved fyringsanlegget som øker risikoen for brann vesentlig. Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.»

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

### Fra tilsyn:

«Det er en stålplate inne i skorstenen etter frakobling av ildsted i kjellerstue. Denne må

fjernes slik at ikke feieutstyr setter seg fast ved feiing.»

«Det skal være montert godkjent røykrørsinnføring i skorsteinen der ildstedet skal knyttes til.»

«Krav til gulvplate - Dersom ikke annet er beskrevet i monteringsanvisningen skal det

være gulvplate av ubrennbart materiale (stål, glass, skifer, fliser o.l.) under hele ildstedet

samt minst 300 mm foran ovnsens ilegg. Dette ihht. byggforskriften 752.135 Eldre regler

for ildsteder og skorsteiner.»

«Hvelvplate, ildfaststein i brennkammer må skiftes.»

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ref. tilsyn.

Fjerne stålplate inne i skorstein. Etabler godkjent røykrørsinnføring.

Etabler gulvplate av ubrennbart materiale. Skiftet ildfast stein i vedovn.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

I sokkel med rom under terreng er det overflater av variert kvalitet og opprinnelse. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod i utforet vegg mot vest. Det er også tatt hull i oppforet gulv på boden. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,6% og 13,1%.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er valgt ut fra dagens erfaringer med slike konstruksjoner, da disse ofte omtales som risikokonstruksjoner med hensyn til fuktskader og andre bygningsmessige utfordringer. Det er også tatt hensyn til fuktvandring observert i garasje og bi-inngang.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og være oppmerksom på risiko for fuktskader og andre bygningsmessige utfordringer, da denne typen konstruksjon ofte omtales som risikokonstruksjon. Ved fremtidig renovring kan det ikke utelukkes at det avdekkes skjulte skader, noe som kan medføre økte utbedringskostnader.



Vegg 10,6%



Gulv 13,1%

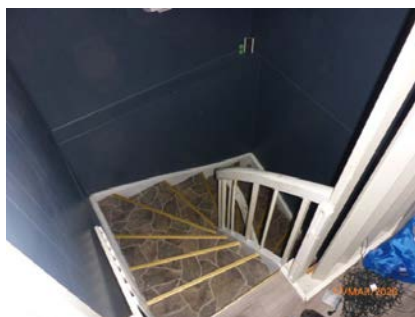


Vegg

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har sokkeletasjen malte, glatte dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er observert noe slitasje og bruksmerker på enkelte innvendige dører.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det anbefales å male opp slitte dører for å forbedre utseende og forlenge levetiden.

Dersom tiltak ikke utføres, kan ytterligere slitasje oppstå, noe som kan medføre behov for utskifting på sikt.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 1 Innvendige dører 2.et

### Beskrivelse

Innvendig i 2. etasje har boligen profilerte lettdører.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



## TG 2 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Lukkede konstruksjoner i gulv, vegger og tak.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler smådyrsperre på kledningen. Eier har observert og fanget mus, og det er observert muselort på kaldloftet.

Fra egenerklæringen:

"Har hatt mus på kvist. 2016 Beskrivelse av arbeidet: Satt ut musefeller. Det ble fanget rundt 5 til 8 mus over en kort periode, deretter opphørte aktiviteten. Feller har vært jevnlig kontrollert."

Manglende smådyrsperre øker risikoen for at skadedyr kan komme inn i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør monteres smådyrsperre på kledningen for å hindre at mus og andre skadedyr får tilgang til konstruksjonen.

Manglende smådyrsperre medfører økt risiko for inntrenging av skadedyr, som igjen kan føre til skade på isolasjon og bygningsdeler, samt luktproblemer.

Ved fremtidig renovering kan det ikke utelukkes at det avdekkes skader i lukkede konstruksjoner som følge av tidligere eller pågående aktivitet fra skadedyr.

## VÅTROM

### SOKKELETASJE > VASKEROM

#### TG 3 Generell

##### Beskrivelse

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

Vaskerommet er opprinnelig fra byggeår.

Gulvet er på et tidspunkt påstøpt med gulvvarme og beleg.

Plastsluk fra byggeår, ikke tett mellom beleg og sluk nede i gulvet.

Det er ca. 50 mm fra beleg ved dør til sluk.

Utsparing i gulvet ved oppstikk for vann og avløp fra grunn.

Det er malte plater på vegg, gulvbelegget ligger utenpå veggplatene.

Det er montert mekanisk avtrekk, ingen tilluft.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt, slukløsning og ventilasjon.

Manglende tetting mellom beleg og sluk, samt utsparing i gulvet, medfører økt risiko for fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner.

Manglende tilluft gir dårlig ventilasjon, noe som kan føre til fuktproblemer og dårlig innelima.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



### SOKKELETASJE > VASKEROM

#### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

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

Ved fuktsøk er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på vaskerommet.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

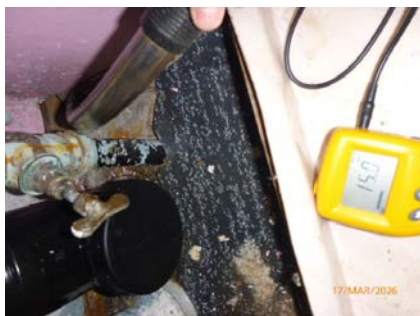
Det ble ikke registrert avvik fra bruk ved fuktsøk. Det presiseres at dette ikke utelukker muligheten for at eldre fuktskader fra tidligere bruk kan avdekkes ved en eventuell fremtidig renovering.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gitt konstruksjonens alder bør det ved eventuell renovering påregnes mulighet for å avdekke skjulte skader fra tidligere bruk. Konsekvensen av slike skjulte skader kan være økte utbedringskostnader og risiko for følgeskader i konstruksjonen. Kostnader er omtalt under generell omtale av våtrommet.

# Tilstandsrapport



## HOVEDETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet ble renoveret i 2012.

Fra egenerklæring:

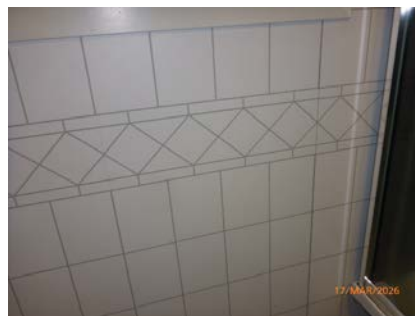
"Bjørn Helge Reitan. Utført legging og sveis av gulvbelegg. Klemring mot sluk og membran i toalettasse.

Firmanavn: Oddvar Maasø AS. Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeide på bad inkl. varmekabel og avtrekksvifte.

Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Utvidet badet ved å ta deler av barnerom. Støpt gulv, byttet vindu og lagt baderomsplater type fibo."

Årstall: 2012 Kilde: Eier



## HOVEDETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater fra 2012.

Himlingsplater på bad fra 2012. Malt med våtromsmaling i 2024

Årstall: 2012 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fuget mellom våtromsplater eller mellom platene og sokkellisten. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres fagmessig fuging mellom våtromsplater og mellom platene og sokkellisten for å hindre fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjoner.

Dersom det ikke benyttes tett dusjkabinett, vil det være økt risiko for fuktskader i vegg- og gulvkonstruksjoner.



## HOVEDETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Lokalt mot sluk er høydeforskjellen målt til ca. 16 mm. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 18 mm.

I tillegg er det en oppkant på belegget med ca. 17 mm opp på terskelen.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2012      Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene mot sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og eventuelle fuktskader i konstruksjonen. Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.



HOVEDETASJE > BAD

## TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk fra 2012 og synlig vinylbelegg fra 2012 som tettesjikt.

Årstall: 2012      Kilde: Eier



HOVEDETASJE > BAD

## TO 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med underskap med vask og overskap med speil.

Det er montert veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2012      Kilde: Eier



# Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

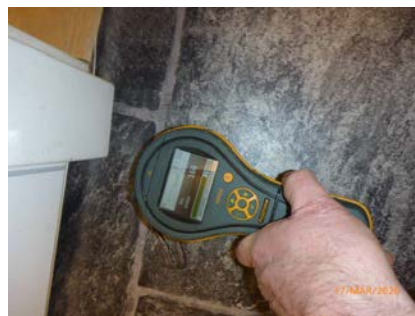
## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft fra under dør.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



Ved dør 166



Vd sluk 160



HOVEDETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom mot dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%. Tørt.  
Ved fuktsøk på gulv er det ikke registrert forskjeller i ledenevne som kan indikere fukt fra bruk  
Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av badet.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Innredningen er av variert kvalitet og opprinnelse. Kjøkkenet ble pusset opp i 2019, hvor det ble skiftet underskap, benkeplate og vask. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er plass til oppvaskmaskin og komfyr. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Ved fuktsøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere mulighet for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

#### Vurdering av avvik:

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

Overflater på dører og skap har avflasket maling. Dette er foliert uten tilfredsstillende resultat.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater på dører og skap bør utbedres ved eventuelt ny foliering, pussing og maling, eller eventuelt ved å montere nye fronter. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere slitasje og redusert levetid på innredningen, samt et mindre tiltalende estetisk uttrykk.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

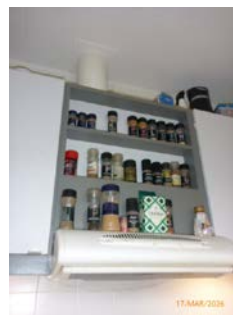


## HOVEDETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## SPESIALROM

### SOKKELETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom i sokkelen med ett toalett og en vask. Ventil i vegg

#### 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

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

# Tilstandsrapport

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

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

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## HOVEDETASJE > KJØLEROM

### ! TG 3 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Plassbygget kjølerom fra ca. 1993.

Årstall: 1993      Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Det er ikke observert luftespalte mot yttervegg eller i himling. Det er indikasjoner på kondensering under isolasjonen på kaldt loft.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om det foreligger feil eller skader i konstruksjonen.

Det må påregnes at konstruksjonen må bygges om til et rom-i-rommet-løsning for å sikre tilstrekkelig lufting og hindre kondensproblemer.

Det kan ikke utelukkes at det avdekkes skader ved ombygging, noe som kan medføre økte utbedringskostnader.

