

Småengveien 12



Enebolig



Prisantydning
1 950 000,-



BRA 210 m2



Ansvarlig megler: Advokat Henriette Valan Høyholm - **Kontaktperson:** Mats Høgeli - **Telefon:** 47 71 31 27 - **E-post:** hogeli@advokatenehla.no

Om oss

Advokatfellesskapet Brønnøysund AS tilbyr eiendomsmeglertjenester med våre advokater som ansvarlige meglere, med fokus på trygghet for kjøper og selger til en riktig pris.

Du får nytte av et innarbeidet system for oppfølging og kontakt med kjøpere og selgere, rådgivning basert på lokalkunnskap og juridisk kompetanse, med trygghet i bud- og oppgjørsprosess.



Salgsoppgave

Innhold

- Nøkkelopplysninger og betingelser
- Plantegning
- Oversikt over løsøre og tilbehør
- Informasjon om budgivning
- Kart: eiendomsgrense
- Tilstandsrapport med takst
- Egenerklæring
- Planstatus
- Tilknytning vei, vann og avløp
- Informasjon om boligkjøperforsikring
- Budskjema





Velkommen til Småengveien 12

En romslig enebolig i landlige omgivelser mellom Vik og Berg. Har bor du omgitt av natur, med kort vei til sjøen og flere turmuligheter rett utenfor døren.

Boligen har et bruksareal på 163 m² fordelt på to plan, med blant annet fire soverom, to bad, romslige oppholdsrom, kjellerstue og gode lagringsmuligheter. Det er utført flere oppgraderinger fra 2016 til 2018, som ny kjøkkeninnredning og bad i 2. etasje. Det må allikevel påregnes en del vedlikehold.

Tomten er på hele 2,28 dekar og byr på god plass med hage og uteområder. Det følger også med garasje og eget naust som står på egen tomt ved sjøen.

Nøkkelopplysninger

MATRIKKELNR

1812/50/230

TYPE BOLIG

Enebolig

EIERFORHOLD

Selveier

EIER

Camilla Rangøy Bless

TOMT

2283,3 m2 Selveier tomt

REGULERING

LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruket og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

BYGGEÅR

1980

AREAL

BRA 210 m2

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

ENERGIMERKING

E - Oransje

PRISANTYDNING

kr 1 950 000,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

Ved kjøp til prisantydning tilkommer:

Dokumentavgift kr 48 750,-

Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-

Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-

TOTALPRIS

kr 1 999 840,-

KOMMUNALE AVGIFTER

kr 11 711,- pr. år for 2026

RENOVASJONSAVGIFT

kr 7 286,- pr. år for 2026

FORMUESVERDI

kr 487 500 for 2026 som primærbolig

MEGLERS VEDERLAG

Avtalt meglerhonorar er kr 70.000,-.

I tillegg må selger betale utgifter til annonsering m.m.



AREAL/INNHold

Arelamåling er gjengitt fra salgsoppgavens tilhørende tilstandsrapport ihht. nyeste arealstandard.

- BRA-i (internt bruksareal) : 163 m2
- TBA (Terrasse- og balkongareal) : 24 m2

Innhold:

Hovedetasje: Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, spisestue, stue
Sokkeletasje: Vindfang, hall m/trapp, gang, bad/vaskerom, kjellerstue, soverom, bod, bod 2, kott, garderobe

INNBO/LØSØRE/INTERNETT

Fiber tilgjengelig

OPPVARMING

Varmekabler begge bad
Vedovn på kjøkken, stue og sokkel

ADGANG TIL UtleIE

Det foreligger ikke opplysninger til hinder for utleie av boligen i sin helhet.

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser

Ingen heftelser registret

EIENDOMMENS RETTIGHETER

2016/799637-1/200 Bestemmelse om kloakkledning
05/09-2016 Rettighet hefter i Knr: 1812 Gnr: 50 Bnr: 24
Bestemmelse om anleggelse, drift og vedlikehold av kloakkanlegg

2016/799664-1/200 Bestemmelse om veg
05/09-2016

Rettigheten hefter i Knr: 1812 Gnr: 50 Bnr: 16

Rettigheten hefter i Knr: 1812 Gnr: 50 Bnr: 19

Rettigheten hefter i Knr: 1812 Gnr: 50 Bnr: 24

Rettigheten hefter i Knr: 1812 Gnr: 50 Bnr: 231

Gjelder denne registerenheten med flere

* Grunnlagsdokumenter er vedlagt i salgsoppgaven så langt innholdet anses å ha vesentlig betydning.
Dokumentene kan for øvrig innhentes hos megler.



BYGGEMÅTE/TILSTAND

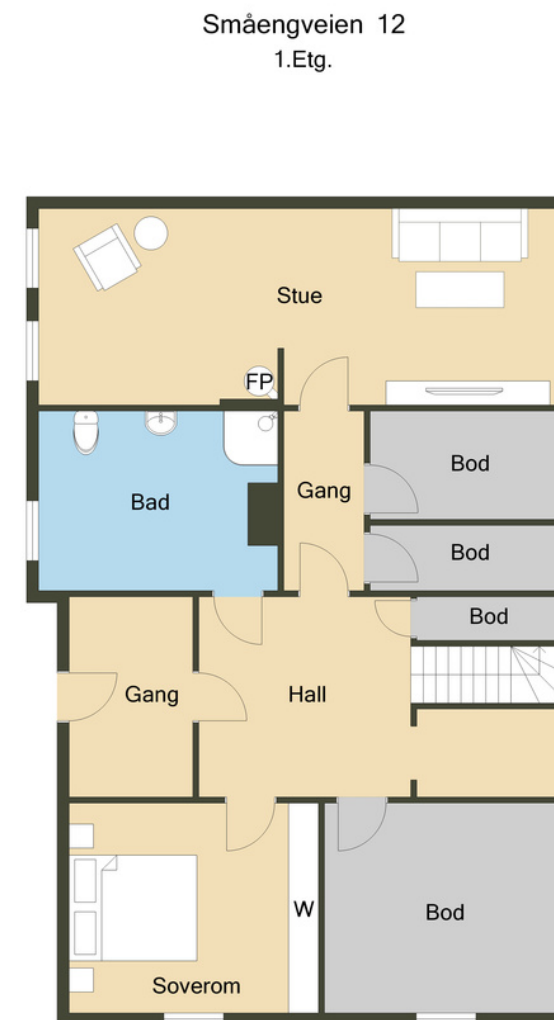
Det foreligger tilstandsrapport med verditakst fra Goheim Takst og Byggconsult AS som beskriver eiendommens tekniske forhold og byggemåte. Rapporten er en vesentlig del av salgsoppgaven, og må gjennomgås grundig før beslutning om å inngi bud.

Følgende sammendrag er av eiendommens mangler/avvik under TG 3 - store eller alvorlige avvik:

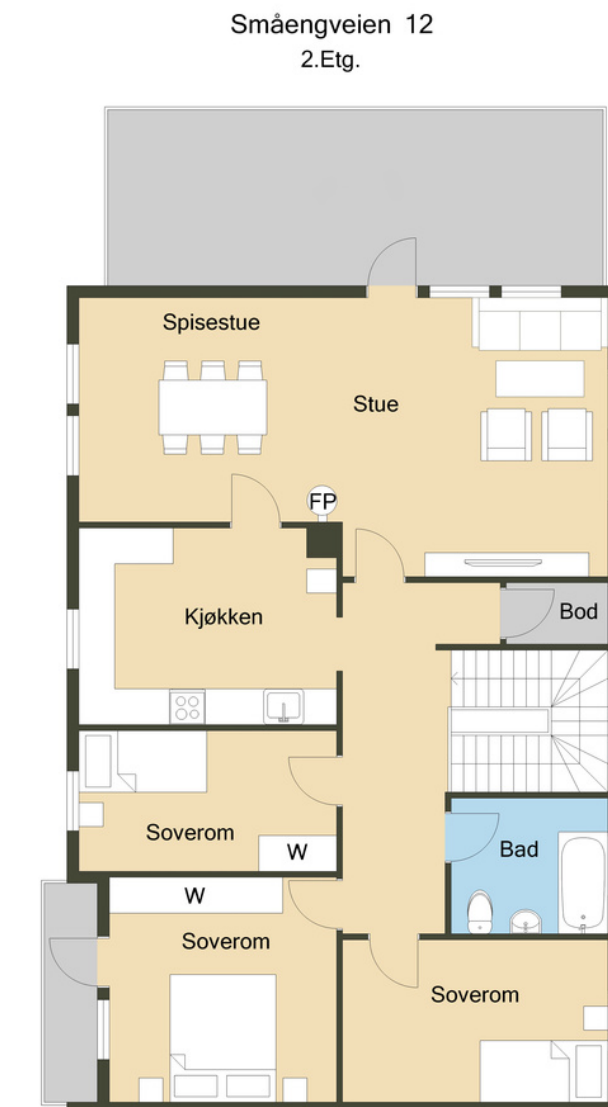
- Utvendig > Taktekking øst/takfot
- Utvendig > Nedløp og beslag - 2
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Støpt platting i sør
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør bad/vaskerom
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner
- Våtrom > Sokkeletasje > Bad/vaskerom > Generell

I tillegg er en rekke forhold angitt med TG 2 – Avvik som kan kreve tiltak og TG 2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER. I tillegg vil vi alltid oppfordre kjøpere til å lese tilstandsrapporten nøye for å sikre at en får med seg alle vesentlige opplysninger om boligens tilstand.



Plantegningen er ikke måltbar 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 måltbar 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.

Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger forbeholder seg rett til å avvise alle inngitte bud. Det gis ingen garanti for medfølgende utstyr.

Eiendommen er klar for overtakelse etter nærmere avtale.

Selger har tegnet Boligselgerforsikring, og bydere må bekrefte at salgsoppgave med tilhørende tilstandsrapport er gjennomgått før bud formidles.