Manglende luftespalte og indikasjoner på kondensering øker risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Over kjølerommet



## HOVEDETASJE > KJØLEROM

### ! TG 1 Teknisk anlegg

#### Beskrivelse

Nytt kjøleromsaggregat fra 2022. Alt teknisk utstyr er forbundet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.



# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.

Fra egenerklæring:

"Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Brønnøysund Rør

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vannrør og stoppekran."

"Fjernet alt av gammelt galvanisert rør."

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) fra ca. 2012 og 2026. Vannfordelingskap er plassert på vaskerommet. Innvendig stoppekran på vaskerommet. Det ble montert ny kran over opprinnelig kran i 2026.

Eier opplyser at dokumentasjon for siste rørjobben blir lagt i boligmappa.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er per i dag ikke etablert rør-i-rør-skap med kontrollert avrenning.

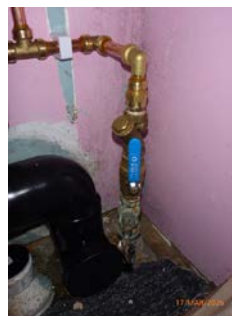
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres rør-i-rør-skap med kontrollert avrenning for å redusere risikoen for vannlekkasjer til omkringliggende konstruksjoner.

Dersom det ønskes en grundigere vurdering av anlegget, anbefales det å kontakte autorisert rørlegger, da undertegnede ikke har fagspesifikk rørleggerkompetanse.

Kostnadsestimat: Under 20 000



### TG 2 Vannledninger byggeår

#### Beskrivelse

I boligen finnes den også noen innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør fra bad i 2. etasje og vaskerom er skiftet i 2026.

Fra egenerklæring: "Byttet ut avløpsrør til bad."

Årstall: 2026 Kilde: Eier



# Tilstandsrapport

## TG 2 Avløpsrør byggeår

### Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Det er avløpsrør av plast fra byggeåret. Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse.

### Vurdering av avvik:

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

Gjelder avløpsrør fra byggeåret samt rør under gulvet.

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å innhente vurdering fra autorisert rørlegger for å få en grundig kontroll av avløpsrørene fra byggeåret, inkludert rør under gulvet.

Manglende dokumentasjon og høy alder på rørene medfører usikkerhet om tilstand og økt risiko for lekkasjer eller skader, noe som kan føre til fuktskader og kostbare utbedringer.



Stakepunkt



Lufting

## 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.

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i rom med mangelfull ventilasjon for å bedre luftutskiftningen og redusere risiko for dårlig innemiljø.

Om mulig kan balansert ventilasjon vurderes ved fremtidig renovering, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen.

Kostnader gjelder for etablering av veggventiler.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert på vaskerommet.

Fra egenerklæring: "Flyttet vvt inn på vaskerom hvor det er sluk i gulv."

Årstall: 2008

Kilde: Eier



## TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe ble skiftet i 2018, og pumpen er produsert i 2017, med en alder på 9 år.

Eldre sentralstøvsuger er montert. Ingen funksjonsfeil er opplyst av selger.

Alt teknisk utstyr er forbundet med stor usikkerhet og betydelige variasjoner i levetid utover fabrikkgarantier.

Årstall: 2017

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskapet ble renoveret i ca. 2015-2016.

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.  
**1974 Sikringsskapet ble renoveret i ca. 2015-2016. Ukjent alder på inntaket.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Nåværende eier opplyser at det er brukt fagfolk på el-arbeider i hans eie.**  
**Hva som er utført før 2011 er ukjent.**  
**Fra egenerklæring:**  
**"Byttet innmat i sikringsskap og utført el-kontroll på hus.**  
**2015 Firmanavn: Celect Beskrivelse av arbeidet: Installert varmekabel på**  
**Kjellerstue 2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016 Firmanavn: Yit**  
**Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp 3 faset 32A kurs til garasje med under fordeling på garasje søyle"**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
**Eksisterer det samsvarerklæring?**  
**Ukjent**  
**Dette finnes kun samsvarerklæring for gulvvarme i kjellerstue 2015, og sikringsskap 2016.**

### Ingen dokumentasjon for resten av installasjonen.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ukjent**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det mangler flere samsvarerklæringer.**  
**Deler av installasjonen er fra byggeår.**  
**Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.**

### Generell kommentar

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



# Tilstandsrapport



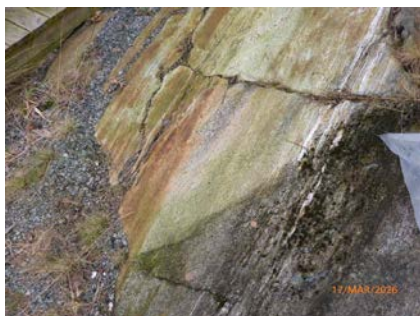
Fjell mot vest

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller andre tekniske vurderinger. Byggegrunnen vurderes å bestå hovedsakelig av sprengt fjell med sprengtsteinsfylling.



Fjell mot vest.

### TO 2 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Dreneringen og fuktsikringen er fra 2018.

Fra egenerklæring: "Gravd langs de tre sidene av huset hvor det er fylt inntil grunnmur. Montert knotteplast, lagt drenerør med fall fra midt på langvegg og ut i steinfylling på nord- og sørside av eiendommen. Fylt med singel inntil vegg."

Opplyst ved befaring. Det ble gravd opp der dette var mulig, og det ble lagt ny grunnmursplast, drenering og avløp for takvann.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringen er ikke etablert til under gulvet rundt hele boligen. Det mangler topplister på grunnmursplast flere steder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon dersom dette finnes for ny drenering, takvann og fuktsikring, for å redusere usikkerhet rundt utførelsen og sikre at arbeidet er fagmessig utført.

Topplister bør monteres der dette mangler, for å hindre at vann trenger inn bak grunnmursplasten og forårsaker fuktskader på grunnmuren.

Manglende drenering under gulvet rundt hele boligen kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen. Det anbefales å vurdere ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig drenering.



# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Fuktsikring og drenering garsje og bi-inngang

### Beskrivelse

Drenering og fuktsikring er fra 2018.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktvandring fra grunnen i bi-inngangen og i garasjen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere utbedring av drenering og fuktsikring for å hindre fuktvandring fra grunnen i bi-inngangen og garasjen. Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for fuktskader på konstruksjonene, som kan føre til redusert levetid og behov for kostbare reparasjoner.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Fukt i garasje



Fukt i garasje

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er opprinnelige stripefundamenter av betong under grunnmuren. Deler av murene er under terreng og innvendig kledd, og disse delene er derfor ikke tilgjengelige for besiktigelse.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er en sprekk i hjørnet mot sørøst, med ukjent opprinnelse og årsak. Det er skader på teglsteinsforblendingen på muren mot øst.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekk i hjørnet mot sørøst bør holdes under oppsikt, og det anbefales å påføre en gipsplombe over sprekken for å kunne overvåke eventuell utvikling.

Skade på teglsteinsforblendingen er utbedret og muren er malt, men nye skader kan ikke utelukkes.

Konsekvensen av slike sprekker og skader kan være økt risiko for fuktinntrengning, forverring av skader eller redusert bæreevne over tid.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Under varmpumpe vest

# Tilstandsrapport



Vest



Øst



Hjørnet sørøst

## TO 2 Grunnmur og fundamenter garasje

### Beskrivelse

Garasjen har støpt gulv på grunn og grunnmur i lettklinkerblokker. Murene er utvendig pusset og malt. Det er støpt dekke over garasjen, som danner altan med vinterhage.

Årstall: 1983 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er registrert sprekker i mur og puss, samt enkelte sprekker i gulvet på grunn.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker og riss i mur og puss bør vurderes utbedret for å hindre videre forvitring og fuktskader.

Det anbefales også å vurdere avrenning fra overliggende støpt dekke, da feil eller mangelfull avrenning kan forverre skadene.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for vanninntrengning, frostspreng og svekkelse av konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TO 3 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Mot vest er det noen lave forstøtningsmurer av betong.

### Vurdering av avvik:

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

Muren har betydelige skader i form av større sprekker og/eller skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Muren bør utbedres eller eventuelt rives og bygges opp på nytt for å hindre ytterligere skader og risiko for utrasing.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til at muren mister sin funksjon og at masser bak muren raser ut, noe som kan medføre fare for skade på eiendom eller personer.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Terrengforhold

### Beskrivelse

Eiendommen ligger øst for en bratt ås, der terrenget faller ned mot boligen. Tomten flater ut mot øst, hvor terrenget er flatt ved muren, og faller lett mot øst ute på plenen.

### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er ikke opparbeidet tilfredsstillende fall på terrenget fra murene, noe som medfører økt fuktbelastning på byggegroppen ved manglende bortledning av overflatevann fra nedbør og snø.

Fra vest faller terrenget ubrutt ned mot byggegropp og mur.

Mot øst er det ikke etablert tilstrekkelig fall på terrenget fra murene, og det mangler frostsikring foran sokkeletasjen.

### Konsekvens/tiltak

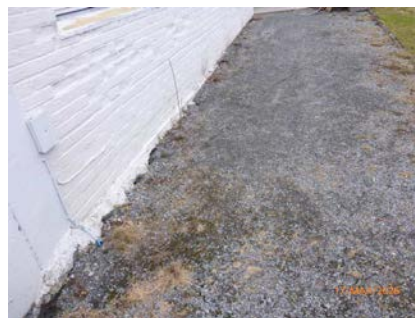
- Andre tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør fylles egnede masser mot murene i øst, samt etableres tilfredsstillende fall på terrenget (minimum 1:50 i tre meters bredde fra murene) for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Områder hvor det er fylt mot murene bør frostsikres for å hindre telehiv og skader på konstruksjonen.

Manglende tiltak vil medføre økt risiko for fuktinntrengning, fuktskader og frostsikring på grunnmur og sokkeletasje.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Øst



Vest



Vest

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Utvendige avløpsrør er av plast og fra 1974. Da septiktanken ble utkoblet, ble det lagt nye avløpsledninger i grunnen, ukjent årstall. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 1974. 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.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Det anbefales å kontakte autorisert rørlegger for grundig kontroll og vurdering av anlegget, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både vann- og avløpsledninger.

Konsekvensen av ikke å gjennomføre kontroll er økt risiko for lekkasjer, driftstans eller skader på grunn av aldrende rør, noe som kan medføre betydelige kostnader ved eventuelle utbedringer.



## 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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Rekkverkshøyder på altan, balkong og trapp er vurdert. Trapper er inspisert med hensyn til helse, miljø og sikkerhet. Radonforhold er også vurdert.

Det er 6 nye røykvarslere og to nye brannslukkingsapparater.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverk bør oppgraderes til dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker.

Manglende håndløper i innvendig trappeløp bør monteres for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen.

Det anbefales å montere rekkverk på utvendige trapper for å ivareta sikkerheten.

Åpninger i rekkverk bør reduseres slik at de tilfredsstiller gjeldende krav, for å hindre at barn kan falle gjennom.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko for beboere.

Manglende radonsperre medfører økt usikkerhet rundt radoninntrenging, noe som kan utgjøre en helserisiko.



Nye brannslukkeapparater



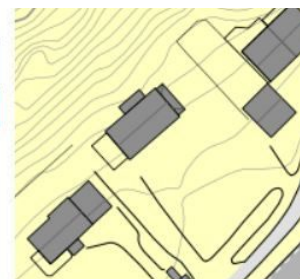
Brannvarslere blir skiftet for salg.

#### Tegnforklaring

#### Radon - aktsomhet

#### Aktsomhetsgrad

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav
- Usikker



# Tilstandsrapport



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

230 m<sup>2</sup>/184 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Vindfang, Hall m/trapp, Toalettrom, Vaskerom, 4 Soverom, Kjellerstue, Omkladningsrom, 2 Bod, Garasje, Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Innglasset balkong, Kjølerom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 000 000

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

3 500 000

## Konklusjon markedsverdi

**3 500 000**

## Markedsvurdering

Det er pr. i dag liten tilgang på boliger i dette område, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi. Sammenlignbare salg, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning. Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi. For ytterlige vurdering se også nøkkelinformasjon som teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler) samt tomteverdi. Dette og sammenlignbare salg opplistet under markedsvurdering, er også viktig informasjon som grunnlag for en objektiv vurdering. Grunnlagt for analysen bak verdifastsettelsen ble gjennomgått ved slutten av befaringen.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Hummelhaugen 3 ,8909 BRØNNØYSUND 139 m <sup>2</sup> 1996 4 sov	07-07-2019	3 600 000	<b>3 450 000</b>		3 450 000	<b>24 820</b>
2 Fjelløymarka 27 ,8909 BRØNNØYSUND 117 m <sup>2</sup> 1976 3 sov	05-07-2022	2 350 000	<b>2 480 000</b>		2 480 000	<b>21 197</b>
3 Tyvikveien 9 ,8909 BRØNNØYSUND 194 m <sup>2</sup> 1988 0 sov	10-11-2020	3 250 000	<b>3 150 000</b>		3 150 000	<b>16 237</b>
4 Vargåsen 1 ,8909 BRØNNØYSUND 188 m <sup>2</sup> 1983 4 sov	30-10-2017	3 290 000	<b>3 050 000</b>		3 050 000	<b>16 223</b>
5 Nordhus 3 ,8909 BRØNNØYSUND 136 m <sup>2</sup> 1969 7 sov	06-11-2025	3 100 000	<b>2 750 000</b>		2 750 000	<b>14 946</b>
6 Fjelløymarka 29 ,8909 BRØNNØYSUND 149 m <sup>2</sup> 1965 4 sov	12-06-2019	2 300 000	<b>2 200 000</b>		2 200 000	<b>14 765</b>
7 Fjelløymarka 25 ,8909 BRØNNØYSUND 208 m <sup>2</sup> 1962 4 sov	05-05-2019	2 250 000	<b>1 975 000</b>		1 975 000	<b>9 495</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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 21.738,- p.r. år inkl. MVA. I dette inngår avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing.	Kr.	21 738
240 I 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
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>29 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 350 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 150 000</b>

**Sum teknisk verdi bygninger** **Kr.** **4 150 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	850 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>850 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** **Kr.** **5 000 000**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

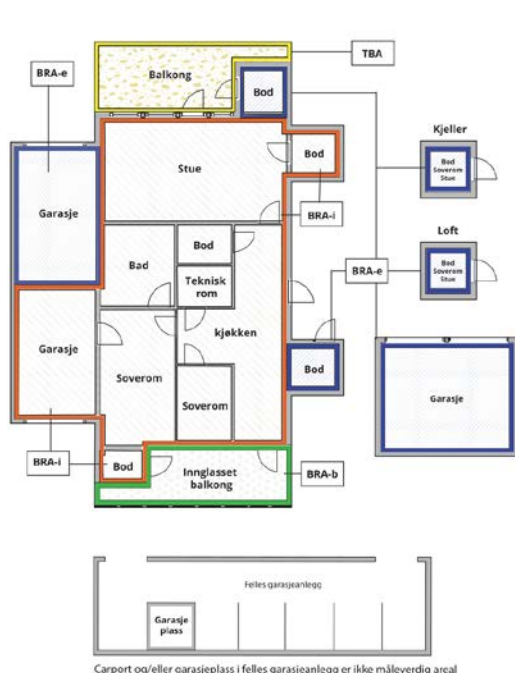
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Sokkeletasje	88	31		119	20
Hovedetasje	96		15	111	23
<b>SUM</b>	<b>184</b>	<b>31</b>	<b>15</b>		<b>43</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>230</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, vaskerom, soverom, kjellerstue, omklingsrom, bod, bod 2, soverom 2	Garasje	
Hovedetasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, kjøkken, stue, kjølerom		Vinterhage

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Plantegninger fra 1974 er endret.  
For sokkeletasjen er dette endret til adkomst i hele planet, vegg på tegning mellom entré og gang er fjernet. Toalettrom på bod finnes ikke. Inntegnet kjøkken er et soverom.  
Vaskerom/arbeidsrom/dusj på tegning mot sørvest er et omklingsrom.  
I Hovedetasjen er vf. bygget om til kjølerom, soverom på stue er tatt vekk og badet er utvidet. Dør fra tidligere vf. er fjernet.  
Det er bygget tak over bi-inngang i nord, dette er utvidet og større enn vist på tegning.  
Det er bygget en vedbod i vest, ikke inntegnet på fasade eller plantegning.  
Det er levert en udatert fasadetegning som viser garasje og altan mot sør, denne kan tilhøre byggetillatelse for garasje fra 1979.  
Vinterhage oppført på altan i sør er ikke byggemeldt.  
Det er ca. 6 meter mellom garasje og garasje til naboen i sør, garasjen er sammenbygde med boligene, og skulle hatt 8 meters avstand.  
Her vises det til ikke fremlagt erklæring i byggesak fra 1979, dispensasjon fra 1993 og kommunen for offentligrettslige forhold som eventuelle avvik og mulige pålegg.  
Privatrettslige forhold er ikke vurdert.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

**Kommentar:** Se under punktet: Tilbygg/modernisering

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

**Kommentar:** Avstand mellom bygninger i sør, samt vinterhage oppført over garasje mot sør.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Anders Harry Skille Hårvær	Eier

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	96	28		0	1350.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Fjellsøymarka 31

### Hjemmelshaver

Hårvær Anders Harry Skille

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert bo-området som består av boligbebyggelse og utmark. Utsikt mot øst-sørøst. Kort vei til sjø, direkte atkomst til utmark. Det er privat barnehage i området og ca. 1,2 km til småskole pr. i dag. Det er ca. 3 km til nærmeste dagligvarehandel og ca. km 4,5 til sentrum.

### Adkomstvei

Ut fra vegkart hos Statens vegvesen.  
Fylkesvei 7234 går forbi eiendommen i øst, adkomst over privat veistubbe til kommunal gang og sykkelsti mot øst, kjøreadkomst til eiendommene er tillatt.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.  
Septiktank på eiendommen der rør er ført gjennom tank og frem til kommunalt nett.

### Regulering

Navn: Reguleringsplan for Nordhus (1994002)  
Formål: Byggeområde for boliger, (B4), U=0.20  
Vedtaksdato: 14.12.1994

For ytterligere kommentar vedrørende reguleringsforhold henvises det til meglerpakken.

### Om tomten

Stor tomt med plen, busker og trær. Asfaltert innkjøring fra øst, skader på asfalt. Gruset oppstillingsplass i øst. Gode parkeringsforhold på eiendommen. Private stikkledninger i grunn fra under bygningsmassen og frem til kommunalt nett, hvor i grunnen disse ligger og tilstand på nedgravde bunnledninger er ikke funksjonstestet eller kontrollert. Kommunens bunnledningskart viser ingen bunnledninger på eiendommen.

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

Garasje til naboen ligger mot grensen i sør.

Her vises det til omtalt men ikke fremlagt erklæring i byggesak fra 1979, dispensasjon fra 1993 og kommunen for offentligrettslige forhold som eventuelle avvik og mulige pålegg.

Privatrettslige forhold er ikke vurdert.

### Tinglyste/andre forhold

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

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

## 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	16.03.2026	Lvert via megler	Gjennomgått	10	Nei
Situasjonskart, eiendomsopplysninger og verdirapport.	05.03.2026	Innhentet av takstmann	Gjennomgått	8	Nei
Byggetillatelse bolig	25.04.1974	Lvert i meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger bolig	12.03.1974	Lvert i meglerpakken	Gjennomgått	2	Nei
Feierapport	10.03.2026	Lvert i meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Byggetillatelse garasje	24.07.1979	Lvert i meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Tegning garasje i sør		Lvert i meglerpakken Ikke datert	Gjennomgått	1	Nei
Disp. avstand mellom bygninger	13.01.1983	Lvert i meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelrapport bygg og eiendom	02.03.2026	Lvert i meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Målebreve	09.01.2001	Lvert i meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Ledningskart	09.03.2026	Lvert i meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Tilknytning vann og avløp	09.03.2026	Lvert i meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Info planstatus	09.03.2026	Lvert i meglerpakken	Gjennomgått	2	Nei
Kommunale avgifter	09.03.2026	Lvert i meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Rapport etter tilsyn av fyringsanlegget	18.03.2026	Lvert av eier	Gjennomgått	4	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Anders Harry Skille Hårsvær

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2011
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fjellsøymarka 31

8909 Brønnøysund

1813-96/28/0/0



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Skal ha vært frostskaide på toalett, vask og varmtvann tank etter at forrige eier stengte ned strøm og dro på ferie. Dette i tidsrommet 2007-2009?