Selger har plikt til å opplyse om feil og mangler som han kjenner eller måtte kjenne til. Dersom selger har gitt uriktige opplysninger vil det foreligge en mangel.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelsen. Det samme gjelder andre forhold kjøper kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje. Slitasje og elde kan også føre til skader. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

BETINGELSER



Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendom

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

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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 utelysog 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/avgrensingskabel 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.



Informasjon om budgivning

Bud skal gis skriftlig til megler. Megler kan kun formidle bud, aksept og avslag som er gitt skriftlig. Elektroniske meldinger, herunder SMS og e-post oppfyller kravet til skriftlighet. Megler er pålagt å innhente legitimasjon og signatur fra budgiver før budet kan formidles til selger.

Skjema for manuell levering av bud finnes på siste side i salgsoppgaven, eller benytt "Gi bud"-knappen på Finn-annonsen for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansierungsplan. Bekreft at innholdet i ditt bud er korrekt ved å signere budet elektronisk. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

Publikum skal på forespørsel få kunnskap om aktuelle bud på en eiendom.

Relevante forbehold skal samtidig oppgis. Et bud med forbehold vil normalt ikke bli akseptert før forbeholdet er avklart. Ved flere innkomne bud, blir byderne orientert om høyeste bud og gis anledning til å komme med overbud.

Bud er bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp. Dette gjelder selv om høyere bud kommer inn.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. **Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.** I forbrukerforhold kan ikke megler formidle bud med kortere akseptfrist enn kl.12.00 første virkedag regnet fra siste annonserte visning, jfr. forskrift om eiendomsmegling § 6-3 (3).

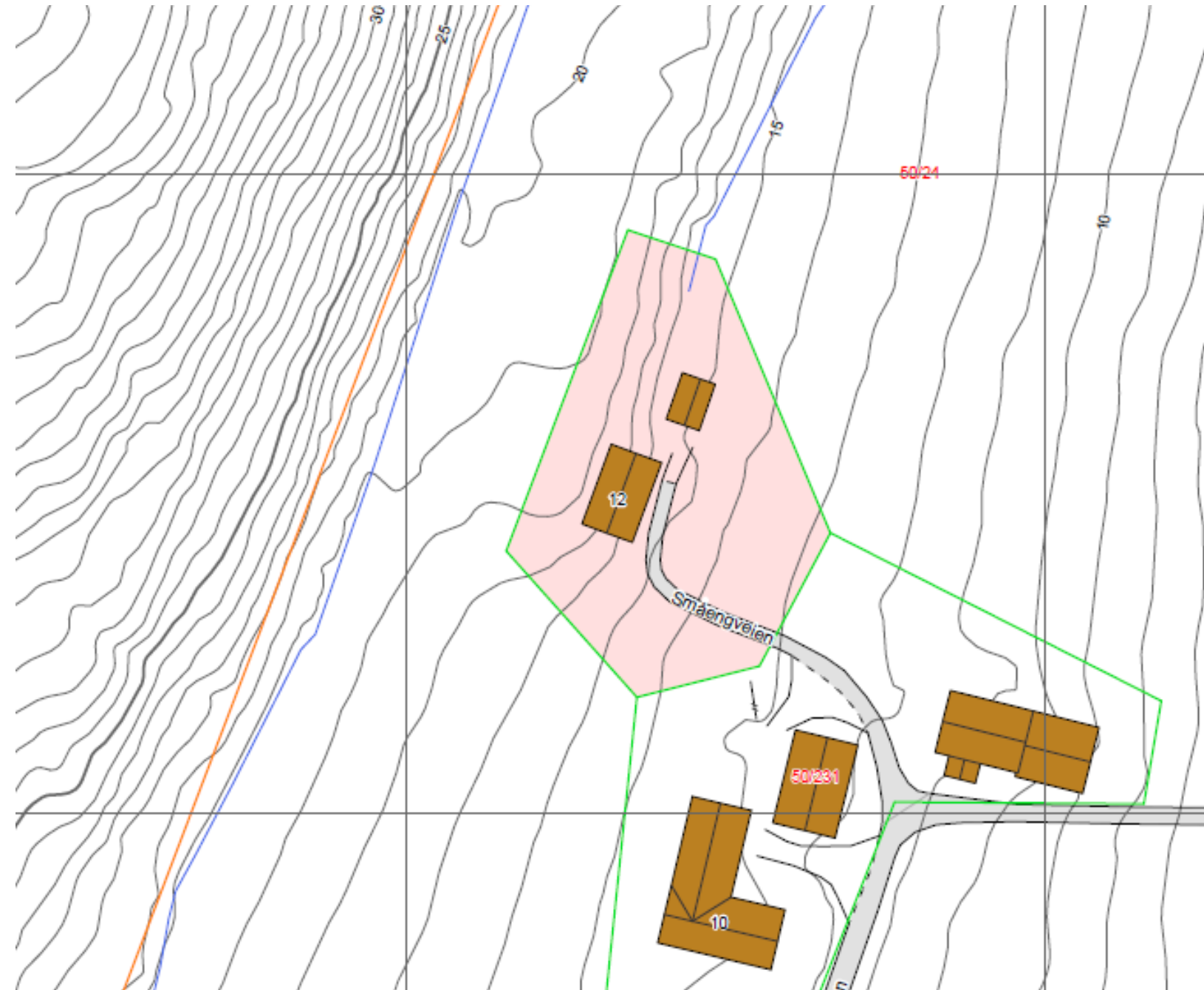
Kjøper og selger vil få kopi av budjournal etter at eiendommen er solgt. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Sensitive opplysninger så som finansiering m.v. vil ikke fremkomme da dette er underlagt taushetsplikt/personvern. Øvrige budgivere kan etter avsluttet handel eller avsluttet budrunde kreve kopi av budjournal i anonymisert form.

Oppdragsgiver står fritt til å akseptere og eventuelt forkaste et hvert bud. Oppgitte personopplysninger i forbindelse med budgivning og eventuell handel lagres på saken.

Vi gjør oppmerksom på at vi kun driver budformidling i kontortiden på hverdager, det vil si kl. 08.00 – 15.30 mandag – fredag.



Kart: Eiendomsgrense



For flere detaljer rundt reguleringsplan, se kommunens nettsider

 75 00 93 30

 <https://www.advokatenehla.no>

 Postboks 153, 8901 Brønnøysund

 Storgata 30, 8900 Brønnøysund

 Org.nr: 912 829 367



Tilstandsrapport



Enebolig



Småengveien 12, 8920 SØMNA



SØMNA kommune



gnr. 50,50, bnr. 230,228, snr. 0,0

Markedsverdi

1 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 15.01.2026

Rapportdato: 22.01.2026

Oppdragsnr.: 20320-1760

Referansenummer: PG6800

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: Tilstandsrapport



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

Norsk takst

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



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

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

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

Goheim Takst og Byggconsult as

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

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

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

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

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

Gøran har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig

Gøran Heimen

Uavhengig Takstingeniør

gheimen@goheim.no

906 12 231



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Landlig beliggende bolig fra ca.1980. Tilhørende garasje ved boligen og et eldre naust ved sjøen på egen tomt. På boligen er det utført en del renovering/vedlikehold fra ca. 2016 til ca. 2018. Stedvis gjenstående arbeid og videre renovering av bygningsmassen. I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet. Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Hensyntatt observasjoner nevnt i rapport og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering må påregnes avdekking av skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader. Kostnader for renovering vil variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene. Når det gjelder anbefaling av tiltak med kostnader, ligger dette inn under detaljprosjektering. Det anbefales kontaktet seriøse aktører i markedet for detaljprosjektering og prising av forhold som ønskes utbedret/renovert slik at man får plassert ansvar for at valgte metode er det mest hensiktsmessige, har referanser til forskrifter og at det foreligger en avtalt kostnad.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen på vestsiden består av aluminiumsplater. Kasser og vindskier er utført i treverk av varierende kvalitet og opprinnelse. Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller foreta nærmere inspeksjon fra stige på befaringstidspunktet. Selv om det ikke ble avdekket større skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som kun kan avdekkes ved en nærmere inspeksjon på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse av taket bør utføres av fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold. Takfot på østsiden med taktekking, spillblikk, raftkasse og hengbord. Taktekkingen mot øst er av stålplater. Taket er besikket fra takfot i stige i 2024. Nytt taktekke ble pålagt etter stormskade i 2017.

For 2026: Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som kun kan avdekkes ved en nærmere besiktigelse på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløp på østsiden er trolig fra 2017. Takrenner på vestsiden vurderes å være fra byggeåret. Takstige og ny pipehatt ble montert i 2021. Disse er besikket fra bakkenivå. Takstige har pålegg. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående bordkledning, mens det er liggende kledning på sperrene i gavlene. Kledningen er av variert opprinnelse og kvalitet. Veggens oppbygning med hensyn til isolasjon og vindsperre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting

og termografering av klimaskjermen. Det er ikke foretatt åpning for kontroll inne i veggene. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Kaldt loft over boligen, adkomst via loftsluke. Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass. Disse er fra omtrent byggeåret. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer på stue mot sør ble skiftet ca. 2014. Vinduer på vaskerommet ble skiftet ca. 2017. Vindu på bad i 2. etasje ble skiftet i 2018. Bygningen har inngangsdør i tre med sidefelt av glass. Balkongdør i tre med glass. Blendet dør i tre med glass. Dør fra stue i sør ut til støpt platting er en tredør med tolags glass. Døren er montert ca. 2014. Altan for 2.et i øst av tre fra byggeår. Ca. 3 m2, medtatt i TBA. Sør for 2. etasje, fra stue, er det en steinfylling fra byggeåret. Det er støpt dekke og oppført rekkverk her. Støpt dekke på ca. 21 m², medtatt i TBA. Strekkmetalltrapp fra stue til platting mot sør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater har variert opprinnelse. Overflatene fornyes normalt med jevne mellomrom. Det er utført oppussing i varierende omfang, se egenerklæring for nærmere informasjon. Videre normale oppussings- og renoveringsarbeider må påregnes. Flere rom/overflater var ikke tilgjengelige ved befaring grunnet løsøre, innredninger og skap o.l. Sokkel har støpt dekke på grunn. Etasjeskillet er av trebjelkelag. Boligen har elementpipe med sotluke i sokkel. Det er en vedovn i kjellerstuen, en vedovn på kjøkkenet og et kombinert ved-/oljeildsted i stuen. Oljebrenneren er ikke i bruk. Pipe og ildsteder har pålegg, installasjonene er ikke funksjonstestet ved befaring. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det er tatt hull i bakvegg på kjellerstuen. Målt opp mot 18 % og fra 2024 ble det målt 20,4% vektprosent fukt. Boligen har en malt tretrapp med belegget på trinnene. Dører av variert kvalitet og opprinnelse. Det er både slette dører, tredører og profilerte lettdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Badet ble renovert i 2018 av innleide fagfolk, se egenerklæring. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er fall mot sluket, og sluket er ca. 30 mm lavere enn belegget ved døren. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulvet. Rommet har enkel innredning med servant og speil, toalett og badekar. Det er mekanisk avtrekk i vegg og ventiler i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er tatt hull fra soverom mot badekar. Tørt inne i veggen ved befaring, under 8%.

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Våtrommet er renovert i perioden ca. 2016–2018, med egeninnsats foruten elektriske arbeider. Se egenerklæring.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold som fukt. Det er tatt hull fra kjellerstue mot dusjkabinett/innredning.
Tørt inne i veggene her ved befaring.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Opplegg for oppvaskmaskin og ventilator over komfyrplass.
Gjenstående el-arbeider, se El-anlegg.
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.
Ved fuktsøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.
Kjøkkenventilatoren har avtrekk ut, og starter ved enkel funksjonsprøving.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.
Innvendige vannledninger er av kobber, kobber med plastkappe og noe plastrør.
Det er variert kvalitet og opprinnelse på vannrørene.
Innvendig stoppekran er plassert i kasse ved bereder på bad/vaskerom i sokkeetasje.
Det er avløpsrør av plast.
På bad/vaskerom i sokkel er avløpsrørene av plast og nedstøpt i gulvet.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken har en kapasitet på 200 liter og er plassert på vaskerommet, innebygget.
Luft til luft varmepumpe montert.
Ingen dokumentasjon vedrørende El er fremlagt eller kontrollert.
El-installasjon av variert kvalitet og opprinnelse.
Det er gjenstående arbeider på installasjonen, se egenerklæring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser.
Byggegrunn antatt bestående av sprengt fjell, fylling, stedlige og tilkjørte masser.
Synlig grunnmursplast av variert opprinnelse. Dreneringens eksakte tilstand, dersom denne finnes, kan kun kontrolleres ved oppgraving rundt murene.
Basert på datidens byggeskikk er det påregnelig med redusert funksjon av dreneringen.
Det var ikke nedbør ved befaring, derfor ble det ikke gjort visuelle observasjoner med tanke på funksjon.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Utvendig er det påført murpuss, men muren er ikke fullstendig pusset, og kun stedvis malt.
Store deler av murene ligger under terreng og er innvendig kledd, slik at disse delene ikke er tilgjengelige for besiktigelse.
Området er lett hellende og vender mot øst-sørøst.
Eiendommen var snødekt ved befaring.
Utvendige avløpsrør antas å være av plast og fra 1980.

Det er to lokk, noe som indikerer flere kamre i tanken. Dette kan tyde på at det er en septiktank og en tank for slamavskiller med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger antas å være av plast (PEL) og kan være fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er trolig av glassfiber, og anlegget er fra 1980. Det er to lokk, noe som indikerer flere kamre i tanken. Dette kan tyde på at det er en septiktank og en tank for slamavskiller med overløp til grøft.

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

[Gå til side](#)

Altanen for 2. etasje mot øst, som er oppført i tre, har avvik på rekkverket.
Sør for 2. etasje, fra stuen, er det en steinfylling fra byggeåret som har avvik på rekkverket.
Radon: Området er registrert med moderat til lav forekomst av radon.
El-anlegget er av variert opprinnelse og kvalitet.
Eiendommen ligger i et område med kvikkleire, og naustet kan bli berørt av stormflo.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	210 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	163 m ²
Totalpris	1 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sømna kommune har ingen dokumentasjon over bygningene på eiendommen.

Fra meglerpakken:

Vi kan ikke finne byggevedtak i våre arkiver, hverken fysisk eller digitalt.

Vi kan ikke finne bygningstegninger i våre arkiver, hverken fysisk eller digitalt.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sømna kommune har ingen dokumentasjon over bygningene på eiendommen.

Fra meglerpakken:

Vi kan ikke finne byggevedtak i våre arkiver, hverken fysisk eller digitalt.

Vi kan ikke finne bygningstegninger i våre arkiver, hverken fysisk eller digitalt.

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Sømna kommune har ingen dokumentasjon over bygningene på eiendommen.

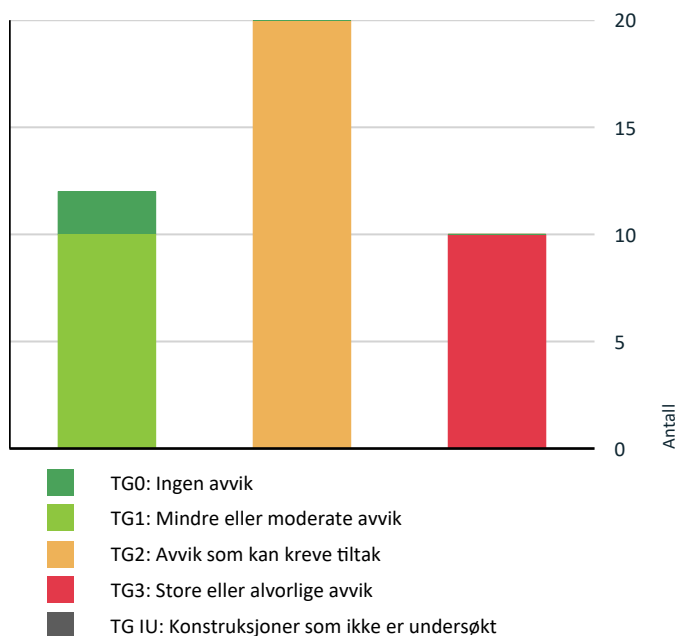
Fra meglerpakken:

Vi kan ikke finne byggevedtak i våre arkiver, hverken fysisk eller digitalt.

Vi kan ikke finne bygningstegninger i våre arkiver, hverken fysisk eller digitalt.

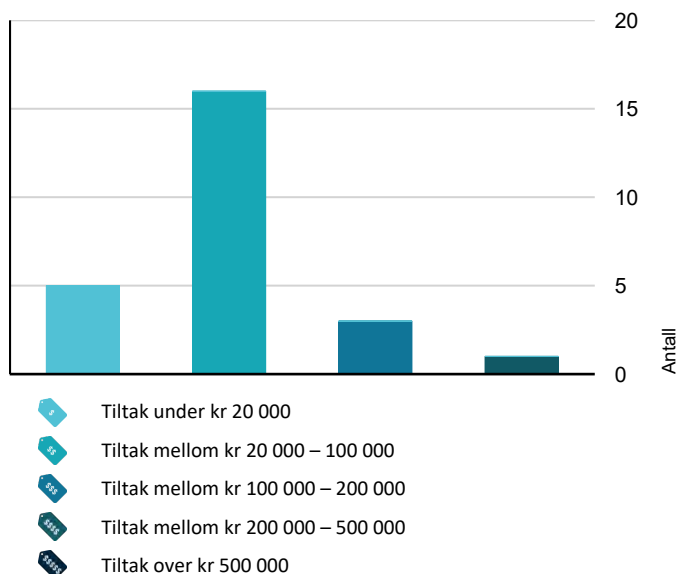
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten fra 11.04.2024 er hensyntatt ved utarbeidelse, det er hentet tekst og flere bilder fra tidligere TSR.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking øst/takfot [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takstige og pipehatt. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Støpt platting i sør. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør bad/vaskerom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Sokkeletasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
Antatt av eier.

Anvendelse

Helårsbolig registret som 113-våningshus. Ikke endret til 111 - Enebolig ved fradeling.

Standard

Variert

Vedlikehold

Variert

Tilbygg / modernisering

2014	Renovering	Forsikringssak, stormskade gavlvegg i sør
2016	Renovering	Bad/vaskerom i sokkel
2017	Renovering	Forsikringssak, stormskade takside øst
2018	Renovering	Bad 2.et
2018	Renovering	Nytt kjøkken
2018	Renovering	Påbegynt renovering av El, ikke ferdig
2021	Renovering	Ny takstige og pipehatt

UTVENDIG



Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på vestsiden består av aluminiumsplater. Kasser og vindskier er utført i treverk av varierende kvalitet og opprinnelse. Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller foreta nærmere inspeksjon fra stige på befaringstidspunktet. Selv om det ikke ble avdekket større skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som kun kan avdekkes ved en nærmere inspeksjon på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse av taket bør utføres av fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Slitt overflate.

Det er ikke etablert dryppkant på taktekket over spillblikket, noe som kan føre til skader på takfot og hengbord.

Vindskiene fra 2017 er ikke malt.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det bør vurderes å legge nytt taktekke, spesielt med tanke på slitt overflate og manglende dryppkant, for å unngå fremtidige skader på takfot og hengbord.

Vindskiene bør males for å beskytte treverket mot fukt og råte.