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

**Firmanavn:** Brønnøysund Rør

**Beskrivelse av arbeidet:** I følge forrige eier ble vvt, toalett og vask byttet i forbindelse med en forsikrings sak.

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Firmanavn:** Bjørn Helge Reitan

**Beskrivelse av arbeidet:** Utført legging og sveis av gulvbelegg. Klemring mot sluk og membran i toalettkasse.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Firmanavn:** Oddvar Maasø AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Elektrisk arbeide på bad inkl. varmekabel og avtrekksvifte.

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Beskrivelse av arbeidet:** Utvidet badet ved å ta deler av barnerom. Støpt gulv, byttet vindu og lagt baderomsplater type fibo.

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nytt gulv, sluk og toalettkasse bygget i 2012.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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



♦ Ja

Det er fukt og salt-slag på vegger i garasje og utvendig bod på nordsiden av hus. Takplater rustet grunnet flatt tak på utvendig bod.

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Gravd drenering på sør, vest og nord side av hus med tilleggsbygninger

---

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet deler av bordkledning og vindskier i forbindelse med maling av hus. Slammet teglsteins-mur og malt pussede flater med murliming.

---

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

♦ Ja

Flere vindu punktert.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt opp vinterhage på garasjetak /altan

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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



♦ Ja

Fukt i garasje og utebod i tilknytning til hus.

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Gravd drenering

---

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Gravd langs de 3 sidene av huset hvor det er fylt inntil grunnmur. Montert knotteplast, lagt drenerør med fall fra midt på langvegg og ut i steinfylling på nord og sørside av eiendom. Fylt med singel inntil vegg

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

---

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

♦ Ja

Mugg i utebod på nordsiden av huset.

Salt-slag på vegg i garasje

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Fuktskadet plater blir fjernet fra utebod

---

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

♦ Ja

Har hatt mus på kvist.

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**



1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt ut musefeller. Ble fanget rundt 5 til 8 mus over en kort periode, så ble det stille. Feller har vært jevnlig kontrollert.

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Dårlig vanntrykk som følge av "gjengrodd" gamle galvaniserte vannrør i kombinasjon med kobber og plast.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Brønnøysund Rør

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet vannrør og stoppekran.

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Brønnøysund Rør

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet ut avløpsrør til bad samt fjernet alt av gammelt galvanisert rør. Montert ny stoppekran. Flyttet vt inn på vaskerom hvor det er sluk i gulv

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Havari på kjøleroms-aggregat.

Ulyd i varmpumpe.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**



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

**Firmanavn:** Alf Hartvigsen

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet varmepumpe

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Kjøpt inn nytt kjøleroms-aggregat og montert inn

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Sprekker i stein inni Dovre vedovn

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Beskrivelse av arbeidet:** Fjernet ildsted i kjellerstue og på kjøkken. Muret inn plugg.

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Ja**

Oljetank av type glassfiber fjernet ved drenerings arbeide i 2018. Står "dagtank" på kvist.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Jordfeil i 2015

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Celect

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet innmat i sikringsskap og utført el-kontroll på hus

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Celect

**Beskrivelse av arbeidet:** Installert varmekabel på kjellerstue

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Yit

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt opp 3 faset 32A kurs til garasje med under fordeling på garasje søyle

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Bygget vinterhage i 2020.

Bygget ny platting foran inngangsparti i 2022.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Takst for salg i 2010

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Fukt i garasje og utebod

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Drenering. Ikke gjort noe med rust på tak til utebod

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



♦ Nei

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



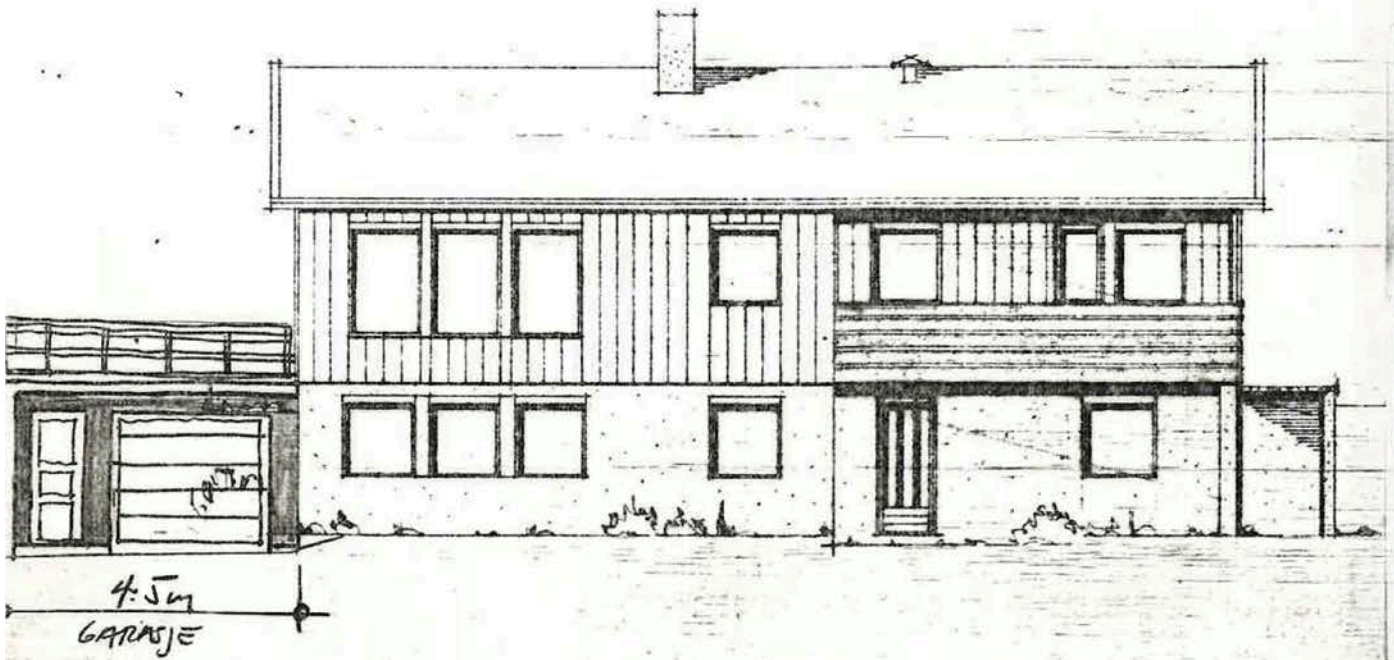
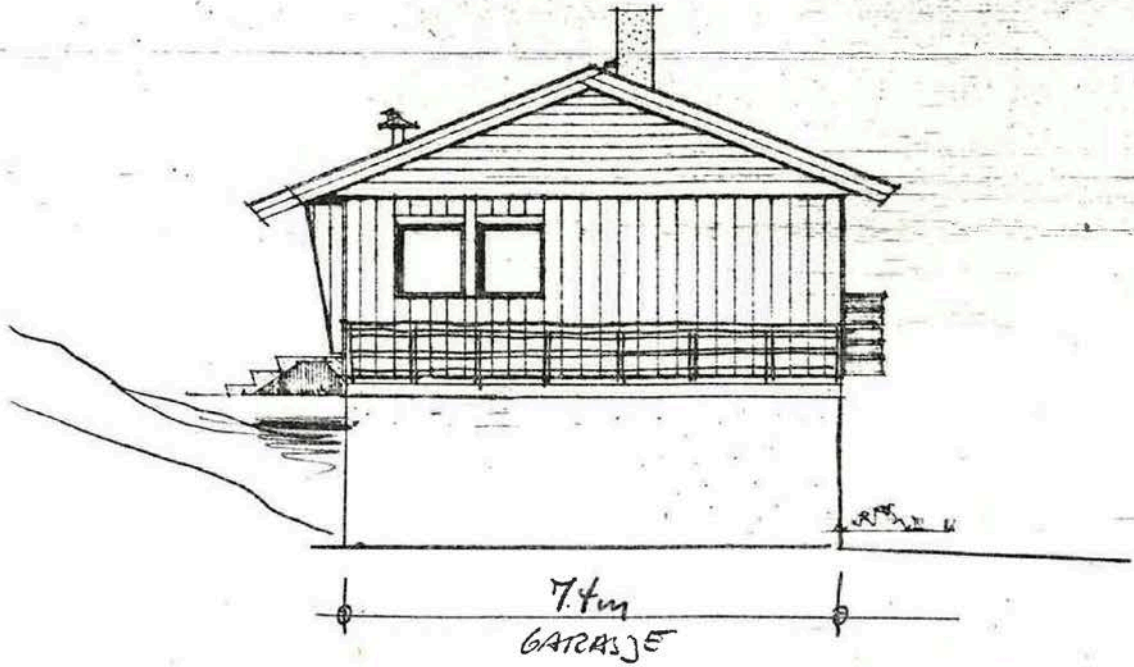
## Bolig selges med boligselgerforsikring