En grundigere inspeksjon av taket anbefales for å avdekke eventuelle skjulte skader, da dagens vurdering er begrenset til observasjon fra bakkenivå. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for vanninntrenging og forringelse av takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2026

Tilstandsrapport



2024



2024

! TG 1 Takteking øst

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen mot øst er av stålplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige i 2024. Nytt taktekke ble pålagt etter stormskade i 2017.

For 2026: Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som kun kan avdekkes ved en nærmere besiktigelse på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring



! TG 3 Takteking øst/takfot

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takfot på østsiden med takteking, spillblikk, raftkasse og hengbord.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert dryppkant på taktekket over spillblikket. Dette har medført råteskader på takfot og hengbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres dryppkant på taktekket over spillblikket, og råteskadet materiale på takfot og hengbord bør skiftes ut.

Konsekvensen av manglende dryppkant er økt risiko for videre råteskader og forringelse av konstruksjonen, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for taket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2026

Tilstandsrapport



2024



2024

! TG 3 Takstige og pipehatt.

Takstige og ny pipehatt ble montert i 2021. Disse er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Feier har gitt pålegg for innfesting av takstigen.

Sist feid 21.10.2025

"Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn.

Takstige mangler innfestningsskinne som skal være festet til bærende konstruksjon."

Det vises til rapport fra feier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre avvik, husk dokumentasjon.

Manglende dokumentasjon og usikker utførelse kan medføre økt risiko for personskade ved bruk av stigen, samt at feiing og tilsyn kan bli vanskeliggjort.

Det må påregnes eventuelle kostnader til kontroll og eventuelle utbedringer.

Frist satt av feier: 01.08.2026

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 3 Nedløp og beslag - 2

Takrenner på vestsiden vurderes å være fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det foreligger ikke dokumentasjon på om takvann er tilkoblet dreneringssystemet, eller om det er etablert eget drenerør kun for takvann. Dette medfører usikkerhet rundt håndteringen av takvann fra bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Nye renner og nedløp må monteres

Det bør fremskaffes dokumentasjon på hvordan takvann håndteres, herunder om takvann er tilkoblet dreneringssystemet eller om det er etablert eget drenerør for takvann.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt bortledning av takvann, noe som kan øke risikoen for fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp på østsiden er trolig fra 1917.

Årstall: 1917 Kilde: Eier



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående bordkledning, mens det er liggende kledning på sperrene i gavlene.

Kledningen er av variert opprinnelse og kvalitet.

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

Det er ikke foretatt åpning for kontroll inne i veggene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Råteskader gjelder spesielt gavl på sperre i sør.

Det er ikke smådyrsperre bak bordkledningen.

Det er observert musekskremeter i vegg på bad/vaskerom i sokkel og på kaldt loft.

Skade fra mus i lukkede konstruksjoner kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

- Andre tiltak:

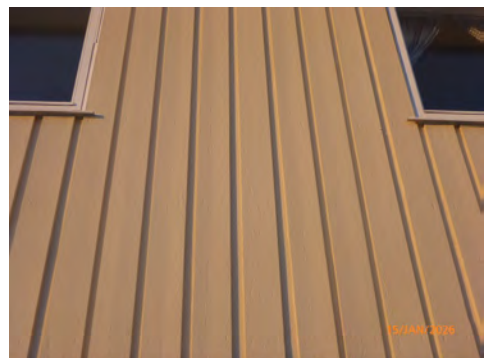
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Råteskadet kledning bør skiftes ut, spesielt på gavl mot sør, for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader.

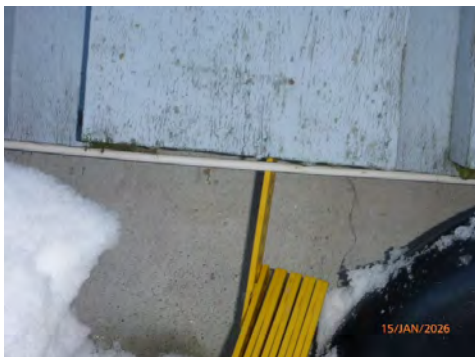
Det bør etableres smådyrsperre/musebørste bak bordkledningen for å forhindre at mus og andre skadedyr tar seg inn i konstruksjonen, da det er observert musekskremeter og skade fra mus i lukkede konstruksjoner ikke kan utelukkes.

Ytterligere undersøkelser bør vurderes for å avdekke eventuelle skjulte skader i veggkonstruksjonen, spesielt der det er observert tegn til aktivitet fra skadedyr.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Kaldt loft over boligen, adkomst via loftsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Pappskuffer på langveggene er presset opp til undertaket. Nett på ventiler i gavlene mangler.

Det er observert musekskrementer i vegg på bad/vaskerom i sokkel og på kaldt loft.

Det er feller og åtestasjoner på kaldt loft. Skade fra mus i lukkede konstruksjoner kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monter nye ventiler i gavlene og etabler god lufting på langveggene for å sikre tilstrekkelig ventilering av takkonstruksjonen, og dermed redusere risikoen for fuktskader, råte og soppdannelse.

Det anbefales å montere isolert loftsluke for å hindre varmetap og kondens.

Kontroller omfanget av eventuelle museskader på isolasjon, da skader fra mus kan føre til redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt- og luktproblemer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass. Disse er fra omtrent byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Vanskelig betjente vinduer bør justeres eller repareres for å sikre funksjonalitet og sikkerhet.

Punkterte eller sprukne glassruter bør byttes for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre ytterligere skader.

Slitte karmen og sprekker i treverket bør utbedres for å redusere risikoen for inntrenging av fukt og påfølgende råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1

Vinduer som er skiftet

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer på stue mot sør ble skiftet ca. 2014.

Vinduer på vaskerommet ble skiftet ca. 2017.

Vindu på bad i 2. etasje ble skiftet i 2018.



! TG 3

Dører

Bygningen har inngangsdør i tre med sidefelt av glass. Balkongdør i tre med glass. Blendet dør i tre med glass.

Vurdering av avvik:

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

Katteluke er montert i hovedinngangsdøren.

Balkongdøren i 2. etasje, øst, lar seg ikke åpne.

Blendet dør i 2. etasje er betydelig slitt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

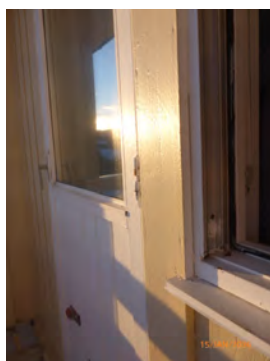
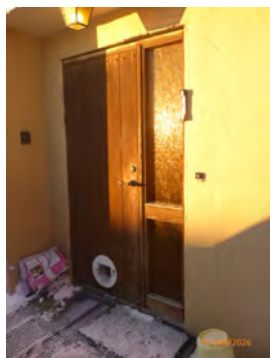
• Tiltak:

Dørene bør skiftes, og blendet dør i 2. etasje bør fjernes for å sikre funksjonalitet, tetthet og redusere risiko for ytterligere forringelse eller inntrenging av fukt.

Katteluke i hovedinngangsdøren kan svekke dørens isolasjon og sikkerhet, og bør vurderes fjernet eller utbedret.

Manglende funksjon på balkongdøren i 2. etasje kan medføre redusert rømningsvei og bør utbedres for å ivareta sikkerhet og brukervennlighet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Altandør i sør.

Dør fra stue i sør ut til støpt platting er en tredør med tolags glass. Døren er montert ca. 2014.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan for 2.et i øst av tre fra byggeår. Ca. 3 m2, medtatt i TBA.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mye slitasje på treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurder ny konstruksjon med understøtte.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Støpt platting i sør.

Sør for 2. etasje, fra stue, er det en steinfylling fra byggeåret. Det er støpt dekke og oppført rekkverk her. Støpt dekke på ca. 21 m², medtatt i TBA.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Konstruksjonen fremstår som lite robust og er vurdert som utslitt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes å etablere en ny og mer robust konstruksjon for å erstatte den eksisterende, da dagens løsning er vurdert som utslitt. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det medføre økt risiko for skader, redusert sikkerhet og forkortet levetid på uteområdet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Utvendige trapper

Strekkmetalltrapp fra stue til platting mot sør.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater har variert opprinnelse. Overflatene fornyes normalt med jevne mellomrom.

Det er utført oppussing i varierende omfang, se egenerklæring for nærmere informasjon. Videre normale oppussings- og renoveringsarbeider må påregnes.

Flere rom/overflater var ikke tilgjengelige ved befaring grunnet løsøre, innredninger og skap o.l.

Vurdering av avvik:

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

Det er gjenstående arbeider som foringer og listverk på påbegynte renoverte/oppussede overflater.

Noen overflater bør vurderes for renovering eller oppussing.

Konsekvens/tiltak

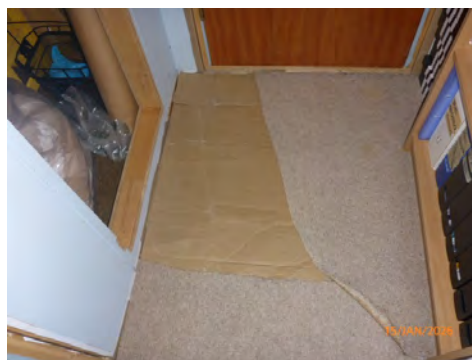
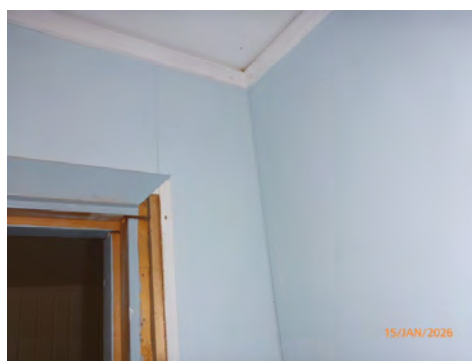
• Andre tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes, og påbegynte arbeider som foringer og listverk må ferdigstilles.