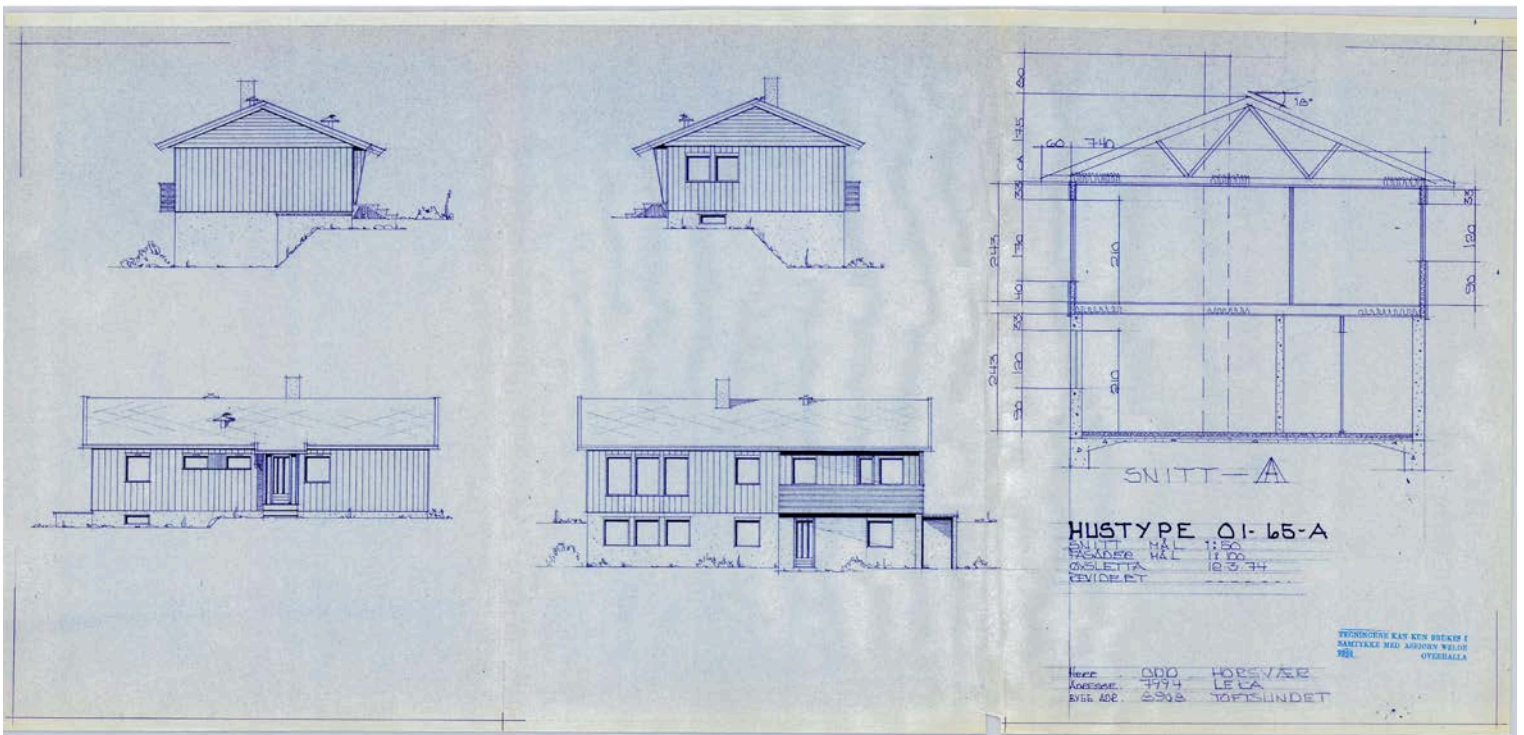
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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







Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Motested	Møte dato
Brønnøy	bygningråd	teknisk etat	13.01.83

Sak nr.

8/83

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA BYGNINGSLOVENS §70 HVA ANGÅR KRAV TIL MINSTE AVSTAND MELLOM BYGNINGER PÅ FORSKJELLIGE EIENDOMMER - ODD HÅRSVÆR, NORDHUS, BRØNNØYSUND.

Saksfremlegg:

1. Søknad dat. 30.12.82 vedlagt tegninger, situasjonsplan samt kvittering for levert nabovarsel.

Søkeren har tidligere gitt avstandserklæring til nabo Bjarne Olsen slik at han er gitt tillatelse til å føre opp garasjetilbygg til sitt bolighus, med en minste avstand til felles grense på ca. 2.0 m.

Søkeren akter nå å føre opp tilsvarende garasjetilbygg med den følge at minste avstand til nabogrense blir ca. 2.5 m. og til huset på eiendommen ca. 4.5 m. Det er forutsatt at garasjevegg mot grensen skal utføres som brannvegg.

Etter bygningslovens § 70 skal bygninger være frittliggende og minsteavstand mellom frittliggende er 8 m, dersom det ikke er fastsatt noe annet i en reguleringsplan. Aktuelle område er ikke regulert.

Forslag til vedtak:

Brønnøy Bygningsråd tilrår at det innvilges dispensasjon fra bygningslovens § 70 slik at garasjetilbygg kan oppføres som omsøkt. Det er en forutsetning at garasjevegg mot grensen blir utført som brannvegg og at et eventuelt rekkverk på terrasse over garasjen utføres av ubrennbare materialer.

Ovenstående er enstemmig vedtatt av bygningsrådet.

Saksbehandler:  
G. Eilertsen

Sign.



Utskrift sendt til

Odd Hårsvær, Nordhus, Br.sund.  
Fylkesmannen i Nordland, Bodø

Sendt 17/1.83 til fylkesm.

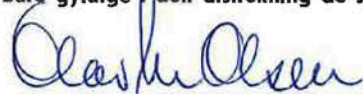
Arbeidssted	<b>Toftsundet</b>	Journalnr.	<b>100/74</b>	Tegn. nr.
Arbeidets art	<b>Nybygg</b>	Innlevert		
Bygningens art	<b>Boligbygg</b>			
Byggherre	<b>Odd Horsvær, Toftsundet</b>			
Byggmelder	<b>Odd Horsvær, Toftsundet</b>			

Dato **25.april 1974.**

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

1. Søknad om byggetillatelse approberes.
2. kloakkering må utføres i henhold til helserådets vedtak.
3. Ansvarshavende må godkjennes av bygningssjefen før bygge-  
arbeidet tillates igangsatt.

**OBS.** Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjenning (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.



**Olav M. Olsen, kommuneing.**

*Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn. All post adresseres til Bygningsskontrollen i ....., ikke til saksbehandler.*

DUPH.

Kommune



1813 BRØNNØY

**MÅLEBREV**  med grensejustering

J.nr.  
00/01496

Målebrev nr.  
008-2001

Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.

**Målebrev over**

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	96	28	
	96	14	
	96	30	
	Bruksnavn / adresse Fjellsøymarka 31		
Areal	<i>(grensejustering)</i>		

**Delingsloven § 4-2 første ledd**  
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

**I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning**

Dato for forretningen	06.12.2000
Rekvirent	Brønnøy kommune
Bestyrer	Tony E. Grimstad
Forretning	I forbindelse med kart- og delingsforretning over grunn til vegformål (402/4) den 06.12.2000, er det holdt kartforretning over Gnr. 96, Bnr. 28. Ved kartforretningen ble det foretatt en grensejustering mellom Gnr. 96, Bnr. 28, Bnr. 30 og Bnr. 14. <b>Følgende grensejustering ble gjort:</b> - 4,3 m <sup>2</sup> (teig 1) er overført fra Bnr. 30 til Bnr. 28 - 27,8 m <sup>2</sup> (teig 2) er overført fra Bnr. 14 til Bnr. 28 Etter grensejustering utgjør arealet på Gnr. 96, Bnr. 28: 1350,8 m <sup>2</sup> . Målebrevet viser parsellens grenser, etter grensejustering og fradeling av grunn til vegformål. Parsellens hjørner er koordinatbestemt i NGO med referanse i skylddelingsforretning på Bnr. 28 den 08.10.1973 samt GPS målinger gjort ved kartforretning den 06.12.2000.

**Underskrift**

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Brønnøysund	9.1.2001	 Tony E. Grimstad	 Anita Samuelsen


**GAB**

Registreringsstempel



**Tinglysing** (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel



**Påtegninger (rettelser o.l.)**

[Empty box for notes]

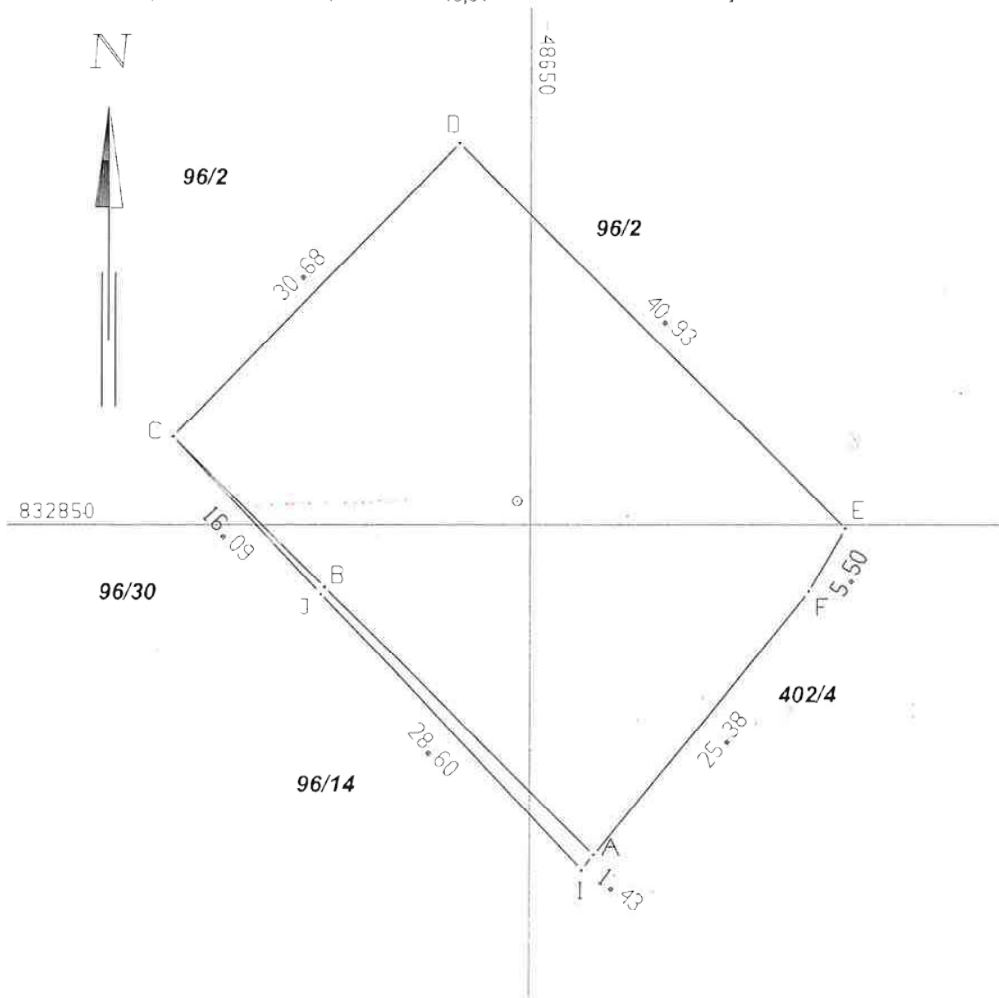
GEMINI

Gnr.	96	Bnr.	28	Festenr.	
Representasjonspunkt					
X	832851,88	Y	-48651,00		
Kartblad			X	Landsnett	
NGO IV			DF174-1-28		
Målestokk		Areal			
1 : 500		1350,8 m <sup>2</sup>			