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

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert estetisk og funksjonell standard, samt økt risiko for ytterligere slitasje og skader på overflatene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Sokkel har støpt dekke på grunn. Etasjeskillet er av 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.

Tilstandsrapport

Det støpte gulvet har skjevheter i flere rom, med ca. 20 mm høydeforskjell målt i kjellerstue.

Det er begrenset mulighet for inspeksjon av gulvet under den blendede døren i 2. etasje, og eventuelle skader kan derfor ikke avdekkes uten ytterligere undersøkelser.

Det er observert musekskrementer i vegg på bad/vaskerom i sokkel og på kaldt loft. Det er risiko for skader fra mus i lukkede konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Andre 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.

Det anbefales å kontrollere gulvet og bjelkelaget under døren når denne fjernes eller skiftes, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Det bør også gjennomføres tiltak for å hindre mus i å komme inn i konstruksjonen, samt vurdere ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av eventuelle skader forårsaket av mus. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for fuktskader, luktproblemer og svekkelse av konstruksjonen.



! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med sotluke i sokkel. Det er en vedovn i kjellerstuen, en vedovn på kjøkkenet og et kombinert ved-/oljeildsted i stuen. Oljebrenneren er ikke i bruk. Pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Brannveggen i gangen bak ildstedet på kjøkkenet er innkledd. Deler av brannveggen bak ildstedet i stuen, mot kjøkkenet, består av trevegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Brannveggen i gangen bak ildstedet på kjøkkenet bør frilegges og sikres med ubrennbart materiale.

Deler av brannveggen bak ildstedet i stuen, mot kjøkkenet, som består av trevegg, må erstattes eller tildekkes med ubrennbart materiale med tilstrekkelig brannmotstand.

Tiltak bør iverksettes for å oppfylle krav til avstand mellom ildsted, sotluke/feieluke og brennbart materiale, for å redusere risikoen for brannspredning.

Det er påregnelig med kostnader.

Fra feier:

Sist tilsyn utført dato: 30.04.2024

"Ildsted oppstilt for nær skorstein/ brannmur.

Kommentar:

Krav til avstander og oppstilling mot ubrennbart materiale finnes i ildstedets monteringsveiledning. For eldre ildsteder som ikke har monteringsveiledning, så må avstand fra ildsted til brannmur/skorstein være minst 100mm. Avstanden regnes fra eventuelle utspring på ildstedet, som kanten på utstikkende topp- eller bunnplate. Dette ihht. Byggforskriften 752.135 Eldre regler for ildsteder og skorsteiner"

Frist er satt til 01.08.2026.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det er tatt hull i bakvegg på kjellerstuen. Målt opp mot 18 % og fra 2024 ble det målt 20,4% vektprosent fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Eier har observert sølvkre på bad/vaskerom. Dette kan være et symptom på fuktproblemer, men forekomsten kan også være begrenset til våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør vurderes utvendige tiltak som ny drenering og isolering av mur for å redusere fuktnivået i konstruksjonen. Tiltak på rom under terreng bør ikke utføres før nødvendige utvendige tiltak er gjennomført.

Høyt fuktnivå kan over tid føre til muggvekst, sverting av materialer og skade på konstruksjonen. Forekomst av sølvkre kan indikere fuktproblemer, og det anbefales å overvåke situasjonen nøye for å unngå ytterligere skader og kostnader. Innvendige utbedringer kan bli nødvendige dersom utvendige tiltak ikke er tilstrekkelige.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

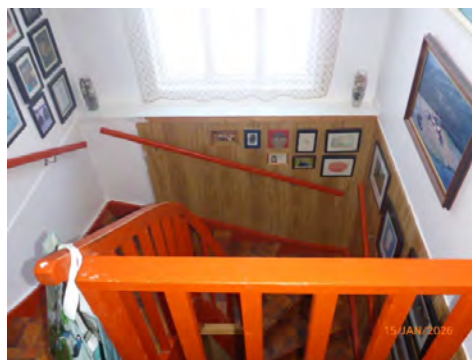
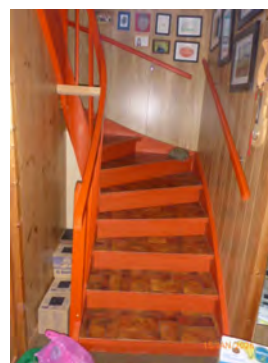
2026. 18%



2024 20,4%

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp med belegg på trinnene.



TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Dører av variert kvalitet og opprinnelse. Det er både slette dører, tredører og profilerte lettdører.

Vurdering av avvik:

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

Kattluke i dør fra vindfang. Variert kvalitet på eldre dører. Noen dører er skjeve, og enkelte vridere er slitte.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noen dørblader bør vurderes skiftet, enkelte dører bør justeres, og enkelte vridere bør skiftes.

Tiltak bør gjennomføres for å sikre god funksjon og brukervennlighet, samt for å redusere risiko for ytterligere slitasje eller skade på dører og beslag.

Kostnadsestimat: Under 20 000



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Badet ble renovert i 2018 av innleide fagfolk, se egenerklæring.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring

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 rundt rørgjennomføringer under vasken. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

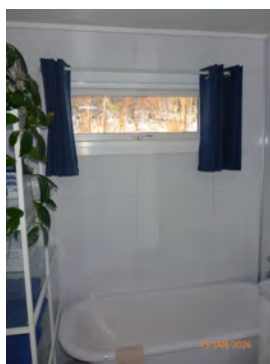
- Det må foretas lokal utbedring.

Rørgjennomføringer under vasken bør fuges for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen, da manglende fugging kan føre til fuktskader over tid.

Det bør også unngås vannsprut på vinduet, da ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan medføre økt risiko for skader på vindu og omkringliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er fall mot sluket, og sluket er ca. 30 mm lavere enn belegget ved døren.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Det er observert krymp i beleggsveisen, noe som kan medføre åpninger eller svakheter i gulvbelegget. Dette kan øke risikoen for fuktskader dersom vann trenger gjennom skjøtene.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.

Beleggskjøten bør sveises opp for å hindre åpninger eller svakheter i gulvbelegget, slik at risikoen for fuktskader som følge av vanninntrengning gjennom skjøtene reduseres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulvet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sprekker i gulvoverflaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres sveising av beleggskjøten for å utbedre sprekken i gulvoverflaten.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå fuktskader i underliggende konstruksjoner som følge av vanninntrengning. For kostnader, se overflater gulv.



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har enkel innredning med servant og speil, toalett og badekar.

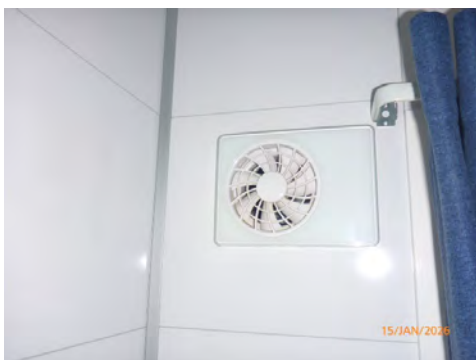


HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i vegg og ventiler i dør.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring



HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er tatt hull fra soverom mot badekar. Tørt inne i vegg ved befaring, under 8%.



Under 8%

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Våtrommet er renovert i perioden ca. 2016–2018, med egeninnsats foruten elektriske arbeider. Se egenerklæring.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Bad/vaskerom ble renoverert i perioden 2016–2018. Arbeidene har ingen referanse til god byggeskikk.

Det er delvis tett i avløpsrør fra vask, og helt tett i opplegg for vaskemaskin. Det er ikke fall på gulvet, og sluket er ikke tilgjengelig da kabinettet er innestengt bak innredning og innebygget varmtvannsbereder. Det er sokkelfliser og våtromsplater, men ingen membran som overlapper forbi sokkellist og opp bak veggplatene. Våtromsplater er benyttet på vegg, men pusset pipe bak kabinett er ikke tildekket med våtromsplater. Det må alltid benyttes tett kabinett frem til renovering.

Det er montert en innredning, men det er ikke fuget i rørgjennomføringer under vask. Det er et toalett med innbygget sisterner, men ingen fungerende drengåpning ved gulvet, og det er ukjent om det er membran i kassen.

Mekanisk avtrekk er etablert i vegg, og tilluft skjer gjennom ventiler i dør.

Eier opplyser om observasjoner av sølvkre på bad/vaskerom. Dette kan være et symptom på fuktproblem.

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, fall mot sluk, tilgjengelighet til sluk og korrekt utførelse av rørgjennomføringer.

Manglende dokumentasjon og feil utførelse medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Gjenbruk av toalett, innredning og kabinett kan påregnes.

Observasjoner av sølvkre kan indikere fuktproblemer, og dette bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold som fukt. Det er tatt hull fra kjellerstue mot dusjkabinett/innredning. Tørt inne i veggen her ved befaring.



Tilstandsrapport



10,2%

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Opplegg for oppvaskmaskin og ventilator over komfyrplass. Gjenstående el-arbeider, se El-anlegg. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Ved fuktsøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring



HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilatoren har avtrekk ut, og starter ved enkel funksjonsprøving.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av kobber, kobber med plastkappe og noe plastrør. Det er variert kvalitet og opprinnelse på vannrørene. Innvendig stoppekran er plassert i kasse ved bereder på bad/vaskerom i sokkeletasje.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avviket gjelder hovedsakelig våtrom i sokkeletasjen. På badet i 2. etasje er det benyttet rørleggerfirma for utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør gjennomføres en grundig kontroll og eventuelt utbedring eller utskiftning av vannledningene, spesielt i våtrom i sokkeletasjen, for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader som følge av ufagmessig utførelse og alder på rørene.

Manglende dokumentasjon og variert kvalitet på vannrørene medfører usikkerhet rundt tilstand og levetid, noe som øker risikoen for uforutsette skader og kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Det er avvik:

Levetiden gjelder for avløpsrør fra byggeåret. På kaldt loft er noen av rørene for lufting tapet sammen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført VVS-arbeid, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og øker risikoen for skjulte feil.

Rør som er tapet sammen på kaldt loft bør utbedres av fagperson for å sikre korrekt funksjon og hindre lekkasjer eller fuktskader.

Levetiden for avløpsrør fra byggeåret tilsier at det kan være økt risiko for skader eller lekkasjer, og det anbefales derfor å vurdere utskiftning av rør i forbindelse med oppgradering av våtrom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Avløpsrør bad/vaskerom

På bad/vaskerom i sokkel er avløpsrørene av plast og nedstøpt i gulvet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Det er delvis tett i avløpsrøret fra vasken, og det er helt tett i avløpet for vaskemaskinen.

Dette medfører at avløpsvannet ikke ledes bort som forutsatt, og det er behov for utbedring for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres nytt avløp for å sikre at avløpsvannet ledes bort som forutsatt.

Manglende utbedring kan føre til vannskader, fuktskader og redusert bruksmessig verdi av rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Provisorisk avløp fra vaskemaskin

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i oppholdsrom med mangelfull ventilasjon for å bedre luftutskiftningen og innemiljøet.

Dersom boligen skal renoveres i fremtiden, bør balansert ventilasjon eller andre tiltak vurderes for ytterligere forbedring av innemiljøet.

Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er økt risiko for dårlig inneklima, høy luftfuktighet og mulige fuktskader. Kostnader gjelder for etablering av veggventiler.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har en kapasitet på 200 liter og er plassert på vaskerommet, innebygget.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsberederen er innebygget i en kasse. Det foreligger ikke dokumentasjon på om det er etablert tilfredsstillende løsning for avrenning ved eventuelle større lekkasjer fra berederen, noe som medfører økt risiko for fuktskader dersom lekkasje skulle oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende løsning for avrenning og lekkasjesikring ved varmtvannsberederen, samt vurderes endret adkomstløsning for enklere inspeksjon og vedlikehold.

Konsekvensen av manglende avrenning og utilstrekkelig adkomst er økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje, samt vanskeliggjort tilsyn og vedlikehold.



Tilstandsrapport



Nye trykktanker



Innebygget bereder



Servicebryter

Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pumpen virker ikke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurder ny luft til luft varmepumpe.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Elektrisk anlegg

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

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

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

Det er gjenstående arbeider på installasjonen, se egenerklæring.

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 eltilsynsrapport 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.
1980 Påbegynt renovering i ca. 2018. Installasjon har gjenstående arbeider. Se egenerklæring.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ukjent om alle arbeider er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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?

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Ukjent

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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 er ingen dokumentasjon på utførte arbeider. Det er gjenstående arbeider på installasjonen.

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser. Byggegrunn antatt bestående av sprengt fjell, fylling, stedlige og tilkjørte masser.

! TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Synlig grunnmursplast av variert opprinnelse. Drenerings eksakte tilstand, dersom denne finnes, kan kun kontrolleres ved oppgraving rundt murene.

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

Det var ikke nedbør ved befaring, derfor ble det ikke gjort visuelle observasjoner med tanke på funksjon.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Tilbakefylling til mur med stein kan ha påført grunnmursplaten skader flere steder.

Det er målt fukt i bunnsvill i utforet vegg på kjellerstue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Redrenering rundt boligen bør vurderes for å sikre tilstrekkelig dreneringsevne og redusere risiko for fuktskader i kjeller og grunnmur.

Det anbefales også å etablere utvendig isolering av mur for å forbedre fuktsikringen, med tilhørende merkostnader.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader, råte og forringelse av bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2026



2026 18%



2024 20,4%



2024

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Utvendig er det påført murpuss, men muren er ikke fullstendig pusset, og kun stedvis malt. Store deler av murene ligger under terreng og er innvendig kledd, slik at disse delene ikke er tilgjengelige for besiktigelse.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Opprinnelsen til sprekke/rissene er ukjent, men de kan skyldes bevegelser i byggegrunnen. Det er ikke observert indikasjoner på at sprekkdannelsene er aktive per i dag.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

For å unngå unødig vanninntrenging bør sprekker fuges eller pusses tette.

Dersom sprekke utvikler seg, kan det føre til ytterligere setningsskader og økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen. Videre overvåkning anbefales for å avdekke eventuell utvikling av sprekkdannelsene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



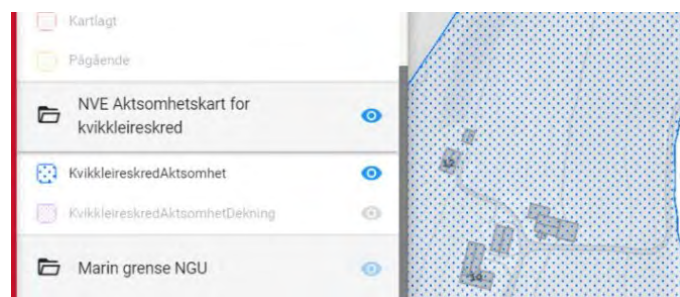
Tilstandsrapport



• Andre tiltak:

Det bør vurderes terrengjusteringer for å sikre tilfredsstillende fall bort fra grunnmur, for å redusere risikoen for vannansamlinger mot bygget.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, og naustet er berørt av stormflo. Dette medfører økt risiko for skred og oversvømmelse, og det anbefales å kontakte kommunen for ytterligere vurderinger, spesielt ved fremtidige byggesaker.



Leire bilder fra 2024



Flom naust bilde fra 2024



2026

TG 2 Terrengforhold

Området er lett hellende og vender mot øst-sørøst.
Eiendommen var snødekt ved befaring.

Vurdering av avvik:

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

Terrenget i fra vest faller noe mot byggegrøp.

Eiendommen ligger under aktsomhets område for kvikkleire.

"kartbladindeks 17251

objekttype Aktsomhets Område Kvikkleireskred

oppdateringsdato 26.01.2024 19:24:11

første digitaliseringsdato 20.12.2023 00:00:01

opphav NVE

målemetodeBeregnet

nøyaktighet 5000

skredtype Kvikkleireskred"

Naustet er også berørt for stormflo.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport



2026

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør antas å være av plast og fra 1980. Det er to lokk, noe som indikerer flere kamre i tanken. Dette kan tyde på at det er en septiktank og en tank for slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger antas å være av plast (PEL) og kan være fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Utvendig stoppekran ble ikke observert.

Eier opplyser at det har vært problemer med avløpet fra bad/vaskerom i sokkeletasjen.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det bør foretas nærmere undersøkelser for å lokalisere utvendig stoppekran, da manglende tilgang kan medføre problemer ved behov for stenging av vannet.

Videre bør det gjennomføres kontroll og eventuelt utbedring av avløpssystemet fra bad/vaskerom i sokkeletasjen for å unngå gjentakende problemer og redusere risiko for vannskader eller tilbakeslag.

Alder på ledningene tilsier økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer, og det anbefales å vurdere tilstand og eventuell utskiftning for å sikre forsvarlig funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 Septiktank

Septiktanken er trolig av glassfiber, og anlegget er fra 1980. Det er to lokk, noe som indikerer flere kamre i tanken. Dette kan tyde på at det er en septiktank og en tank for slamavskiller med overløp til grøft.

Vurdering av avvik:

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

Fra meglerpakken: «Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.»

«slamtømming 2-4m3. Kr 2 342,55»

«Eiendommen er ikke tilkoblet kommunalt avløpsnett, men er tilknyttet kommunal tømming av septiktank.»

«Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.»

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 bør vurderes nærmere tilstandskontroll av septiktanken, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt, noe som kan medføre forurensning og kostnader til utbedring eller utskifting.



Bilde fra 2024

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



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 befaringstidpunktet.

Altanen for 2. etasje mot øst, som er oppført i tre, har avvik på rekkverket.

Sør for 2. etasje fra stuen, er det en steinfylling fra byggeår som har avvik på rekkverket.

Radon: Området er registrert med moderat til lav forekomst av radon. El-anlegget er av variert opprinnelse og kvalitet.

Eiendommen ligger i et område med kvikkleire og naustet kan bli berørt av stormflo.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tilstandsrapport

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Altan 2.et øst har for lavt rekkverk og for store horisontale åpninger i rekkverket.

Rekkverket på støpt platting på fylling i sør er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

El-installasjon har gjenstående arbeid.

Eiendommen ligger under aktsomhets område for kvikkleire.

"kartbladindeks 17251 objekttype Aktsomhets Område Kvikkleireskred oppdateringsdato 26.01.2024 19:24:11

første digitaliseringsdato 20.12.2023 00:00:01

opphev NVE målemetode Beregnetnøyaktighet 5000

skredtype Kvikkleireskred"

Naustet er også berørt for stormflo.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverkene på altanen i 2. etasje mot øst og på støpt platting i sør bør utbedres slik at høyde og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

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

Det elektriske anlegget bør kontrolleres og ferdigstilles av kvalifisert elektrofaglig personell, for å redusere risikoen for brann eller personskade.

Eiendommen ligger i et område med kvikkleire og er utsatt for stormflo, noe som kan medføre økt risiko for skred og oversvømmelse. Kontakt kommunen for ytterligere vurderinger, da dette kan påvirke fremtidige byggesaker.

Tegnforklaring

Radon - aktsomhet

Aktsomhetsgrad

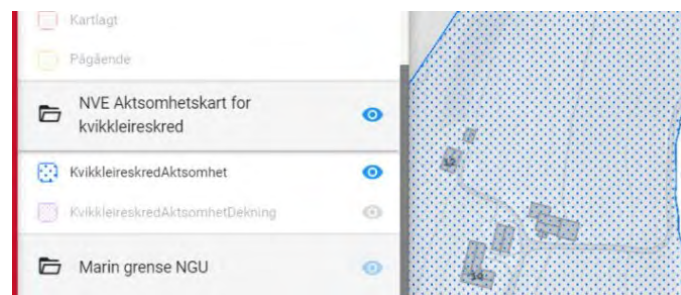
- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav
- Usikker



Radon



Stormflo naust



Kvikkleire bolig



Rekkverk som kan klatres på

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1980

Kommentar

Antatt av eier.

Standard

Normal som kald garasje.

Vedlikehold

Etterslep

Beskrivelse

Garasjen har støpt dekke på grunn, sprekker og skjevheter. Ringmurer av forskalingsblokk. Vegger i bindingsverk med trekledning, variert kvalitet og opprinnelse. Det er skiftet kledning i vest.

Leddport i tre, slitt, dør i tre, slitt, gamle vinduer i tre, slitte.

Saltak, plassbygget konstruksjon, svakt dimensjonert. A-takplater i metall, rust på plater. Ikke etablert undertak. Ikke takrenner i øst, lekkasje takrenne i vest.

Råte på noen vindskier. Garasjen er funksjonell til dagens bruk, garasje/lager/redskapshus. Bygget trenger variert omfang av vedlikehold og renovering.

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



Naust



Anvendelse

Naust

Byggeår

1970

Standard

Lav

Vedlikehold

Etterslep

Kommentar

Antatt av oppdragsgiver.

Beskrivelse

Naustet er oppført på stedlige masser. Plass-støpt bankett og forskalingsblokker. Skader og skjevheter på murer. Ikke etablert støpt dekke inne i bygget. Vegger med bølgeblekkplater og trekledning. Plassbygget dobbel dør mot øst. Saltak tekket med bølgeblekkplater. Ikke undertak eller takrenner.

Saltak, plassbygget konstruksjon, svakt dimensjonert. A-takplater i metall, rust på plater. Ikke etablert undertak. Ikke takrenner i øst.

Naustet er funksjonell til dagens bruk, naust/lager.

Bygget/hele konstruksjonen trenger en større renovering.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

163 m²/163 m²

Enebolig: 2 Gang, Bad, 4 Soverom, Kjøkken, Spisestue, Stue, Vindfang, Hall m/trapp, Bad/vaskerom, Kjellerstue, 2 Bod, Kott, Garderobe

Andre bygg: Garasje, Naust
Bruksareal andre bygg: 47 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 950 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 3 950 000

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

1 950 000

Konklusjon markedsverdi

1 950 000

Markedsvurdering

På generelt grunnlag har markedet for boligeiendommer i disse områdene vært noe variabelt i en lengre periode. Det er forholdsvis liten tilgang på eneboliger i denne prisklassen, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi.

Sammenlignbare salg i den grad dette finnes, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning.

Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi. Det er også solgt 3 andre eneboliger i prissjiktet mellom 1,7 og 2 Mill siste 5 år i området. Disse har ikke oppgitt P-rom, eiendomsverdi blokkerer disse i omsetningsoversikten.

Hombornesveien 22, 8920 SØMNA 07.08.2023. 1 700 000,-

Kleivveien 6, 8920 SØMNA 13.03.2024. 1 800 000,-

Baustadlia 1, 8920 SØMNA 09.09.2025. 1 700 000,-

Disse omsetningene ble også vurdert ved befaring.

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 ² PRIS
1 Hombornesveien 12 ,8920 SØMNA 110 m ² 1900 3 sov	04-08-2025		1 700 000		1 700 000	15 044
2 Småengveien 4 ,8920 SØMNA 88 m ² 2002 2 sov	11-11-2025	2 000 000	1 850 000		1 850 000	15 812
3 Malmsveien 15 ,8920 SØMNA 103 m ² 1983 3 sov	23-11-2021	1 550 000	1 700 000		1 700 000	16 505
4 Saltnesveien 46 ,8920 SØMNA 105 m ² 1967 4 sov	09-04-2024	1 950 000	1 850 000		1 850 000	17 619
5 Sømnesveien 19 ,8920 SØMNA 126 m ² 2006 3 sov	17-09-2025	3 100 000	3 600 000		3 600 000	26 277

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

240 l dunk kr 7 286,- I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.	7 286
Kommunale avgifter, eiendomsskatt, feier, vannavgift og slamtømming. 2025 ca. 11 060,- Vil øke for 2026	Kr.	11 060
Andel av drift/vedlikehold av privat vei, estimert til 5 000,-, kan ha større avvik.	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	23 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 050 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	410 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 260 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	150 000

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	170 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 370 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 950 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

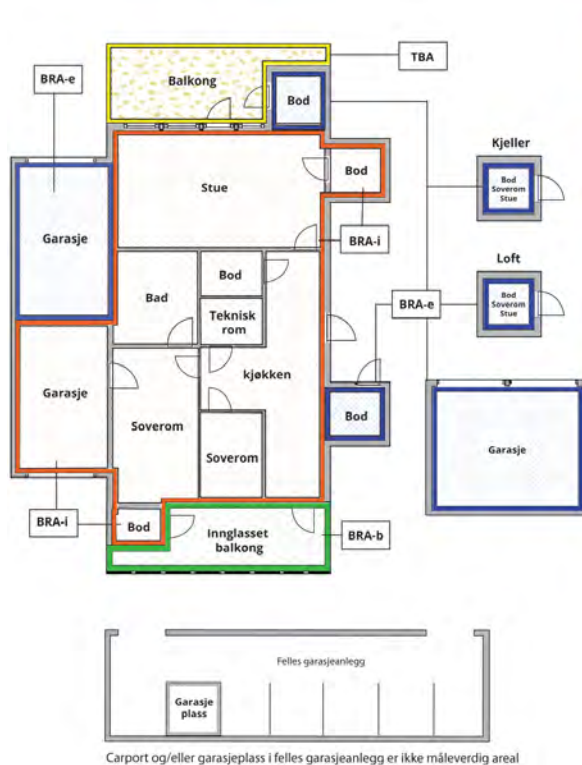
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	86			86	24
Sokkeletasje	77			77	
SUM	163				24
SUM BRA	163				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, spisestue, stue		
Sokkeletasje	Vindfang, hall m/trapp, gang, bad/vaskerom, kjellerstue, soverom, bod, bod 2, kott, garderobe		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Sømna kommune har ingen dokumentasjon over bygningene på eiendommen.
Fra meglerpakken:
Vi kan ikke finne byggevedtak i våre arkiver, hverken fysisk eller digitalt.
Vi kan ikke finne bygningstegninger i våre arkiver, hverken fysisk eller digitalt.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Sømna kommune har ingen dokumentasjon over bygningene på eiendommen.
Fra meglerpakken:
Vi kan ikke finne byggevedtak i våre arkiver, hverken fysisk eller digitalt.
Vi kan ikke finne bygningstegninger i våre arkiver, hverken fysisk eller digitalt.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Sømna kommune har ingen dokumentasjon over bygningene på eiendommen.

Fra meglerpakken:

Vi kan ikke finne byggevedtak i våre arkiver, hverken fysisk eller digitalt.

Vi kan ikke finne bygningstegninger i våre arkiver, hverken fysisk eller digitalt.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	145	18
Garasje	0	30
Naust	0	17

Kommentar

Enebolig

P-rom:

Sokkeletasje:- Vf, hall m/trapp, gang, bad/vaskerom, kjellerstue og et soverom.

Hovedetasjen:- Gang, bad, tre soverom, kjøkken og stue med spisestue.

S-rom:

Sokkeletasje- To boder og kott under trapp i sokkeletasjen.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Camilla Rangøy Bless	Eier
	Stig Are Andersen	Samboer

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1812 SØMNA	50	230		0	2283.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Småengveien 12

Hjemmelshaver

Bless Camilla Rangøy

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1812 SØMNA	50	228		0	54.3 m ²	Matrikkelbrev	Eiet

Adresse

Nausttomt

Hjemmelshaver

Bless Camilla Rangøy

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser, Småenget nord for Baustad mot Berg. Området består av landbruksarealer, spredt boligbebyggelse og utmark. Kort vei til rekreasjonsområder som utmark og sjø. Området oppfattes som barnevennlig. Eiendommen ligger omtrent midt mellom kommunesenteret Vik og tettsted Berg. Det er ca. 4,5 km til Berg og Vik.

Adkomstvei

Det er privat vei til eiendommen. Pr. i dag er det varierte andeler av kostander til drift og vedlikehold av vei. Det er opplyst etablert veilag.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

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

Fra meglerpakken: «Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.»

«slamtømming 2-4m3. Kr 2 342,55»

«Eiendommen er ikke tilkoblet kommunalt avløpsnett, men er tilknyttet kommunal tømming av septiktank.»

«Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.»

Regulering

Fra meglerpakken:

LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruket og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Ja

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Ved en feil fikk store deler av Sømna kommune formålet LNFR landbruk i stedet for LNFR spredt, da planen ble vedtatt i juni 2025. Det foregår nå et arbeid med å revidere planen slik at eksisterende boligeiendommer får riktig formål i planen. Riktig formål for denne eiendommen er LNFR spredt.

Fra kommunen:

«FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som

kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser

som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler»

For ytterligere opplysninger vises det til planbestemmelser og plankart vedlagt i meglerpakken.

Om tomten

Boligtomten er fradelt opprinnelig gårdsbruk i 2016. Tomten var snødekt ved befaring.

Boligeiendommen har ifølge gårdskart ca. 1,2 Dekar fulldyrka jord, oppfattes som arealer i sør og øst-nordøst, inngår i åker mot eiendommen, ukjent staust om dette leies av bonde/grunneier av åker.

Det er gode parkeringsforhold på gruset gårds plass. Tomten har noe utmark, noe forfalt hage og noe opparbeidet hage/plen.

Det er ca. 300 meter langs privat vei frem til naustet.

Nausttomten er fradelt opprinnelig gårdsbruk i 2016, grenser ikke til sjø.

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

Ikke undersøkt om det finnes kommunale vann og avløpsledninger, nedgravde strømkabler og fiberkabler på eiendommen. Det er ikke kjent om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen. Ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.

Tinglyste/andre forhold

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok for begge eiendommene.

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

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	07.01.2026	Levert via megler	Gjennomgått	10	Nei
Eiendomsopplysninger, verdirapport, omsetningsoversikt.	12.01.2026	Innhentet av takstmann	Gjennomgått	8	Nei
Matrikkelrapport og kart boligeiendom	05.12.2025	Levert i meglerpakken	Gjennomgått	6	Nei
Planstatus	10.12.2025	Levert i meglerpakken	Gjennomgått	2	Nei
Tilknytning vai, vann og avløp	08.12.2025	Levert i meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Tilstandsrapport	11.04.2025	Innhentet av takstmann	Gjennomgått	41	Nei
Feierapport	22.01.2026	Levert via megler	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PG6800>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Advokatfellesskapet Brønnøysund AS	Oppdragsnr.	2165
Adresse	Småengveien 12		
Postnr.	8920	Sted	Sømna
Selgers navn	Camilla Rangøy Bless		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

16.03.2010

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden våren 2018

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

EIKA

Polise/avtalenr.:

5975989

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:
C B

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Beskrivelse:

Feil ved avløp fra vaskemaskin og vask på vaskerom/bad nede. Midlertidig avløpsrør fra vaskemaskin er derfor lagt tvers over gulvet som en midlertidig løsning. Sluk under dusjkabinett, vanskelig å komme til. Tørkesprekk i gulvbelegg bad oppe.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Renovasjon av bad oppe 2018. Utført av Brønnøysund Elektriske, Sømna Byggtjeneste ved Bjørn Gunnar Solvang, rørmark Rør og varme, og Øyvind Ellingsen AS (gulvbelegg)Elektrisk arbeid på vaskerom/bad nede 2016-2018

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Renovasjon av vaskerom/bad nede

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- ☒ Nei ☐ Ja

Forklar

Renovasjon av bad oppe utført av Brønnøysund Elektriske, Sømna Byggtjeneste ved Bjørn Gunnar Solvang, rørmark Rør og varme, og Øyvind Ellingsen AS (gulvbelegg)Elektrisk arbeid på vaskerom/bad nede 2016-2018: Reinfjord Elektro og Brønnøysund Elektriske

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt tettesjikt/membran i forbindelse med renovering av bad oppe og nede 2016-2018

4. Ble sluk skiftet?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt sluk på bad oppe og ned i forbindelse med renovasjon/nytt gulv 2016-2018

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye varmekabler på bad oppe og nede

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Brønnøysund elektriske og Reinfjord Elektro

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Feil ved avløp fra vaskemaskin og vask på vaskerom/bad nede. Midlertidig avløpsrør fra vaskemaskin er derfor lagt tvers over gulvet som en midlertidig løsning. Sluk under dusjkabinett, vanskelig å komme til.

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Feil ved avløp fra vaskemaskin og vask på vaskerom/bad nede. Midlertidig avløpsrør fra vaskemaskin er derfor lagt tvers over gulvet som en midlertidig løsning. Sluk under dusjkabinett, vanskelig å komme til.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vann/avløp/rør i forbindelse med renovering av bad oppe. Utført av Rørmark Rør og Varme

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vann/avløp/rør i forbindelse med renovering av vaskerom/bad nede

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rørmark Rør og VarmeUfaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

Initialer selger:

C B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Takrenner: Lekkasje i skjøter. Takrenne mangler på østsiden av garasjen.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Pipehatt og takstige: Tor Hagen (ca 2021) Bytte av taksiden mot øst pga stormskade + bytte av vindskier utført av Sømna Bygdeservice 2017. Vindskier umalt.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bytte av takrenne på vestsiden av garasje i forb. med bytte av vestveggen på garasjen: ufaglært

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

T. Hagen BlikkSømna BygdeserviceUfaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Ildsted for nært skorstein/pipeManglende innfestningsskinne som skal feste takstigen til bærende konstruksjonFeiing utført, ikke fyringsforbud

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Sprekker i mur

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

de fleste vinduene som ikke er byttet er punktert og/eller har råteskader. I tillegg har det ene av de to små stuevinduerne mot vest en sprekk i glasset.Ytterdører og verandadør er ødelagt. Råteskade sørvegg.

Initialer selger:
C B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Verandadør og vinduer mot sør byttet etter stormskade ca 2014 av John Reinfjord.Vindu på bad oppe byttet i 2018 av Sømna Byggtjenester

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vinduer på vaskerom/bad nede byttet i 2017/2018 Garasjevegg mot vest og takrenne i forbindelse med denne vegg byttet ca 2017

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- ☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Verandadør og vinduer mot sør byttet etter stormskade ca 2014 av John Reinfjord.Vindu på bad oppe byttet i 2018 av Sømna Byggtjenester

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- ☐ Nei ☒ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

- ☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

- ☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Nye takplater i kjellerstue og gang nede i forbindelse med vannskade forsikringssak: John Reinfjord.Nye plater på 3 av veggene i kjellerstua, og nytt gulv i kjellerstua, på soverommet nede og på en av bodene nede: ufaglært 2017-2018.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

- ☒ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

- ☒ Nei ☐ Ja

Loft

Initialer selger:
C B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☒ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Delvis enkelt gulv av plank lagt

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- ☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ufaglært 2019

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

- ☒ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sikringskap påbegynt av Brønnøysund Elektriske ved Tor Arne Melstein. Noe arbeid gjenstår, bl.a. bytte av hovedsikringer fra skrusikringer til automat.

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt inntak og målerledninger i 2018, utført av Reinfjord Elektriske Sikringskap påbegynt av Brønnøysund Elektriske ved Tor Arne Melstein. Noe arbeid gjenstår, bl.a. bytte av hovedsikringer fra skrusikringer til automat. Se også punkt for bad/vaskerom.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- ☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Nytt inntak og målerledninger i 2018, utført av Reinfjord Elektriske Sikringskap påbegynt av Brønnøysund Elektriske ved Tor Arne Melstein. Noe arbeid gjenstår, bl.a. bytte av hovedsikringer fra skrusikringer til automat. Se også punkt for bad/vaskerom.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

- ☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

Initialer selger:
C B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv:

Varmepumpe har sluttet å virke

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Sørveggen og en del av de gamle vinduene har råteskade.

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:
C B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskrivelse:

Har vært mus og sølvkre

Radon**35. Er det foretatt radonmåling?**

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☒ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☒ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bytte av bordkledning og takrenne på vestvegg garasje

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ufaglært

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☐ Nei ☒ Ja

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport av Gjørn Heimen, Goheim Takst og byggconsult AS, april 2024.

Er forholdet utbedret?

Nei

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
C B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Privat vei ca 700 meter delt med naboer og grunneiere

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseidendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringsseidendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato

07.01.2026

Signert av

Camilla Rangøy Bless

Initialer selger:
C B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Sømna kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1812 **Gårdsnr.:** 50 **Bruksnr.:** 230

Adresse: Småengveien 12, 8920 SØMNA

Referanse: Camilla Bless 2165

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja
	LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruket og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Nei
Eiendommen ligger i regulert område	Nei
Navn på plan	
Reguleringsformål	

Status bebyggelsesplan	
Planen vedlagt	Nei
Eiendommen ligger i regulert område	Nei
Navn på plan	
Reguleringsformål	

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Ja

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg
2 vedlegg

Kommentar
Ved en feil fikk store deler av Sømna kommune formålet LNFR landbruk i stedet for LNFR spredt, da planen ble vedtatt i juni 2025. Det foregår nå et arbeid med å revidere planen slik at eksisterende boligeiendommer får riktig formål i planen. Riktig formål for denne eiendommen er LNFR spredt.



Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Sømna kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1812 **Gårdsnr.:** 50 **Bruksnr.:** 230**Adresse:** Småengveien 12, 8920 SØMNA**Referanse:** Camilla Bless 2165

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Kommentar

Eiendommen er ikke tilkoblet kommunalt avløpsnett, men er tilknyttet kommunal tømning av septiktank.

FORBEHOLD VED UTOFLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Boligkjøperforsikring

GJØR EN TRYGG BOLIGHANDEL! Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler:

Du trenger ikke betale saksomkostninger

En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 5 100

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 7 700

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 11 600

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Advokatfellesskapet Brønnøysund AS (kr 1 242 for Borettslagseiendom, kr 2 587 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 3 182 for enebolig/fritid/tomt)

og honorar til Söderberg & Partners (kr 765 for borettslagseiendom, kr 1 155 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 740 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringsseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorningen. Det er ingen tilsvarende garantiorning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162) | Postboks 324 | 1326 Lysaker | Tlf. 93 00 00 20 | boligkjoperforsikring@soderbergpartners.no | eiendom.soderbergpartners.no

SKADE/KRAV

Crawford & Company
Postboks 133 | 1338 Sandvika | Tlf. 67 20 91 44 | boligkjoperforsikring@crawco.no | www.kjoperforsikring.com

BUDSKJEMA

Eiendommen Småengveien 12 – 1812/50/230

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Bud	kr	
+ 2,5 % dokumentavgift	kr	
+ Tinglysingsgebyr skjøte	kr	545,-
+ Tinglysingsgebyr pantedokument	kr	545,-
	kr	

Finansieringsplan: Oppgi navn på bank og saksbehandler eller legg ved finansieringsbekreftelse.

Bank	Saksbehandler
------	---------------

Budet er bindende hvis det aksepteres av selger innen en uke etter dette budets datering.

Annen akseptfrist

..... den / 2026

.....
underskrift

.....
navn med blokkbokstaver

.....
adresse

.....
telefon

.....
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

Budet sendes Advokatfelleskapet Brønnøysund, Postboks 153, 8901 Brønnøysund,
epost: rakvaag@advokatenehla.no eller hogeli@advokatenehla.no