## MÅLEBREVKART

J.nr.  
00/01496  
Målebrev nr.  
008-2001

Punkt	X-koordinat	Y-koordinat	Lengde	Radius	Beskrivelse
<b>1318,8 m<sup>2</sup>, Bnr. 28 for grensejustering</b>					
A	832825,19	-48645,18	28,49		Ikke merket
B	832845,31	-48665,35	16,01		Ikke merket
C	832856,63	-48676,68	30,68		Kors i jordfast stein
D	832878,69	-48655,36	40,93		Grensepunkt i murhjørne
E	832849,69	-48626,48	5,50		Off. godkj. grensemrk. i fjell
F	832844,94	-48629,24	25,38		Off. godkj. grensemrk. i jord
<b>27,8 m<sup>2</sup> (teig 2) overført fra Bnr. 14 til Bnr. 28</b>					
A	832825,19	-48645,18			Ikke merket
I	832824,08	48646,07	1,44		Ikke merket
J	832844,88	48665,69	28,60		Ikke merket
B	832845,30	48665,35	,55		Ikke merket
<b>4,3 m<sup>2</sup> (teig 1) overført fra Bnr. 30 til Bnr. 28</b>					
B	832845,31	-48665,35	,55		Ikke merket
J	832844,88	-48665,69	16,09		Ikke merket
C	832856,63	-48676,68	16,01		Kors i jordfast stein



Eiendomsnr: 1813 - 96/28/0/0

## Eiendomsdata

Eiendomstype	Grunneiendom (G)	Bruksnavn	TUNHEIM
Beregnet areal	1350.5	Arealmerkna	
Etablert dato	08.04.1974	Oppgitt areal	1350.8
Oppdatert dato	19.09.2025	Arealkilde	Målebrev (1)
Bestående	Ja	Bruk av grunn	Bolig (B)
Tinglyst	Ja	Ikke fullf. Oppm.forr.	Nei
Seksjonert	Nei	Frist fullføring	
Har fester	Nei	Mangel ved oppm.krav	Nei
Under sammenslåing	Nei	Frist retting	
Nymatrikulert	Nei	Skyld	0.0

## Adresser

Type	Adresse	Alt. navn
Vegadresse	1800 Fjellsøymarka 31	

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
187578078		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

## Forretninger

Forretningstype	Beskrivelse	Forr.dato	Matr.ført	Grunnlag	Tingl.status	Inv.vert (areal)	Berørte
Grensejustering (GJ)	Grensejustering	12.12.2000				96/14 (-27.8), 96/28 (27.8)	
Grensejustering (GJ)	Grensejustering	12.12.2000				96/28 (4.3), 96/30 (-4.3)	
Grensejustering (GJ)	Grensejustering	12.12.2000				402/4 (153.1), 96/28 (-153.1)	
Skylddeling (SK)	Skylddeling	08.04.1974				96/28, 96/2	

## Tinglyste eiere

ID	Navn	Adresse	Poststed
Andel	Rolle	Kategori	Status
F-100385	HARSVÆR ANDERS H SKILLE	FJELLSØYMARKA 31	8909 BRØNNØYSUND
1/1	Hjemmelshaver (H)		Bosatt (B)

## Referanser

Type	Referanse
Målebrevsnummer (M)	008-200
Journalnummer (J)	00/0149

## Teiger

Koordinatsystem	Nord	Øst	Høyde	H. teig	Ber. areal	Arealmerkna	Merkna
EUREF89 UTM Sone 33 (23)	7263892.9	368805.0	0.0	Ja	1350.5		

Kommune Bronnøy	Styre, råd, utvalg m. v. Bygningsjefen	Møtested	Møte dato 24. juli 1979
--------------------	---	----------	----------------------------

Sak nr.  
202/79

Oppføring av garasje på gnr. 96/28 - Odd Hårsvær, Nordhus.

Saksframlegg:

1. Søknad om oppføring av garasje datert 16.5.79 vedlagt tegninger situasjonsplan, kvittering for levert nabovarsel og tinglyst erklæring fra Bjarne Olsen datert 12.7.79.
2. Odd Hårsvær søker på fastsatt skjema om tillatelse til å stå som ansvarshavende for arbeidene.

Vedtaks:

1. Byggemeldingen godkjennes
2. Odd Hårsvær godkjennes som ansvarshavende for arbeidene.

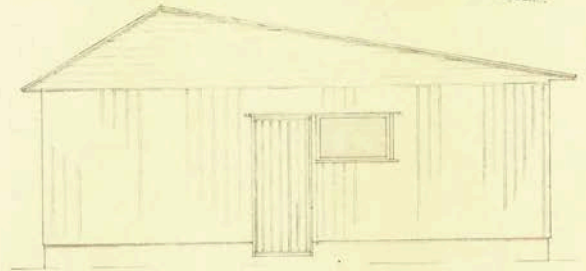
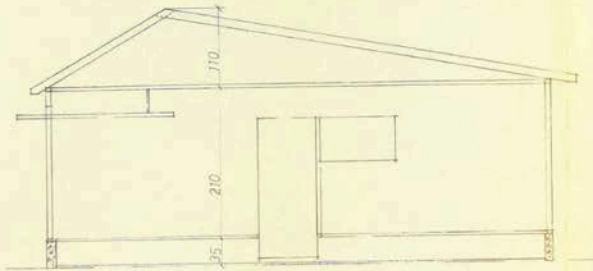
Saksbehandler:

K. Horn

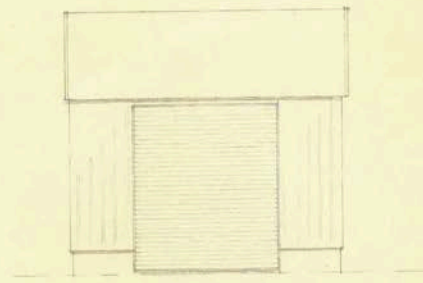
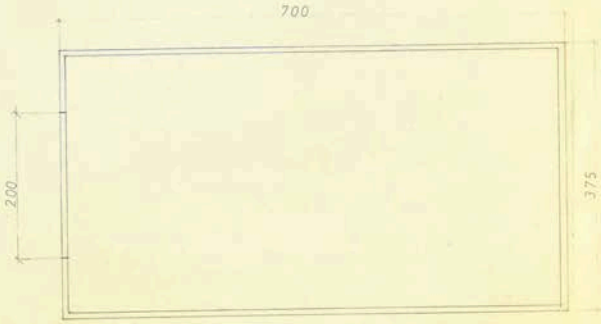
Sign.

Utskrift sendt til  
Odd Hårsvær, Nordhus  
Kommunekassereren i Bronnøy  
Bygningsjefen i Bronnøy

Anthon Nilssen  
 Telefon 855  
 1900 Bæverfjord.



MOT: SØR



MOT: NORD-VEST

ODD HORSVÆR  
 NORDHUS.

ODD HORSVÆR GARASJE PLAN - SNITT-FASADER <small>EGENHET</small>	M 1 50 <small>DAK 22,10</small> <small>TRÅL</small> 155/71 EG <small>ERSTATNING FOR</small>
--	---

Avskrift. 869

Godkjent til innhefting i grunnboka.

Avskrift av dagbok nr. 939 1974-8/4  
Vedlegg til Brønnøy sorenskriverembete

## Skylddelingsforretning

Mandag 8. oktober 1973 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte  
dag, den 8. oktober 1973 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte  
menn skylddelingsforretning over gården Fjellsøy  
g.-nr. 96 br.-nr. 2 av skyld mark i Brønnøy  
herred. Forretningen er forlangt av Bjarne Skeide, Fjellsøy

.....  
som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1)</sup>  
Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring<sup>2)</sup> som skjønns-  
menn Samtlige

.....  
Ved forretningen møtte:  
Av partene:<sup>3)</sup> Selgeren Bjarne Skeide og for kjøper møtte  
Alfred Hårsvær som er far til kjøper Odd Hårsvær.  
Av naboer:<sup>3)</sup> Bjarne Olsen  
Mennene valte til formann Jan Saltermark, Toftsundet.

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:  
1.<sup>4)</sup> Areal: Dyrket jord.....dekar, naturlig eng og kulturbeite..... dekar, pro-  
duktiv skog..... dekar, annet areal..... dekar. I alt..... dekar.

2. Grensebeskrivelse:<sup>5)</sup>  
Grensen tar til i tomtens sydlige hjørne i grense mot brn.14  
og fylkesveien Hestøy til Nordhus. Grensen begynner der i  
kryss i nedsatt sten og går 48 meter i retning VTS til kryss i  
nedsatt sten, vinkler og går 30 meter i retning NTV til kryss i

---

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

2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet usødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

4) Oppgave over den fraskilte delens areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.

5) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nr. 859 a. Enerett. Sem & Stenersen I. Oslo 9-61.

nedsett sten.vinkler derfra og går 50 meter i OTN retning  
til kryss i nedsett sten, vinkler og gårderfra 30 meter  
i STV retning langs fylkesveien til utgangspunktet.  
Kjøper skal gjerde inn tomten. Adkomstvei ordner kjøper  
selv ved tilknytting til fylkesveien.

*Påjarne Skisid*

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? - **Nei**
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornödenhet? **Nei**
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? **Nei**

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? Nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? Nei
6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juli 1821? --

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

Inntet fellesskap.

kan nyttes i fellesskap av \_\_\_\_\_  
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.<sup>1)</sup>

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til o.o1

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør uforandret

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord \_\_\_\_\_ dekar, naturlig eng og kulturbeite \_\_\_\_\_ dekar, produktiv skog \_\_\_\_\_ dekar, annet areal \_\_\_\_\_ dekar. I alt \_\_\_\_\_ dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn.<sup>2)</sup> Tunheim.

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøper

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Jan Saltermark, Toftsundet  
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

*Jan Saltermark, Toftsundet* *Magnus Rephusen*

<sup>1)</sup> Det som ikke passer strykes over.

<sup>2)</sup> Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)

862

Går til **Brønnøy** jordstyre.<sup>1)</sup>

**Brønnøy jordstyre**  
 j.nr. 26 Arkv. C. 96/2  
 dato 15/1-74

Jordstyrets uttalelse:

Jordstyret tilrår fradelingen godkjent, jfr. jordstyresak  
 28/74.

Brønnøy Jordstyre

den 5/2 1974

formann.

*Solveig Fjorau*

sekretær

Går til **Nordland** landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

den 19

formann.

Nordland fylkeslandbruksstyre har  
 under sak nr. 172/74  
 gitt samtykke til fradelingen ~~hvor~~  
 Bode 28-74  
 Etter fullmakt  
*P. Bartholom*  
 fylkeslandbruksjef

*Årvidbølet, leuv. 2, har fire og litt delingen skm. 1.55*

Den fraskilte del har fått g.nr. 96 b.nr. 28.

<sup>1)</sup> Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.







Kommune  <b>1813 BRØNNØY</b>		<b>MÅLEBREV</b> <input checked="" type="checkbox"/> med grensejustering J.nr. 00/01496 Målebrev nr. 0132-2000 Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.	
<b>Målebrev over</b>			
Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	<b>402 4</b> <i>(se baksiden for flere eiendommer)</i>		
	Bruksnavn / adresse		
	FV 54		
Areal	(grensejustering)		
<b>Delingsloven § 4-2 første ledd</b> Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.			
<b>I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning</b>			
Dato for forretningen	06.12.2000		
Rekvirent	Brønnøy kommune v/ Ordfører		
Bestyrer	Tony E. Grimstad		
Forretning	Kart- og delingsforretning over grunn til vegformål. Forretningen berører følgende Gnr./Bnr.: <b>se bakside</b> <i>De fradelte arealer går direkte inn i eksisterende registernummer 402/4, jfr. Delingslovens §3-1, forskriftenes 26.1.</i>		
		 Doknr: 1204 Tinglyst: 01.06.2001 Emb. 070 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
<b>Underskrift</b>			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Brønnøysund	12.12.2000	 Tony E. Grimstad	 Anita Samuelsen
<b>GAB</b> Registreringsstempel		<b>Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)</b> Dagbokstempel	
			
<b>Påtegninger (rettelser o.l.)</b>			

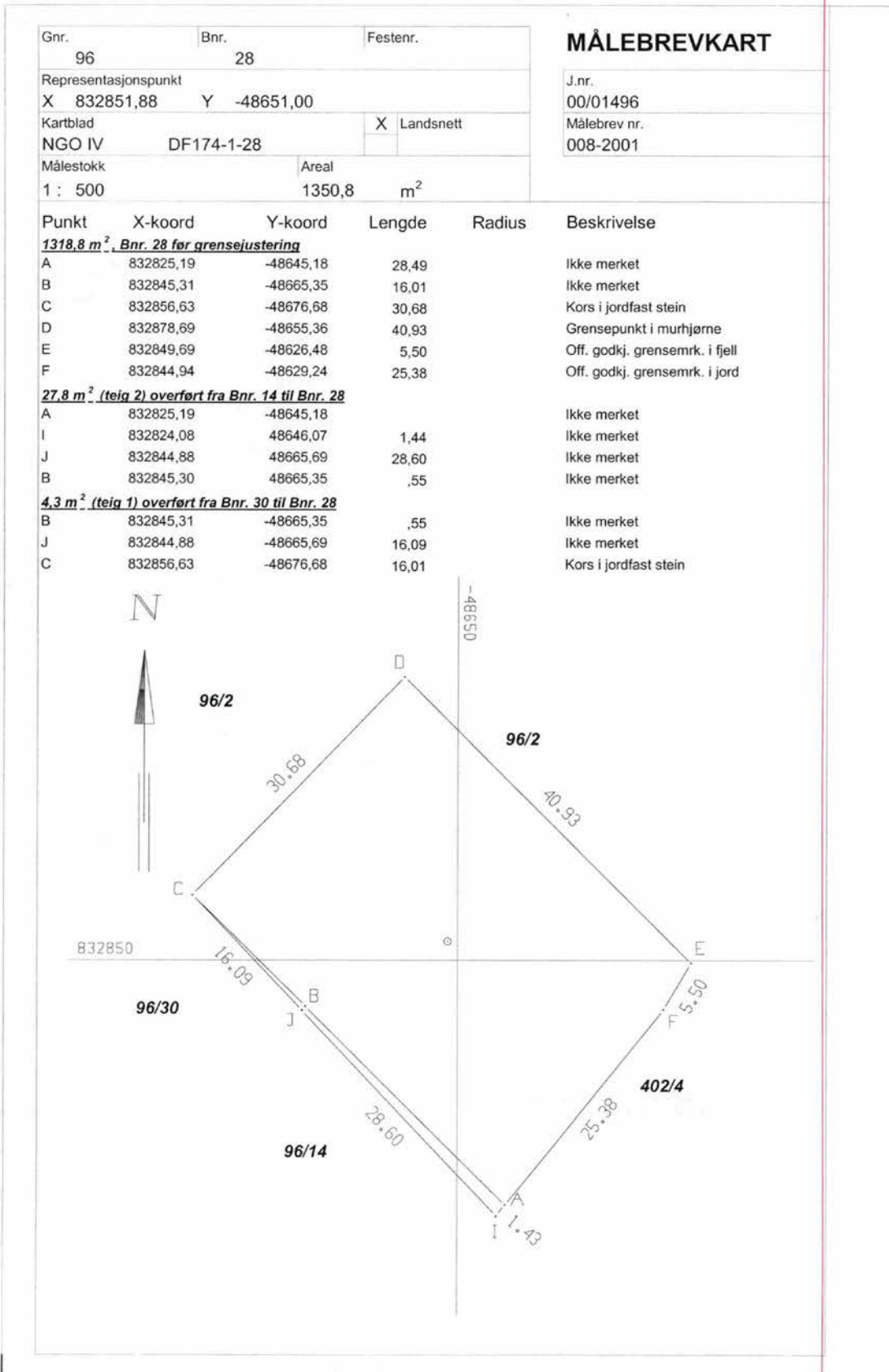


Gnr. 402	Bnr. 4	Festenr.	<b>MÅLEBREVKART</b>	
Representasjonspunkt X 832279,15    Y -49170,06			J.nr. 00/01496	
Kartblad NGO IV	DF174-1-35	X Landsnett	Målebrev nr. 0132-2000	
Målestokk 1 : 1000	Areal (se arealoversikt)			

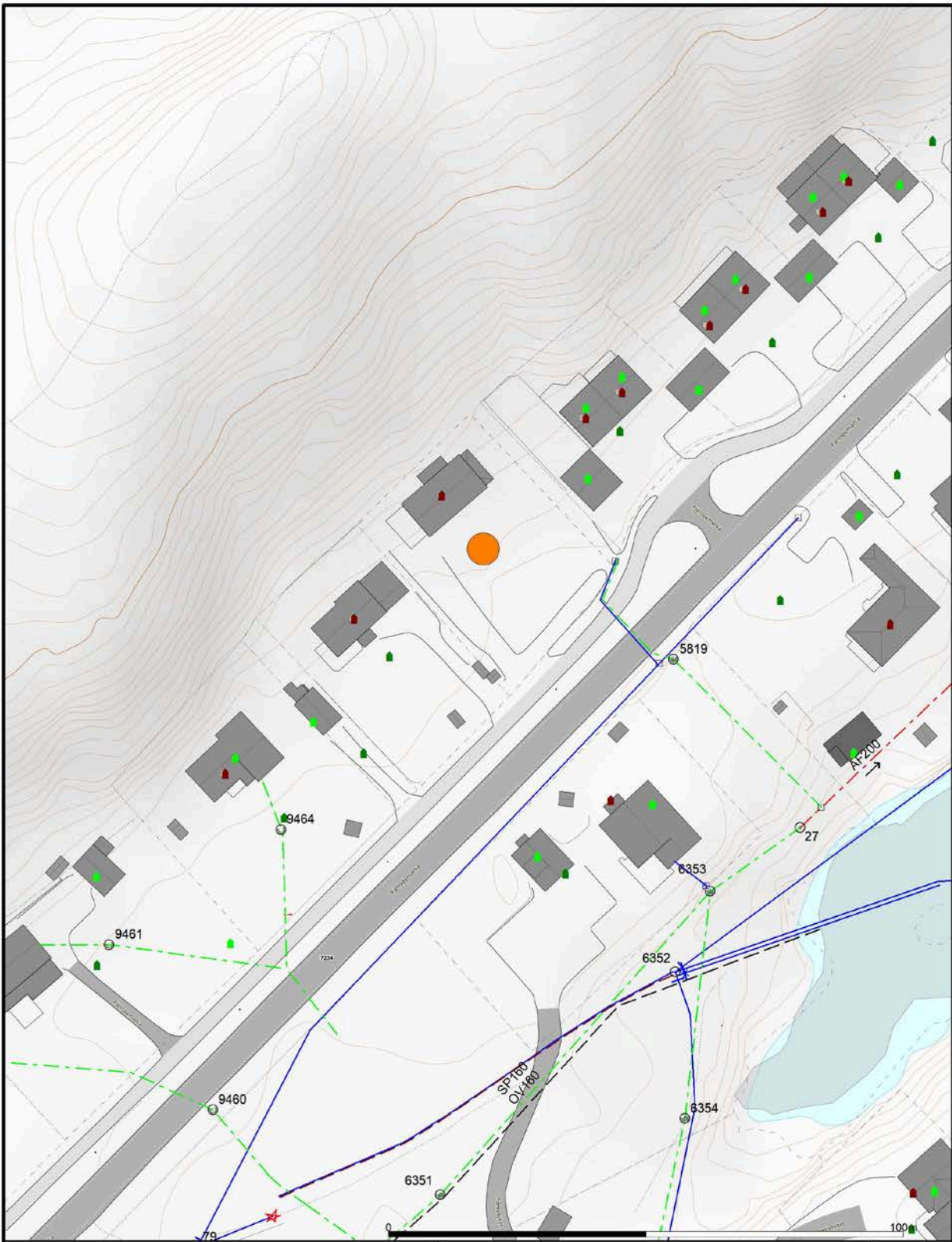
  



GNR.	BNR.	FRADELT AREAL (m <sup>2</sup> )
96	74	126,6
96	73	153,7
96	72	381,2
96	2	25,2
96	28	153,1
96	2	9,7
96	14	91,4
96	2	3,4
96	30	7,6
96	66	21,5
96	31	155,0
96	15	110,1
96	2	767,2
96	13	50,1
96	7	459,1
96	3	210,1
96	25	61,7
96	23	72,4
96	3	11,8
96	1	1415,1
<b>Fradelt areal</b>		<b>4286,0 m<sup>2</sup> overført til 402/4</b>

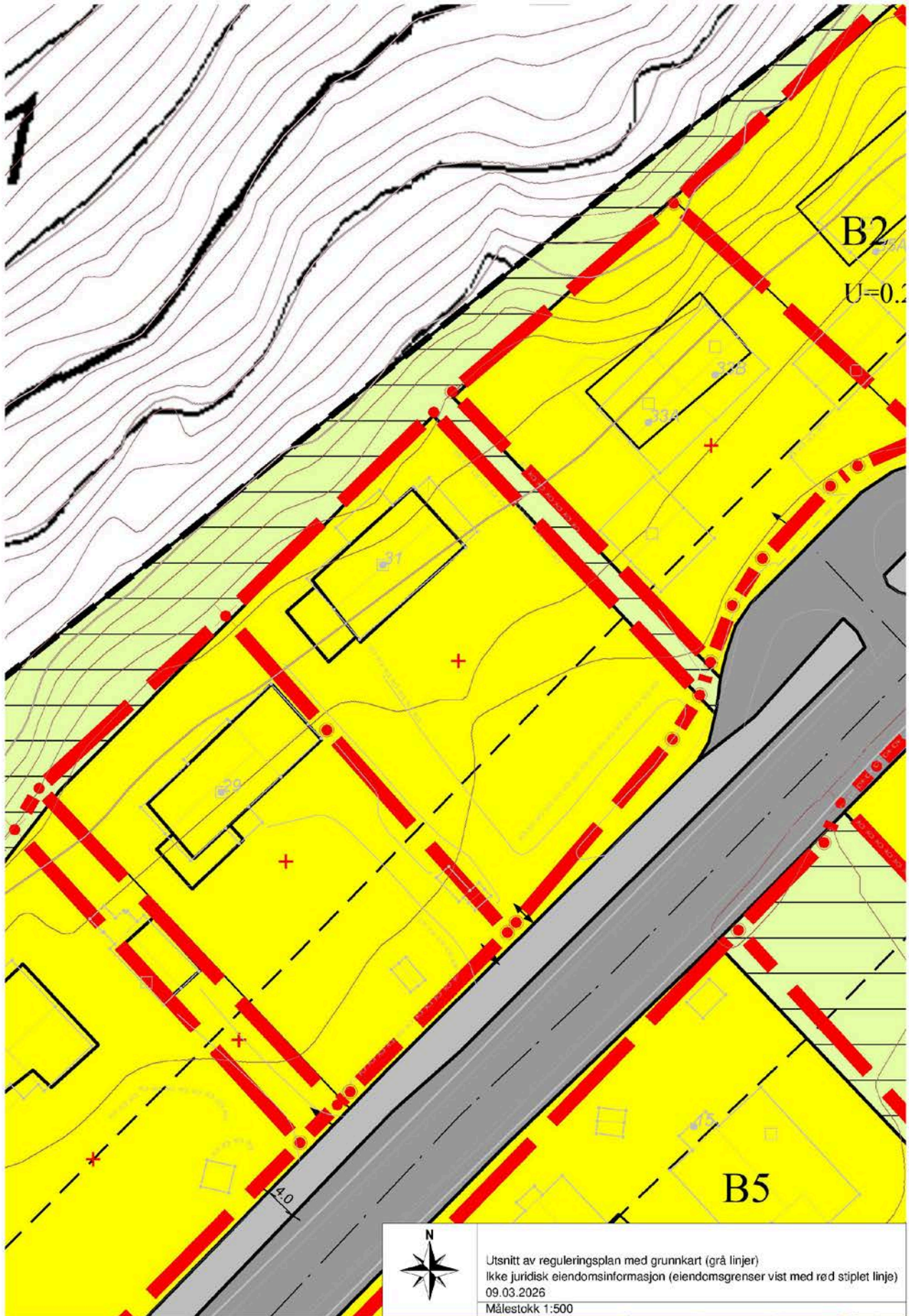
Kommune  <b>1813 BRØNNØY</b>		<b>MÅLEBREV</b> <input checked="" type="checkbox"/> med grensejustering	
		J.nr. 00/01496	
		Målebrev nr. 008-2001	
		Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.	
<b>Målebrev over</b>			
	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	96	28	
	96	14	
	Bruksnavn / adresse		
	Fjellsøymarka 31		
Areal	<b>(grensejustering)</b>		
<b>Delingsloven § 4-2 første ledd</b> Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.			
<b>I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning</b>			
Dato for forretningen	06.12.2000		
Rekvirent	Brønnøy kommune		
Bestyrer	Tony E. Grimstad		
Forretning	I forbindelse med kart- og delingsforretning over grunn til vegformål (402/4) den 06.12.2000, er det holdt kartforretning over Gnr. 96, Bnr. 28. Ved kartforretningen ble det foretatt en grensejustering mellom Gnr. 96, Bnr. 28, Bnr. 30 og Bnr. 14. <b>Følgende grensejustering ble gjort:</b> - 4,3 m <sup>2</sup> (teig 1) er overført fra Bnr. 30 til Bnr. 28 - 27,8 m <sup>2</sup> (teig 2) er overført fra Bnr. 14 til Bnr. 28 Etter grensejustering utgjør arealet på Gnr. 96, Bnr. 28: 1350,8 m <sup>2</sup> . Målebrevet viser parsellens grenser, etter grensejustering og fradeling av grunn til vegformål. Parsellens hjørner er koordinatbestemt i NGO med referanse i skylddelingsforretning på Bnr. 28 den 08.10.1973 samt GPS målinger gjort ved kartforretning den 06.12.2000.		
<b>Underskrift</b>			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Brønnøysund	9.1.2001	 Tony E. Grimstad	 Anita Samuelsen
<b>GAB</b> Registreringsstempel		<b>Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)</b> Dagbokstempel	
			
<b>Påtegninger (rettelser o.l.)</b>			
			
Doknr: 1206 Tinglyst: 01.06.2001 Emb. 070 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM			







<p>Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.          Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 33 (EPSG:25833)          Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)</p>		<p><b>Brønnøy kommune</b>          8905 BRØNNØYSUND</p>	 <p>Målestokk          1:1000</p>
<p>Dato: 2026.03.09          Sign: RMH</p>			



# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDHUS

## 1. PLAN- GRENSER/FORMÅL

Området for reguleringsplanen er vist med plangrense. Innenfor denne begrenselseslinje skal hovedmønretning følges slik planen angir.  
På reguleringskartet er de enkelte reguleringsformål angitt med forskjellige farger, jfr. tegnforklaring med fargedigram.

## 2. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER (B)

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

Utnyttelsesgraden (U) er 0,2 og defineres som forholdet mellom bygningers grunnflate (inkl. garasje) og netto tomteareal.

Garasje skal ikke ha større grunnflate enn 40 m<sup>2</sup>.

Feltene B5, B7, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B16, B18, O og OF kan ikke bebygges før gang-/sykkelvei langs Fv. 54 er bygget og internveier er bygget slik som planen viser.

Feltene B6 og B8 kan ikke bebygges før egen adkomstvei er bygget. Når felt B6 bygges ut skal eksisterende boligavkjørsel mot Fv. 54 stenges.

Felt B2 kan ikke bebygges før gang-/sykkelvei langs Fv. 54 er bygget.

Gang-/sykkelvei langs Fv 54 skal bygges etter byggeplan godkjent av vegvesenet.

## 3. BYGGEOMRÅDE FOR NAUST/SJØHUS (NS)

I områdene kan det oppføres naust/sjøhus. Flytebrygger og mindre kaier, kan hvor det ligger til rette for det, tillates etablert. Det skal sikres allmen ferdsel langs sjøen. Naust/Sjøhus skal ha rød farge på utvendig kledning. Før bygging tillates skal det foreligge detaljert disposisjonsplan som forelegges bygningsrådet til behandling.

## 4. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG BYGG (O)

Området skal benyttes til barnehage. Bygg kan kun oppføres i 1 etg.  
Utnyttelsesgrad: 0,2.

## 5. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG BYGG/TRAFIKKOMRÅDE (O/T)

Området kan nyttes til offentlige formål/parkering i forbindelse med barnehage.  
Utnyttelsesgrad vil bli vurdert.

## 6. JORDBRUK (J)

Det tillates kun oppført bygninger som har tilknytning til jord-/skogbruk

## 7. HAVNEOMRÅDE I SJØ (HS)

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

## 8. FRIOMRÅDER (Fr)

Områdene skal ha parkmessig behandling og kan opparbeides som lekeplass. Bygg- og anlegg som er nødvendige for områdets hovedfunksjon kan oppføres. Utover disse kan områdene ikke bebygges.

## 9. FRILUFTSOMRÅDER (FL)

Innenfor områdene kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmenhetens ferdsel eller områdets bruk som friluftsområde. Bygningsrådet kan tillate oppført bygg eller innretninger, deriblant naust, når de ikke hindrer områdets bruk til friluftsmål. Ev. hogst/rydding skal skje på en skånsom måte for landskapet/bebyggelsen.

## 10. FAREOMRÅDER

Områdene benyttes til høyspentlinjer.

## 11. FELLESBESTEMMELSER

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

Det skal ikke fjernes mere vegetasjon enn det som er nødvendig for å gjennomføre de tiltak som planen viser. Ev. hogst/rydding skal skje på en skånsom måte for landskapet/bebyggelsen. Denne bestemmelsen gjelder ikke ved drift av jordbruk-/skogbruksarealene.

## SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

	SAKSNR.	DATO	SIGN.
MELDING		07.02.94	
1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅD	73/94	19.05.94	
KUNNGJØRING:			
UTLEGGING OFFENTLIG ETTERSYN 01.06 - 01.07.94		02.06.94	
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅD	219/94	27.10.94	
KOMMUNESTYRET	130/94	14.12.94	



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og 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 landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](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:** Fjellsøymarka 31  
8909 BRØNNØYSUND

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

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre