ADVOKATFELLESSKAPET
EIENDOMSMEGLING

Punktumveien 6

Enebolig

Takst
3 200 000,-

BRA 205 m2

Ansvarlig megler: Advokat Linda Kristiansen - **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.

ADVOKATFELLESSKAPET
EIENDOMSMEGLING

Salgsoppgave

Innhold

- Nøkkelopplysninger og betingelser
- Informasjon om budgivning
- Kontaktinformasjon
- Tilstandsrapport
- Energiattest
- Egenerklæring
- Matrikkel m/kart
- Reguleringsplan
- Informasjon om boligkjøperforsikring
- Budskjema

ADVOKATFELLESSKAPET
EIENDOMSMEGLING

Velkommen til Punktumveien 6

Enebolig på selveiertomt med romslig hage. Tomten er åpen og pent opparbeidet med plenarealer, belegningsstein ved inngangspartiet og plass for parkering på egen gårdsplass. Eiendommen ligger på et flatt og lettstelt område med lite innsyn. På oversiden av boligen er det en stor gressplen som gir fine muligheter for uteopphold.

Boligen ble oppført i 1961 og har gjennomgått flere oppgraderinger over tid, blant annet nytt taktekke og kledning i 1994, renovert bad/vaskerom tidlig på 2000-tallet og etterisolering av loft. I 2025 er det lagt nytt dekke på altanen og skiftet stuevinduer.

Dette er en eldre, solid bolig med sjarm og mange muligheter. Den er jevnlig vedlikeholdt, men det må påregnes oppgraderinger og vedlikehold for å opprettholde dagens standard.

Nøkkelopplysninger

MATRIKKELNR
1813/104/340

TYPE BOLIG
Enebolig

EIERFORHOLD
Selveier

EIER
Roger Aanvik

TOMT
763,2 m2 Selveier tomt

REGULERING
Boligformål

BYGGEÅR
1961

AREAL
BRA 205 m2

FERDIGATTEST
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

ENERGIMERKING
G – ORANSJE

PRISANTYDNING
kr 3 200 000,-

KJØPERS OMKOSTNINGER
Ved kjøp til prisantydning tilkommer:
Dokumentavgift 80 000kr ,-
Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-
Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-

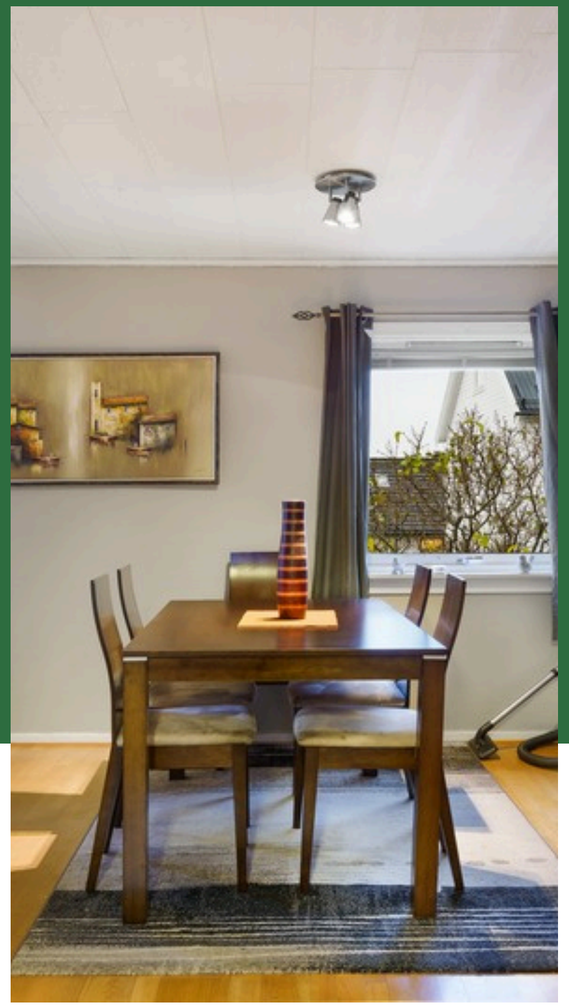
TOTALPRIS
kr 3 281 090,-

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 13 700 pr. år for 2025

RENOVASJONSAVGIFT
kr 6 477,- pr. år for 2025

FORMUESVERDI
kr 800 000,- for 2025 som primærbolig

MEGLERS VEDERLAG
Avtalt meglerhonorar er kr 70.000,-.
I tillegg må selger betale utgifter til annonsering m.m.



ADVOKATFELLESSKAPET
EIENDOMSMEGLING

AREAL/INNHOLD

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

-BRA-i (internt bruksareal) : 170 m2
-BRA-e (eksternt bruksareal): 35 m2
-TBA (Terrasse- og balkongareal) : 14 m2

Innhold:
1.etasje
Vindfang, hall m/trapp, garderobe, bod, gang, bad/vaskerom, soverom, kontor, peisstue

2.etasje
Gang, soverom, soverom 2, toalettrom, kjøkken, stue

INNBO/LØSØRE/INTERNETT

Global Connect nett
Sovesofa, salong bord , reol og seng kan følge med

OPPVARMING

Elektrisk
Ved

ADGANG TIL UTLEIE

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

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser

1961/1249-1/70 Best. om vann/kloakkledn.
26/07-1961
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m

1964/1906-1/70 Best. om bebyggelse
31/10-1964
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

2024/2202573-1/200 Pantedokument
06/11-2024 11:34
Beløp: NOK 3 000 000
Panthaver: Dnb Bank Asa
Org.nr: 984 851 006
Panthaver: Dnb Boligkreditt AS
Org.nr: 985 621 551
Elektronisk innsendt
(Slettes ved overdagelse)

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert

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

ADVOKATFELLESSKAPET
EIENDOMSMEGLING

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 av eiendommens mangler/avvik anses som vesentlige opplysninger og finnes i detaljert format under oversikt over boligens tilstand i vedlagt tilstandsrapport:

Avvik med tilstandsgrad 3:

- Utvendig - Undertak over mønet
- Utvendig - Snøfangere
- Utvendig - Veggkonstruksjon vf
- Utvendig - Vinduer
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Innvendig - Trapper - 2
- Tekniske installasjoner - Utstyr for varsling og slukking av brann
- Våtrom - 1.etasje - Bad/vaskerom - Generell
- Spesialrom - 2.etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Enebolig byggemeldt i 1961. Deler av boligen er renovert ved varierte intervaller. Kjøkken på 80-tallet. Taktekke og bordkledning på 90-tallet. Bad/vaskerom og toalettrom tidlig 2000-tallet. Etter 2008, nytt innhold i sikringsskapet, etterisolert mot kaldt loft. 2025, nytt dekke på altan og nye stuevinduer i sørøst monteres.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.

Punktumveien 6
1.Etg.

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

Punktumveien 6
2.Etg.

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

BETINGELSER

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).

ADVOKATFELLESSKAPET
EIENDOMSMEGLING

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 eigedom (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-antenner 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.

ADVOKATFELLESSKAPET
EIENDOMSMEGLING

Informasjon om budgivning

Bud skal gis skriftlig til megler. Megler kan kun formidle bud, aksepter 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 finansieringsplan. 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 – 16.00 mandag – fredag.

ADVOKATFELLESSKAPET
EIENDOMSMEGLING

75 00 93 30

https://www.advokatenehla.no

Postboks 153, 8901 Brønnøysund

Storgata 30, 8900 Brønnøysund

Org.nr: 912 304 450

Tilstandsrapport

Enebolig

Punktumveien 6, 8906 BRØNNØYSUND

BRØNNØY kommune

gnr. 104, bnr. 340

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 205 m² BRA-i: 170 m²

Befaringsdato: 27.10.2025 **Rapportdato:** 06.11.2025 **Oppdragsnr.:** 20320-1726 **Referansenummer:** OJ1377

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gøran Heimen **Vår ref:** TSR

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

Norsk takst

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

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

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

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

Goheim Takst og Byggconsult as

Goheim as er et veletablert takstfirma på ytre Sør-Helgeland med over 6 000 utførte takstoppdrag siste 20 år, og satt markedsverdier for rundt 15 Milliarder.
Arbeidsområde er blant annet Tilstandsrapport, Verditakst, Verdivurdering, Uavhengig kontroll, Trykktesting, Termografering, Fuktkontroll, Byggelånskontroll, Brannskjønn, Skade med mer.
Goheim er etablert i Brønnøy kommune og jobber primært på ytre Sør-Helgeland i kommunene Brønnøy, Sømna, Vega, Vevelstad og Bindal.
Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.
Gøran Heimen er utdannet Tømrer i 1992, Byggmester i 2000, NITO-Takstingeniør i 2005 og Byggtermografør i 2006. DNV-GL Sertifisert Takstmann for tilstandsrapportering siden 2006 fram til 31/12-24, da ordningen dessverre ble avviklet. Goheim er godkjent våtromsbedrift hos FFV siden 2006. Innehar også sentral godkjenning for ansvarsrett hos Direktoratet for byggkvalitet.
Gøran har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig byggemeldt i 1961 for 64 år siden.
Deler av boligen er renovert ved varierte intervaller. Kjøkken på 80-tallet. Taktekke og bordkledning på 90-tallet. Bad/vaskerom og toalettrom tidlig på 2000-tallet. Etter 2008, nytt innhold i sikringsskapet, etterisolert mot kaldt loft. 2025, nytt dekke på altan og nye stuevinduer i sørøst monteres.
Normalt vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler må på generelt grunnlag påregnes.
Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav.
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.
Hensyntatt alder, vil det kunne finnes konstruksjoner, bygningsdeler og teknisk utstyr som krever ekstra oppmerksomhet.
I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet.
Se også teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler)
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.
Hensyntatt observasjoner nevnt i rapport og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering ikke kan utelukkes avdekking av eventuelle skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader. Ved renovering, vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest.

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av profilerte stålplater. Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. 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, kan det likevel foreligge skader som kun kan avdekkes ved nærmere undersøkelse av taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

I 1994 ble det lagt nytt taktekke over eksisterende bølgeeternitt, som nå fungerer som undertak. Det ble samtidig skiftet nødvendige vindskier og hengbord, samt montert vannbordbeslag.
Takrenner og nedløp er av plast og fra 1994.
Pipehatt med ukjent opprinnelse.
Det er takstige til pipen, men denne er ikke funksjonstestet eller kontrollert fra taket.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret.
Fasade/kledning har liggende bordkledning fra ca. 1994. Kledningen ble flikket på i 2025. Eier opplyser at det som en del av løpende vedlikehold er skiftet enkelte bord.

Fasaden er besiktiget fra bakkenivå.

Ved tilfeldig stikkprøvekontroll ble det ikke registrert råteskader ved befaring.

Veggenes oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.
Takkonstruksjonen over hovedbygget er et plassbygget saltak med kaldt loft.
Adkomst til kaldt loft via takluke med stige.
Eier har etterisolert mot kaldt loft.
Bygningen har noen vinduer fra byggeåret.
Dette er malte trevinduer med koblet glass, samt noen trevinduer med 2-lags glass.
Ved skifte av kledning på 1990-tallet ble det også skiftet flere vinduer.
Vindu fra ca. 2000 på bad/vaskerom.
Dette er malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er også noen vinduer fra ca. 2006, trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har teak hovedytterdør med tolags glass.
Bygningen har malt altandør i tre med 3-lags glass. Døren har fast sidefelt med 2-lags glass.
Altan mot sørøst med adkomst fra stuen i 2. etasje.
Konstruksjonen er oppført i tre, ukjent opprinnelse. Eier har nylig etablert nytt tredekke på altanen.
Altanen er på ca. 14 m².

INNVENDIG Gå til side

Overflater av variert kvalitet og opprinnelse.
Innvendig er det gulv av parkett, furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Den generelle slitasjegraden på overflater vurderes som det en kan forvente, alder tatt i betraktning.
Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller.
Normale oppussings- og renoveringsarbeider må påregnes.
Det er støpt dekke på grunn. Det er variert oppbygning over dekke, men det er ikke åpnet for kontroll av oppbygningen.
Etasjeskiller er av trebjelkelag, og det er ikke åpnet for kontroll.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har teglsteinspipe fra byggeår. Sotluke er plassert i 1. etasje.
Det er en peis i 1. etasje og en vedovn i 2. etasje. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring.
Boligen har ingen rom under terreng. Det finnes dog en liten del av 1.et mot øst som har utvendige masser litt opp på mur.
Gulvet er av furu og har belegg. Veggene har plater og panel.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt på gavlveggen mot øst. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til over 28%.
På bod i vest er det innkasset nedløpsrør.
Fra takst i 2007:
«Det er innvendig støpt dekke med tilfarergulv. Dette er erfaringsmessig en risikokonstruksjon på bygg fra denne perioden, fordi det ikke ble lagt plast i grunnen. Gulv i soverom i 1.et er skiftet i 2000 i forbindelse med nytt vanninntak. Dette gjelder også bad/vaskeromsgulvet og deler av gulvet i gang i 1.et.»
Hovedtrappen er fra byggeåret. Dette er en malt tretrapp med pålagte tepper i trinnene. Trappen har rekkverk på én side.

Beskrivelse av eiendommen

Fra peisestue til 2. etasje er det ettermontert en trapp i tre.
Trappen antas å være fra 80-tallet.
Dører av variert kvalitet og opprinnelse.
Innvendig har boligen malte, glatte dører samt profilerte dører. Flere dører er nyere enn fra byggeår.

VÅTROM

Gå til side

Bad/vaskerom 1.etg.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Bad/vaskerom: Det er støpt nye gulv i 2000. Det er lagt fliser og etablert gulvvarme. Det ble registrert løse fliser ved toalettet. Det står et dusjkabinett over sluket.

Det er ikke etablert funksjonelt fall til sluk i området utenfor dusjkabinettet, men det er et lite lokalt fall til sluk, ca. 4 mm. Det er ca. 11 mm fra sluk til flis ved dør. Veggene er kledd med våtromsplater av eldre opprinnelse. Det er flere rørgjennomføringer i vegg og gulv. Det er montert opplegg for vaskemaskin, skyllekar, dusjkabinett og toalett.

Det er en ventil til pipens lufteløp, men det er ikke tilluft under dør. Tegn til høyt fuktnivå er synlig på himling over dusjkabinett. Ved en bruksendring av våtrommet med hyppig bruk og økt fuktbelastning kan det over tid ikke utelukkes skader.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Det er sannsynlig en murvegg bak kabinett mot øst.
Eier opplyser at det ikke har vært dusjet på gulv og vegg i hans eiertid.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Det er et tokummer beslag i benkplaten. Opplegg for oppvaskmaskin og ventilator over komfyr. Det er pålimte fliser mellom over- og underskap. Disse er limt på opprinnelige plater og ikke på gips eller andre stabile plater. Det er parkett på gulvet.
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. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrommet, plassert i 2. etasje.
På tegning fra byggeåret er dette et wc-bad.
Rommet defineres som et toalettrom, i samsvar med dagens bruk.
Det ble ikke observert sluk i gulvet ved befaring, og sluk er ikke påkrevd i toalettrom.
Rommet ble totalrenovert ca. 2002, med gulvvarme, nytt belegg, nye veggplater og innredning av god kvalitet.
Eier har lagt beleggfliser oppå det opprinnelige belegget, dette er stedvis lite tilpasset.
Det er en vask i innredningen og et toalett på rommet.
Det er en vindusventil, men det er ikke tilluft under døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Ingen dokumentasjon vedrørende utførelsen av VVS er fremlagt eller kontrollert.
Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe.
Ifølge takst fra 2007 skal vannrørene være skiftet frem til bygget i 1999, og innvendig i bygget fra ca. 2000–2003, men dette er ikke verifisert per i dag. Det kan også være vannrør fra 1980-tallet da kjøkkenet ble renovert.
Innvendig stoppekran er plassert på bad/vaskerom, og det er montert vannmåler.
Det er stakepunkter på bad/vaskerom, samt via toaletter og sluker.
Det er observert lufting av anlegget med en durgoventil på kaldt loft.
Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert på bad/vaskerom i 1. etasje.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Sentralstøvsuger er montert. Denne er ikke i drift ifølge eier.
Ingen dokumentasjon vedrørende El-anlegget er fremlagt eller kontrollert.
Sikringsskapet er plassert i hall ved trapp. Selve innmaten i skapet ble renovert i ca. 2008 ifølge eier.
Installasjonen for øvrig er av variert kvalitet og opprinnelse.
Det må monteres nytt utstyr for varsling og slukking av brann i boligen.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller slike tekniske vurderinger.
Byggegrunn antatt bestående av stedlige og tilkjørte masser. Ingen visuelle observasjoner ved befaring på større avvik i byggegrunn.
Dreneringen, dersom denne finnes, er fra byggeår. Det er ikke observert moderne fuktsikring på muren.
Boligen har plass-støpte murer. Det er påregnelig at det er et plass-støpt dekke mot grunn i bygget. Tilbygget/vindfang har plass-støpt dekke på grunn.
Murene er utvendig skvettpusset, og murene ble sist malt i 2025.
Alle murer er per i dag innvendig kledd, og disse delene er derfor ikke tilgjengelige for besiktigelse.
Ingen visuelle observasjoner av større sprekker eller setninger i synlige deler av grunnmurene.
Fra takst i 2007: «Det ble observert flere riss i mur ved befaring, dette kan indikere mindre setninger i grunnen.»
Eiendommen ligger i et tilnærmet flatt område, med en liten forhøyning i terrenget mot øst. Det er ingen treff på fareområder vedrørende flomsoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresoner, flom- og skredhendelser ved søk i NVE sin kartkatalog.
Utvendige avløpsrør er av plast fra 1999. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 1999. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendig stoppekran mot sør.
Det er observert et avkuttet innvendig oljerør på garderobe, dette var til den gamle oljebrenneren. Om det kun var dagtank og oljefat er ukjent.
Ikke kjent om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen. Ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.
Noen hjulspor i belegningssteinen.
Skadet gjerde mot sør, eier opplyser at dette skal repareres før salg.

Goheim Takst og Byggconsult AS
Dalbotnveien 87
8920 SØMNA

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	205 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	170 m²
Totalpris	3 200 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 750 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er levert udaterte tegninger i meglepakken. Disse viser enebolig med utleiedel.
Bygget er registrert som enebolig, dette er lik dagens status.
Planløsninger i 1.et endret.
Tørkerom og arbeidsrom er innredet til peisestue med trapp opp til overliggende stue.
Vf og hybel er nå et soverom og et kontor/rom med gjennomgangstrafikk.
Vaskerom er bad/vaskerom. Romhøyden i 1.et er under 2,4 meter.
For 2.et er et soverom fjernt og gulvarealet er tatt i bruk som spisestue.
Wc-bad er kun et toalettrom.
For fasaden er det nå skråtak over vf i nord, altan i sør-sørøst er ikke inntegnet.

Garasje

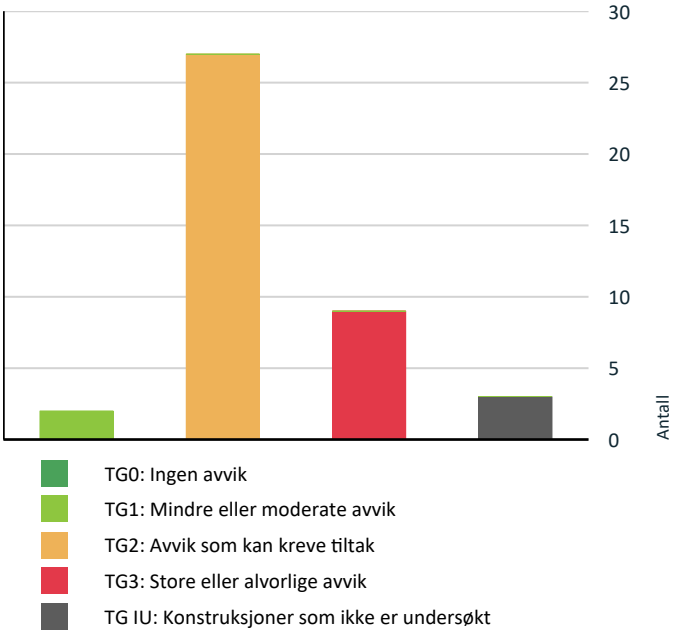
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger i meglerpakken viser et bygg med flatt tak. Ingen byggesak fra byggeår eller tilbygget i meglerpakken.
Det vises til kommunen for ytterligere avklaring.

Goheim Takst og Byggconsult AS
Dalbotnveien 87
8920 SØMNA

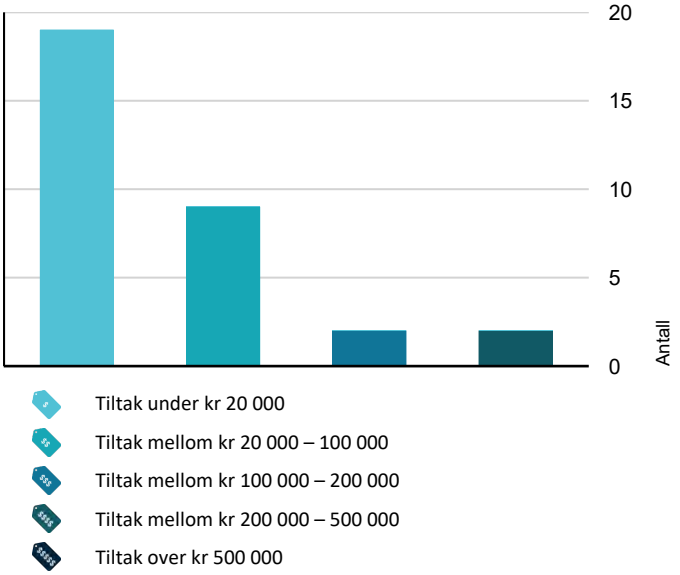
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Undertak over mønet	Gå til side
Utvendig > Snøfangere	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon vf	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Spesialrom > 2.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon vf	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Altandør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Gulv under vf	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1961

Kommentar
Hentet fra byggeanmeldelse

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Variert

Vedlikehold
Variert

Tilbygg / modernisering		
1983	Renovering	Kjøkken ble renovert
1994	Renovering	Nytt taktekke og takrenner. Ny bordkledning og flere vinduer.
1999	Renovering	1999-2000 nytt vann og avløpsanlegg til kommunalt nett
2000	Renovering	Nytt gulv på bad/vaskerom
2008	Renovering	Etterisolert mot kaldt loft.
2008	Renovering	Nytt innhold i sikringsskapet

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av profilerte stålplater. Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. 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, kan det likevel foreligge skader som kun kan avdekkes ved nærmere undersøkelse av taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

I 1994 ble det lagt nytt taktekke over eksisterende bølgeeternitt, som nå fungerer som undertak. Det ble samtidig skiftet nødvendige vindskier og hengbord, samt montert vannbordbeslag.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er observert noe begynnende overflaterust på platekanter. Undertaket består av bølgeeternitt, som inneholder asbestfiber.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når 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 foretas nærmere undersøkelser av taket for å avdekke eventuelle skjulte skader, da inspeksjonen kun er utført fra bakkenivå og det er risiko for uoppdagede skader.

Overflaterust på platekanter bør utbedres for å hindre videre korrosjon og redusere risiko for lekkasjer.

Ved utskifting av undertak må det benyttes godkjente fagfolk til sanering av asbestholdig bølgeeternitt, for å unngå helserisiko og forurensning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

TG 3 Undertak over mønet

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undertaket over mønet.

Årstall: 1994 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved etablering av nytt taktekke over eksisterende bølgeeternitt er det benyttet plast over mønet. Denne plasten er ikke aldringsbestandig og går i oppløsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Plasten over mønet bør skiftes ut med et mer holdbart og aldringsbestandig materiale for å sikre tilstrekkelig tetting.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til inntrenging av fokksnø og nedbør, noe som kan gi fuktskader i takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av plast og fra 1994.
Pipehatt med ukjent opprinnelse.
Det er takstige til pipen, men denne er ikke funksjonstestet eller kontrollert fra taket.

Årstall: 1994 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Takrenner har punktvise lekkasjer.

Det er observert fuktmerker på treverk ved pipegjennomføringen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Rengjøring av takrenner og utskifting av pakninger i skjøter og endelokk bør utføres for å hindre lekkasjer og videre fuktskader.

Pipebeslaget bør kontrolleres for feil for å unngå inntrenging av vann og påfølgende skade på trekonstruksjoner.

For ytterligere kontroll og risikovurdering av takstigen, bør stedlig brann- og feietilsyn kontaktes.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader på byggets konstruksjoner, samt redusert levetid på takrenner og beslag.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

VF, lekkasjer og ugress

Takvann til terreng

TG 3 Snøfangere

Boligen har saltak med glatt taktekke. Det ble pålagt nytt taktekke i ca. 1994.

Årstall: 1994 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke montert snøfanger over altanen mot sørøst. Det mangler også snøfanger over utekranen i nord, samt over taket på vindfanget i nord.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere bør monteres over altanen mot sørøst, over utekranen i nord, samt over taket på vindfanget i nord, for å redusere risikoen for snø- og isras som kan medføre personskade eller skade på eiendom.

Det er spesielt viktig å sikre områder hvor folk ferdes under, i henhold til gjeldende forskrifter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra ca. 1994. Kledningen ble flikket på i 2025. Eier opplyser at det som en del av løpende vedlikehold er skiftet enkelte bord.

Fasaden er besiktiget fra bakkenivå.

Ved tilfeldig stikkprøvekontroll ble det ikke registrert råteskader ved befaring.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er åpninger mellom lektene på over 5 mm ned mot mur, noe som kan gi adkomst for blant annet mus.

Deler av fasaden mot vest-sørvest er noe værslitt.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

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

Tilstandsrapport

Etabler tilstrekkelig lufting og monter smådyrsperre der åpningene er for store for å hindre at mus og andre skadedyr får tilgang til konstruksjonen, samt redusere risiko for fuktproblemer i veggen.

Vask og mal fasaden der det er behov for å beskytte treverket mot videre værslitasje og forlenge levetiden på kledningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Veggkonstruksjon vf

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning av eldre opprinnelse.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Råteskadet bordkledning må skiftes ut, og det bør utføres lokal utbedring for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning. Dette for å hindre videre råteutvikling og redusere risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen over hovedbygget er et plassbygget saltak med kaldt loft.
Adkomst til kaldt loft via takluke med stige.
Eier har etterisolert mot kaldt loft.

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

Tilstandsrapport

Det er ikke synlig om det er etablert ny dampsperre under isolasjonen mot kaldt loft. Manglende eller feil utført dampsperre kan medføre økt risiko for fuktskader i takkonstruksjonen.
Det er ikke foretatt riving for kontroll mellom nyere og gammel himling.
Ved pipegjennomføringen er det fuktmerker på treverket, med en målt fuktverdi på 18,3 % ved befaring.
Det er asbestholdige plater mot kaldt loft.
Taksidene har noe nedbøyning.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsak til fuktmerker ved pipe, samt vurdere behov for utbedring for å hindre videre fuktskader.

Det anbefales å kontrollere om det er etablert tilstrekkelig dampsperre under etterisolasjonen, for å redusere risikoen for kondens og fuktskader i takkonstruksjonen.

Asbestholdige plater bør håndteres i henhold til gjeldende regelverk for å unngå helsefare ved fremtidig arbeid på loftet.

Nedbøyning av taksider bør følges opp for å vurdere eventuell svekkelse av bærekonstruksjonen.

Unngå å bruke kaldt loft som lager for å redusere belastning på konstruksjonen og risiko for ytterligere skader.

18,3%

TG 2 Takkonstruksjon vf

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen over vindfanget er et plassbygget skråtak.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
• Det er avvik:

Det er ikke observert symptomer på skader ved besiktigelse av himlingen i vindfanget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjonen bør holdes under oppsikt, og det anbefales å etablere inspeksjonsluke for å muliggjøre fremtidig kontroll.
Konsekvensen av manglende tilgang er at eventuelle skjulte feil eller skader ikke kan oppdages eller utbedres i tide, noe som kan medføre økt risiko for følgeskader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

TG 3 Vinduer

Bygningen har noen vinduer fra byggeåret.
Dette er malte trevinduer med koblet glass, samt noen trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduene har også begrenset restlevetid og svært liten isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med fukt- og råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av bygningskonstruksjonen og redusere varmetap.

Vinduene har begrenset restlevetid og svært liten isolasjonsevne, noe som medfører økt risiko for varmetap, trekk og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Eier opplyser at vinduet på stuen i sørøst skal skiftes ut før salg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Vinduer - 2

Ved skifte av kledning på 1990-tallet ble det også skiftet flere vinduer.
Vindu fra ca. 2000 på bad/vaskerom.
Dette er malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Eldre beslag over vinduet på vindfang har noe rustmerker.
Det er ikke etablert beslag over de andre vinduene.
Avflasset maling på vinduer mot vest-sørvest.
Foringen på vinduet på bad/vaskerom er løs.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

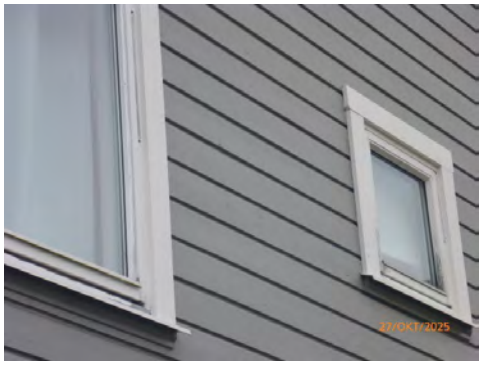
Det bør vurderes å montere beslag over vinduer som mangler dette, for å hindre fuktinntrengning og påfølgende råteskader.

Slitte vinduer bør skrapes og males for å forlenge levetiden og opprettholde tilstrekkelig beskyttelse mot vær og vind.

Trege vinduer bør smøres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.

Løs foring på vinduet på bad/vaskerom bør festes for å unngå skade på vinduskonstruksjonen og redusere risiko for fuktproblemer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer - 2 - 3

Det er også noen vinduer fra ca. 2006, trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør med tolags glass.

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

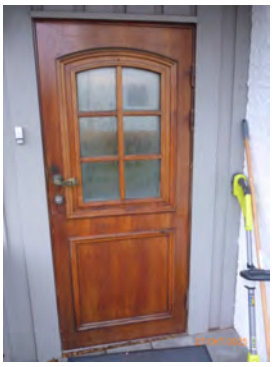
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er begynnende rust på beslagene over og under døren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Puss beslagene og påfør ny overflatebehandling for å hindre videre rustdannelse og forlenge beslagets levetid. Ubehandlet rust kan føre til svekket funksjon og redusert holdbarhet på beslagene.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Altandør

Bygningen har malt altandør i tre med 3-lags glass. Døren har fast sidefelt med 2-lags glass.

Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke beslag over dørene.

Vinduet i døren er punktert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres beslag over dørene for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på dør og omkringliggende konstruksjon.

Punktert vindu i døren bør utbedres eller døren bør vurderes skiftet, da dette kan føre til redusert isolasjonsevne, dugg og videre forringelse av døren.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan mot sørøst med adkomst fra stuen i 2. etasje.
Konstruksjonen er oppført i tre, ukjent opprinnelse. Eier har nylig etablert nytt tredekke på altanen.
Altanen er på ca. 14 m².

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Noen skjevheter i konstruksjonen.
Avflassing av maling på deler av rekkverkets innside.
Noe begynnende oppfukting av tresøyler ned mot fundamentene.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Utfør normalt løpende vedlikehold som skraping, maling og utskifting av noe treverk for å forhindre videre forringelse av materialene og redusere risikoen for råteskader.

Skjevheter i konstruksjonen bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å sikre stabilitet og sikkerhet.

Oppfukting av tresøyler bør følges opp og tiltak bør iverksettes for å hindre videre fuktopptak, da dette kan føre til råte og svekket bæreevne over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater av variert kvalitet og opprinnelse.
Innvendig er det gulv av parkett, furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Den generelle slitasjegraden på overflater vurderes som det en kan forvente, alder tatt i betraktning. Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller.
Normale oppussings- og renoveringsarbeider må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpt dekke på grunn. Det er variert oppbygning over dekke, men det er ikke åpnet for kontroll av oppbygningen.
Etasjeskiller er av trebjelkelag, og det er ikke åpnet for kontroll.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Fra sørøstveggen på stuen mot hovedtrappen er det målt 25 mm avvik, og det er ca. 30 mm høydeforskjell frem til døren til toalettrommet. Det er stedvis noe mindre knirk i gulvet.

I gangen i kjelleren er det målt ca. 25 mm skjevhet i gulvet.

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

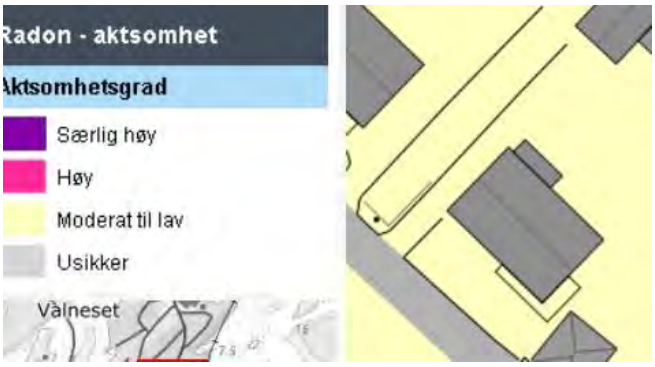
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, da høydeforskjellene og knirkene vurderes å ikke være til hinder for bruk.
Dersom det skal utføres større oppgraderinger eller renovering, kan utbedring av skjevheter og knirk vurderes for å oppnå bedre komfort og planhet.
Konsekvensen av å ikke utbedre er at det kan oppleves noe redusert komfort, og det kan være økt risiko for videre utvikling av skjevheter eller knirk over tid.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår. Sotluke er plassert i 1. etasje. Det er en peis i 1. etasje og en vedovn i 2. etasje. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.
• Det er avvik:

Feierapporten fra kommunen angir følgende:
«Sist feid/ kontrollert. 02.12.2024.»
«1) Vi har aldri fått utført hverken tilsyn eller feing på denne adersse. Se kommentar.»
«Kommentar: Det har siden 2006 og frem til dd vært meldt feiing / tilsyn på denne 9 ganger på adressen. Det har aldri passet eller hvert klart for dette. Derfor kan vi ikke si noe om tilstande på ildsted eller røykløp.»

Det er observert utfelling av sot på pipe på kaldt loft. Det har tidligere vært en oljebrenner, noe som gir ekstra slitasje på røykløpet. Avkast fra kjøkkenventilator er ført via lufteløpet i pipen. Dette medfører unødig kondens og økt risiko for matfett i lufteløpet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Pipe og ildsteder bør ikke benyttes før ytterligere avklaring.

For kontroll og vurdering av pipe, sotluke og ildsteder, kontakt stedlig brann- og feietilsyn. Det må påregnes kostnader til nødvendige utbedringer.

Manglende tilsyn og funksjonstesting medfører usikkerhet om tilstanden til pipe og ildsteder, noe som kan medføre økt risiko for brann eller lekkasje av røyk og gasser til boligen.

Utfelling av sot på kaldt loft og tidligere bruk av oljebrenner gir økt slitasje på røykløpet, og avkast fra kjøkkenventilator via pipen kan føre til kondens og opphopning av matfett, noe som øker brannfaren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har ingen rom under terreng. Det finnes dog en liten del av 1.et mot øst som har utvendige masser litt opp på mur.
Gulvet er av furu og har belegg. Veggene har plater og panel.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt på gavlveggen mot øst. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til over 28%.
På bod i vest er det innkasset nedløpsrør.
Fra takst i 2007:
«Det er innvendig støpt dekke med tilfarergulv. Dette er erfaringsmessig en risikokonstruksjon på bygg fra denne perioden, fordi det ikke ble lagt plast i grunnen. Gulv i soverom i 1.et er skiftet i 2000 i forbindelse med nytt vanninntak. Dette gjelder også bad/ vaskeromsgulvet og deler av gulvet i gang i 1.et.»

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.

Vegg mot øst:
Målingene viser svært varierende fuktverdier, fra ca. 14 % til ca. 80 %. Verdier over 28 % indikerer at treverket er vått. Det anbefales ytterligere kontroll med åpning av konstruksjonen i et avgrenset område.

Bod mot vest:
Det er registrert fuktmerker på plater ved avløpsrør. Det var tørt ved befaring, men årsak og opprinnelse til fuktmerkene er ukjent.

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 anbefales å etablere ny drenering og fuktsikring av mur før ytterligere tiltak vurderes, for å redusere risikoen for fuktskader, muggvekst og ødeleggelse av materialer. Kostander for dette ligger under fuktsikring og drenering.

Fuktmerker på bod bør holdes under oppsikt, da ukjent årsak kan medføre skjulte skader eller videre fuktproblematikk. Det anbefales ytterligere kontroll med åpning av konstruksjonen i et avgrenset område.

Ved eventuell renovering må det påregnes at skjulte skader i lukkede bygningsdeler kan avdekkes, noe som kan medføre økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

14,2%

81,3%

TG 2 Innvendige trapper

Hovedtrappen er fra byggeåret. Dette er en malt tretrapp med pålagte tepper i trinnene. Trappen har rekkverk på én side.

Tilstandsrapport

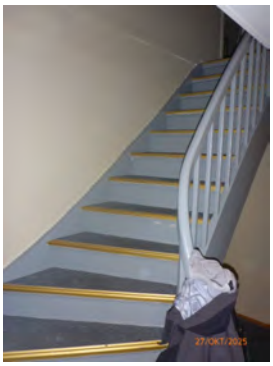
Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten, og håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fall og personskader, spesielt for barn og eldre.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Innvendige trapper - 2

Fra peisestue til 2. etasje er det ettermontert en trapp i tre.
Trappen antas å være fra 80-tallet.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er avvikende dybde på inntrinnene og høyde på opptrinnene i trappen sammenlignet med gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trappen bør utbedres slik at inntrinn og opptrinn får korrekt dybde og høyde, for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fall og personskade.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Innvendige dører

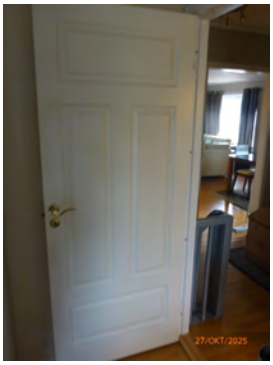
Dører av variert kvalitet og opprinnelse.
Innvendig har boligen malte, glatte dører samt profilerte dører. Flere dører er nyere enn fra byggeår.

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

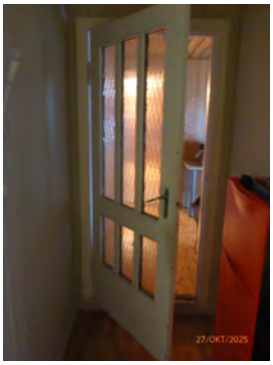
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

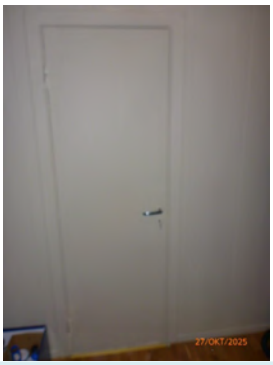
Det bør foretas tiltak på enkelte dører for å sikre funksjonalitet og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og behov for hyppigere utskifting eller reparasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport





VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Bad/vaskerom: Det er støpt nye gulv i 2000. Det er lagt fliser og etablert gulvvarme. Det ble registrert løse fliser ved toalettet. Det står et dusjkabinett over sluket.

Det er ikke etablert funksjonelt fall til sluk i området utenfor dusjkabinettet, men det er et lite lokalt fall til sluk, ca. 4 mm. Det er ca. 11 mm fra sluk til flis ved dør. Veggene er kledd med våtromsplater av eldre opprinnelse. Det er flere rørgjennomføringer i vegg og gulv. Det er montert opplegg for vaskemaskin, skyllekar, dusjkabinett og toalett.

Det er en ventil til pipens lufteløp, men det er ikke tilluft under dør. Tegn til høyt fuktnivå er synlig på himling over dusjkabinett. Ved en bruksendring av våtrommet med hyppig bruk og økt fuktbelastning kan det over tid ikke utelukkes skader.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og 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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Veggplater bak kabinett

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Det er sannsynlig en murvegg bak kabinett mot øst.
Eier opplyser at det ikke har vært dusjet på gulv og vegg i hans eiertid.

Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

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

Ved fuktsøk på flisgulvet er det ingen tegn på at det nylig har vært vann utover gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

Det kan ikke utelukkes at det ved en eventuell renovering avdekkes eldre fuktskader fra før dusjkabinettet ble montert i ca. 2000. Konsekvensen av skjulte skader er at det kan oppstå behov for utbedringer, noe som kan medføre økte kostnader ved fremtidig oppussing.

166 ned på vegg bak kabinett

155 på vegg ved dør.

Ved sluk 210

Ved dør 192

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Det er et tokummer beslag i benkplaten. Opplegg for oppvaskmaskin og ventilator over komfyr. Det er pålimte fliser mellom over- og underskap. Disse er limt på opprinnelige plater og ikke på gips eller andre stabile plater. Det er parkett på gulvet.
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. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Årstall: 1983 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet har en del bruksslitasje på innredning og overflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes oppussing av kjøkkenet for å forlenge levetiden og forbedre funksjonaliteten.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert brukskvalitet og økt risiko for skader på innredning og overflater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Alt teknisk utstyr vil alltid være forbundet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Årstall: 1983 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Avkast fra kjøkkenventilatoren føres via lufteløpet i pipen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avkast fra kjøkkenventilatoren bør føres direkte ut gjennom yttervegg mot nord for å unngå unødig kondens og opphopning av matfett i lufteløpet.
Dagens løsning medfører økt risiko for kondensskader og avleiringer av fett i pipen, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet og økt brannfare.

Kostnadsestimat: Under 20 000

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet, plassert i 2. etasje.
På tegning fra byggeåret er dette et wc-bad.
Rommet defineres som et toalettrom, i samsvar med dagens bruk.
Det ble ikke observert sluk i gulvet ved befaring, og sluk er ikke påkrevd i toalettrom.
Rommet ble totalrenovert ca. 2002, med gulvvarme, nytt belegg, nye veggplater og innredning av god kvalitet.
Eier har lagt beleggfliser oppå det opprinnelige belegget, dette er stedvis lite tilpasset.
Det er en vask i innredningen og et toalett på rommet.
Det er en vindusventil, men det er ikke tilluft under døren.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller tilsvarende løsning. Mekanisk avtrekk bør også vurderes installert for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Manglende ventilering kan føre til opphopning av fuktighet og dårlig luftkvalitet, noe som øker risikoen for fuktskader, sopp- og muggdannelse samt sjenerende lukt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende utførelsen av VVS er fremlagt eller kontrollert.
Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe.
Ifølge takst fra 2007 skal vannrørene være skiftet frem til bygget i 1999, og innvendig i bygget fra ca. 2000–2003, men dette er ikke verifisert per i dag. Det kan også være vannrør fra 1980-tallet da kjøkkenet ble renovert.
Innvendig stoppekran er plassert på bad/vaskerom, og det er montert vannmåler.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er usikkerhet knyttet til den eksakte alderen på de innvendige vannledningene, da dokumentasjon ikke foreligger.

Konsekvens/tiltak
• 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 innhentes dokumentasjon på vannledningens alder og utførelse, samt gjennomføres en grundig kontroll av anlegget av autorisert rørlegger for å avdekke eventuelle skjulte feil eller svekkelser.

Manglende dokumentasjon og usikkerhet om alder medfører økt risiko for lekkasjer og uforutsette kostnader ved eventuelle skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

På bad/vaskerom

Durgoventil

I kjøkkenbenk

Plastrør i kasse på bod.

TG 2 Avløpsrør

Ingen dokumentasjon vedrørende utførelsen av VVS er fremlagt eller kontrollert.
Ifølge takst fra 2007 skal avløpsrørene være skiftet frem til bygget i 1999, og innvendig i bygget fra ca. 2000–2003, men dette er ikke verifisert per i dag.
Det kan også være avløpsrør fra 1980-tallet da kjøkkenet ble renovert.
Det er stakepunkter på bad/vaskerom, samt via toaletter og sluker.
Det er observert lufting av anlegget med en durgoventil på kaldt loft.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det foreligger usikkerhet knyttet til den eksakte alderen på de innvendige avløpsrørene, da dokumentasjon ikke er fremlagt.

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

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførte arbeider og alder på avløpsrørene, samt å få en vurdering fra autorisert rørlegger for å avklare tilstand og eventuelt behov for tiltak.

Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt alder og utførelse medfører økt risiko for skjulte feil eller skader, som kan føre til lekkasjer eller driftsproblemer. Kostnader gjelder for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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.

Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er økt risiko for dårlig inneklima, høy luftfuktighet og eventuelle fuktskader.

Kostnader gjelder for etablering av veggventiler.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert på bad/vaskerom i 1. etasje.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

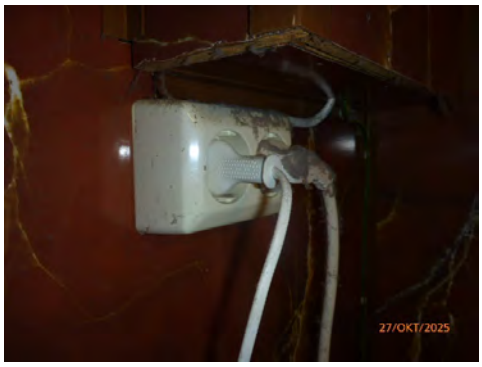
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for brann og elektriske feil.

Varmtvannstanken er over 20 år gammel, og det anbefales å vurdere utskifting, da eldre tanker kan få plutselige skader og lekkasjer som kan føre til vannskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG IU Andre installasjoner

Sentralstøvsuger er montert. Denne er ikke i drift i følge eier.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i hall ved trapp. Selve innmaten i skapet ble renovert i ca. 2008 i følge eier.
Installasjonen forøvrig er av variert kvalitet og opprinnelse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1961 Selger fikk utført renovering av sikringsskapet i ca. 2008.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Selger benyttet det som p i da er Sinus dad.
   Selger kjenner ikke til det som er utført før han kjøpte boligen.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Renovering av sikringsskapet i ca. 2008, har ikke samsvarserklæring.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

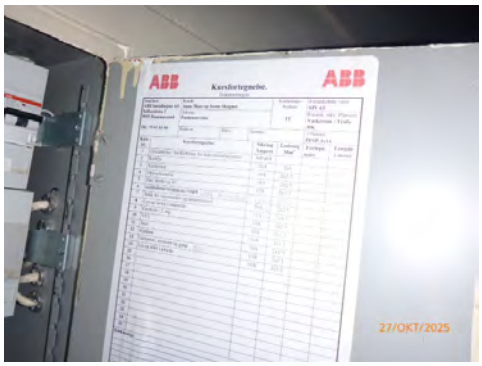
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ukjent

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ingen dokumentasjon vedrørende El-anlegget er fremlagt eller kontrollert.
    Installasjon av variert opprinnelse.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det må monteres nytt utstyr i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Ikke observert brannslokkingsapparat

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Kun observert en røykvarsler i 2.et.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller slike tekniske vurderinger.
Byggegrunn antatt bestående av stedlige og tilkjørte masser. Ingen visuelle observasjoner ved befaring på større avvik i byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen, dersom denne finnes, er fra byggeår. Det er ikke observert moderne fuktsikring på muren.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke observert drenering eller fuktsikring av murer som går ned i terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør etableres ny drenering og fuktsikring av murene for å redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.
Når dette utføres, bør det også etableres tette avløp for takvann som ledes vekk fra murene.
Manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har plass-støpte murer. Det er påregnelig at det er et plass-støpt dekke mot grunn i bygget. Tilbygget/vindfang har plass-støpt dekke på grunn.
Murene er utvendig skvettpusset, og murene ble sist malt i 2025. Alle murer er per i dag innvendig kledd, og disse delene er derfor ikke tilgjengelige for besiktigelse.
Ingen visuelle observasjoner av større sprekker eller setninger i synlige deler av grunnmurene.
Fra takst i 2007: «Det ble observert flere riss i mur ved befaring, dette kan indikere mindre setninger i grunnen.»

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe utvasking og skade på mur ved taknedløp i sørøst.

Ved banking på mur er det avdekket flere partier med løs puss.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skader på mur bør utbedres for å hindre videre forringelse og risiko for fuktinntrengning.

Ved eventuell etablering av drenering eller fuktsikring bør mur under terreng kontrolleres, da skjulte skader kan forekomme.

Løs puss bør fjernes og erstattes med ny for å sikre murens beskyttelse mot vær og fukt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport

TG 2 Gulv under vf

Under vindfanget er det støpt gulv på grunn, synlig under kledningen mot nord.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert skader på kanten av dekket mot nord. Omfanget av skadene er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av skadene på kanten av dekket mot nord.
Tiltak bør vurderes for å utbedre eventuelle skader, for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader eller svekket bæreevne.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et tilnærmet flatt område, med en liten forhøyning i terrenget mot øst. Det er ingen treff på fareområder vedrørende flomsoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresoner, flom- og skredhendelser ved søk i NVE sin kartkatalog.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør opparbeides tilfredsstillende fall på terrenget, minimum 1:50 i tre meters bredde fra murene, for å sikre bortledning av overflatevann fra nedbør og snø.

Manglende fall fører til unødig fuktbelastning av byggegropen, noe som kan gi økt risiko for fuktskader på grunnmur og inntrenging av vann i konstruksjonen.

Tiltaket bør vurderes i sammenheng med øvrige tiltak for fuktsikring, drenering og håndtering av takvann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Fra øst mot gavlvegg

Ved innkjøring i vest

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast fra 1999. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 1999. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendig stoppekran mot sør.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved høy alder er økt risiko for lekkasjer, brudd eller andre skader, noe som kan medføre plutselige kostnader for reparasjon eller utskifting.
Kostnader gjelder eventuell kontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig stoppekran.

TG IU Oljetank

Det er observert et avkuttet innvendig oljerør på garderobe, dette var til den gamle oljebrenneren. Om det kun var dagtank og oljefat er ukjent. Ikke kjent om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen. Ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.

Oljeør

TG IU Andre tomteforhold

Noen hjulspor i belegningssteinen.
Skadet gjerde mot sør, eier opplyser at dette skal repareres før salg.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse
Garasje og bod

Byggeår
1971

Kommentar
Fra daterte tegninger

Standard
Variert

Vedlikehold
Variert

Beskrivelse
Garasjen er oppført en gang på 70-tallet. Bygget har plass-støpt dekke ringmurer. Skade på dekke er nylig utbedret med avrettings masse. Ringmurer har stedvis sprekker og riss i mur. Garasjen er oppført i bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående malt kledning, noe råteskadet kledning.
Garasjeport i metall, denne har en påkjøringsskade. Dør til garasjen i metall, dør og port fra 2000-tallet.
Plassbygde taksperrer utvendig tekket med bølgeblikkplater, takrenner og nedløp av plast. Taknedløp er ført til terreng ved mur, det er ikke montert spillblikk mellomrenner og taktekking på den eldre delen av garasjen. Et eldre vindu på garasje, slitt og skadet. To vinduer fra 1999 på tilbygget.
Garasjen er tilbygget i ca. 1999. Bjelkelag av tre, noe svikt ved belastning. Det er etablert varme i gulvet, funksjon ukjent.
Det er ikke inspisert under gulvet. Vegger i isolert bindingsverk, plassbygget tak med takåser, utvendig tekking av bølgeblikkplater. Takkonstruksjonens oppbygning er ikke spesifikt kontrollert. Det er ikke etablert undertro på den opprinnelige garasjen, og det kunne ikke påvises undertro på tilbygget.
Det er bygget en utvendig treplatt, uteplass i forbindelse med garasjen. Råte på levegg.
Bygget er greit til formålet garasje, det må påregnes renovering med tilhørende kostander.

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

Tilbygg / modernisering

1999	Tilbygg	Tilbygget bod i øst

Goheim Takst og Byggconsult AS
Dalbotnveien 87
8920 SØMNA

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

170 m²/170 m²

Enebolig: Vindfang, Hall m/trapp, Garderobe, Bod, 2 Gang, Bad/vaskerom, 3 Soverom, Kontor, Peisstue, Toalettrom, Kjøkken, Stue

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 35 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 200 000**

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sira Erlends vei 39 ,8906 BRØNNØYSUND 116 m² 1974 4 sov	23-08-2022	3 250 000	**2 950 000**		2 950 000	**25 431**
2	Blomstervikveien 19 ,8907 BRØNNØYSUND 122 m² 1962 3 sov	03-10-2023	2 950 000	**2 800 000**		2 800 000	**22 951**
3	Valveien 37B ,8906 BRØNNØYSUND 147 m² 1980 3 sov	05-09-2024	3 190 000	**3 600 000**		3 600 000	**20 112**
4	Åsveien 14 ,8906 BRØNNØYSUND 132 m² 1912 3 sov	23-04-2025	2 800 000	**2 500 000**		2 500 000	**18 939**

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

	Kr.		
Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 13.700,- p.r. år inkl. MVA. I dette inngår avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing. Vannmåler montert, avgift etter forbruk.			13 700
240 l dunk kr 6647,- I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.		6 647
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**20 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 140 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 800 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		440 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	170 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**270 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 070 000**

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.	700 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**700 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 750 000**

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

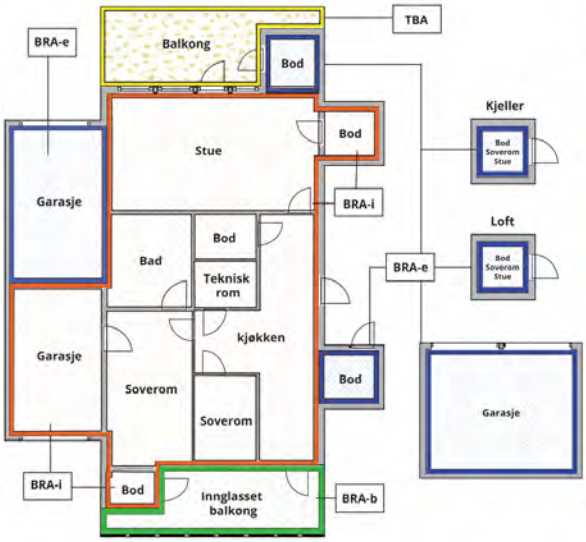
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 brannceller

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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	85			85	
2.etasje	85			85	14
SUM	**170**				**14**
SUM BRA	**170**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Vindfang, hall m/trapp, garderobe, bod, gang, bad/vaskerom, soverom, kontor, peisstue		
2.etasje	Gang, soverom, soverom 2, toalettrom, kjøkken, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er levert udaterte tegninger i meglepakken. Disse viser enebolig med utleiedel.
Bygget er registrert som enebolig, dette er lik dagens status.
Planløsninger i 1.et endret.
Tørkerom og arbeidsrom er innredet til peisestue med trapp opp til overliggende stue.
Vf og hybel er nå et soverom og et kontor/rom med gjennomgangstrafikk.
Vaskerom er bad/vaskerom. Romhøyden i 1.et er under 2,4 meter.
For 2.et er et soverom fjernt og gulvarealet er tatt i bruk som spisestue.
Wc-bad er kun et toalettrom.
For fasaden er det nå skråtak over vf i nord, altan i sør-sørøst er ikke inntegnet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Romhøyden i 1.et er under 2,4 meter. For deler av peisestuen er det ca. 2,15 meter romhøyde.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		35		35	9
SUM		**35**			**9**
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger i meglerpakken viser et bygg med flatt tak. Ingen byggesak fra byggeår eller tilbygget i meglerpakken. Det vises til kommunen for ytterligere avklaring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	163	7
Garasje	0	35

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.10.2025	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Roger Aanvik	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	340		0	763.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Punktumveien 6

Hjemmelshaver
Aanvik Roger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentrumsnært nord i byen. Området består av boligbebyggelse og noe næringsbygg.
Det er noe gjennomgangstrafikk i området.
Utsikt over omkringliggende områder og bebyggelse.

Adkomstvei

Kommunal vei forbi eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

Regulering

Navn: Brønnøysund del 2 (Valen
Buneset-Flaggstanghaugen)
(2007002)
Formål: Boliger m/tilhørende
anlegg, (B53), % bya=30%
Vedtaksdato: 19.12.2007
«Kommentar: Byplan Brønnøysund er under arbeid. Informasjon om planarbeidet finnes på kommunens hjemmesider: https://www.bronnoy.kommune.no/tjenester/planer-og-horinger/byplan-bronnoysund/
I tillegg kan plankartet til enhver tid ses på https://kommunekart.com/klient/bronnoy ved å velge kartlag "Byplan under arbeid".
For ytterligere kommentar vedrørende reguleringsforhold henvises det til meglerpakken og kommunen.

Om tomten

Eiendommen er en opparbeidet boligtomt. Plen, bedd, busker og trær.
Gjerde rundt eiendommen, skade på deler av gjerdet. Ukjent fordeling vedørende vedlikehold mot naboer i øst, nord og vest. Eier opplyser at gjerde mot sør skal repareres.
Belegningsstein på innkjøring frem til garasjen, veien er noe nedkjørt.
Støttemur mot sørøst av plass-støpt betong.
Parkering for flere biler etter hverandre foran garasjen, samt en bil i garasjen.
Deler av eiendommens areal er kommunal veigrunn i sør.
Deler av eiendommen innkjøring samt deler av garasjen ligger inne på annen eiendom 1813-104/79.
Matrikkelbrevet fra kommunen viser til en Skylddeling fra 31.03.1949
Grunnboken har blant annet en bestemmelse om byggeforbud fra 31.10.1964
Det er under 8 meter til garasje på naboeiendommen, denne garasjen er over 50 m2.
Det er oppført det som kan være en trafostasjon på grensen i sørøst. Grunneier er Allstad Grunneiendom As. Det er under 4 meter mellom byggene her.
Ifølge kommunes ledningskart ligger kommunal infrastruktur i grunnen sør på eiendommen ved den kommunale veien som også ligger inne på eiendommen.
Private stikkledninger i grunn fra under bygningsmassen og frem til kommunalt nett, hvor i grunnen disse ligger og tilstand på nedgravde bunnledninger er ikke funksjonstestet eller kontrollert.
Ikke undersøkt om det finnes andre kommunale vann og avløpsledninger, nedgravde strømkabler og fiberkabler på eiendommen. Ikke kjent om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen. Ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.
Uavklarte forhold nevnt over, anbefales ytterligere undersøkt.

Tinglyste/andre forhold

Privatrettslige og offentligrettslige forhold ut over det omtalte i denne rapporten er ikke vurdert.
Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av bekreftet grunnbok.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 733 000	2025	Takst (kr): 2 733 000,- x Skattenivå (70%) (kr): 1 913 100,- Bunnfradrag (kr): 0 = Skattegrunnlag (kr):1 913 000,- x Skattesats: 4‰ = Årlig beregnet skatt (kr):7 652,-

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 500 000	2008

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	28.10.2025		Gjennomgått	8	Nei
Situasjonskart, eiendomsopplysninger og verdirapport.	24.10.2025		Gjennomgått	8	Nei
Byggeanmelding	02.05.1961		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger		Ikke datert	Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelrapport Bygg og Eiendom	17.09.2025		Gjennomgått	2	Nei
Matrikkelbrev	17.09.2025		Gjennomgått	8	Nei
Ledningskart	09.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Info planstatus og reg. kart	17.09.2025		Gjennomgått	2	Nei
Tilknytting vann og avløp	09.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger garasje	13.09.1971		Gjennomgått	1	Nei
Feierapport	03.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommunale avgifter	09.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Takst	30.10.2007		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

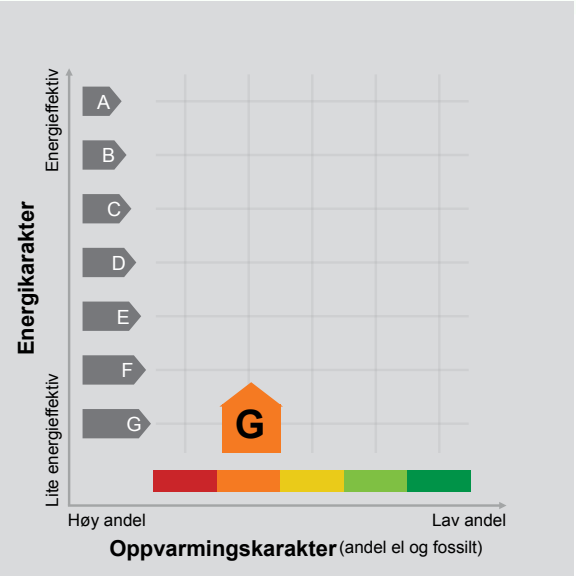
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OJ1377

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

ENERGIATTEST

Adresse	Punktumveien 6
Postnummer	8906
Sted	BRØNNØYSUND
Kommunenavn	Brønnøy
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	340
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187581427
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-186958
Dato	04.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1961
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	205
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 6: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 7: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 8: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 19: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 20: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 21: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 22: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 23: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak 25: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.10.2025

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Advokatfellesskapet Brønnøysund AS	Oppdragsnr.	2134
Addresse	Punktumveien 6		
Postnr.	8906	Sted	Brønnøysund
Selgers navn	Roger Aanvik		

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?

2007

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

17 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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:

Smøremembran med remse oh mansjett

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Fargesentret

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Membran og remse samt mensjett

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det vet jeg ikke

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ett vindu er klargjort for utskifting

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:

Terrassebord på dekke er skiftet

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Hjelpe gutt . Kappet bord og løftet opp bord

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Thor Reiersen tømrermester

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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 skap med nye sikringer

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Sinus

Initialer selger:
R A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Av hvem?:

Sinus

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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 endinger 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

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 næringseiendom
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 avhendigsloven § 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 næringseiendom, 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 28.10.2025

Signert av *Roger Aanvik*

Initialer selger:
R A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	PUNKTUMVEIEN NR.6
Etableringsdato:	31.03.1949
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 104 / 340	763,2 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		220759	AANVIK ROGER		PUNKTUMVEIEN 6 8906 BRØNNØYSUND	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7264567	371200		763,2 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	31.03.1949				

Skylddeling

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1813 - 104/198	−829
Mottaker	1813 - 104/340	829

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	19.10.2021			fagerwen	19.10.2021
Annen forretningstype	2021/2598	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1813 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1813 - 104/79	0	
		Berørt	1813 - 104/198	0	
		Berørt	1813 - 104/312	0	
		Berørt	1813 - 104/340	0	
		Berørt	1813 - 104/689	0	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	30.03.2017	Tinglyst	25.04.2017	1813hjr	25.04.2017
Oppmålingsforretning	17/34	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1813 - 104/286	−178,1	
		Mottaker	1813 - 104/1516	178,1	
		Berørt	1813 - 104/175	0	
		Berørt	1813 - 104/198	0	
		Berørt	1813 - 104/340	0	
		Berørt	1813 - 104/451	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	30.03.2017			1813hjr	25.04.2017
Annen forretningstype	17/34	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1813 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1813 - 104/22	0	
		Berørt	1813 - 104/150	0	
		Berørt	1813 - 104/163	0	
		Berørt	1813 - 104/175	0	
		Berørt	1813 - 104/198	0	
		Berørt	1813 - 104/286	0	
		Berørt	1813 - 104/340	0	
		Berørt	1813 - 104/451	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Punktumveien	3800	6			Grunnkrets	0304	Valhaugen	
						Stemmekrets:	9	BRØNNØYSUND	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10020101	Brønnøy	
				7264565	371199	Postnr.område:	8906	BRØNNØYSUND	
						Tettsted:	7542	Brønnøysund	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	187 581 419	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	29	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7264584 Øst: 371207	Bruksareal totalt:	29	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	29	29	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	104/340

Bygningsnr:	187 581 427	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	168	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7264565 Øst: 371199	Bruksareal totalt:	168	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

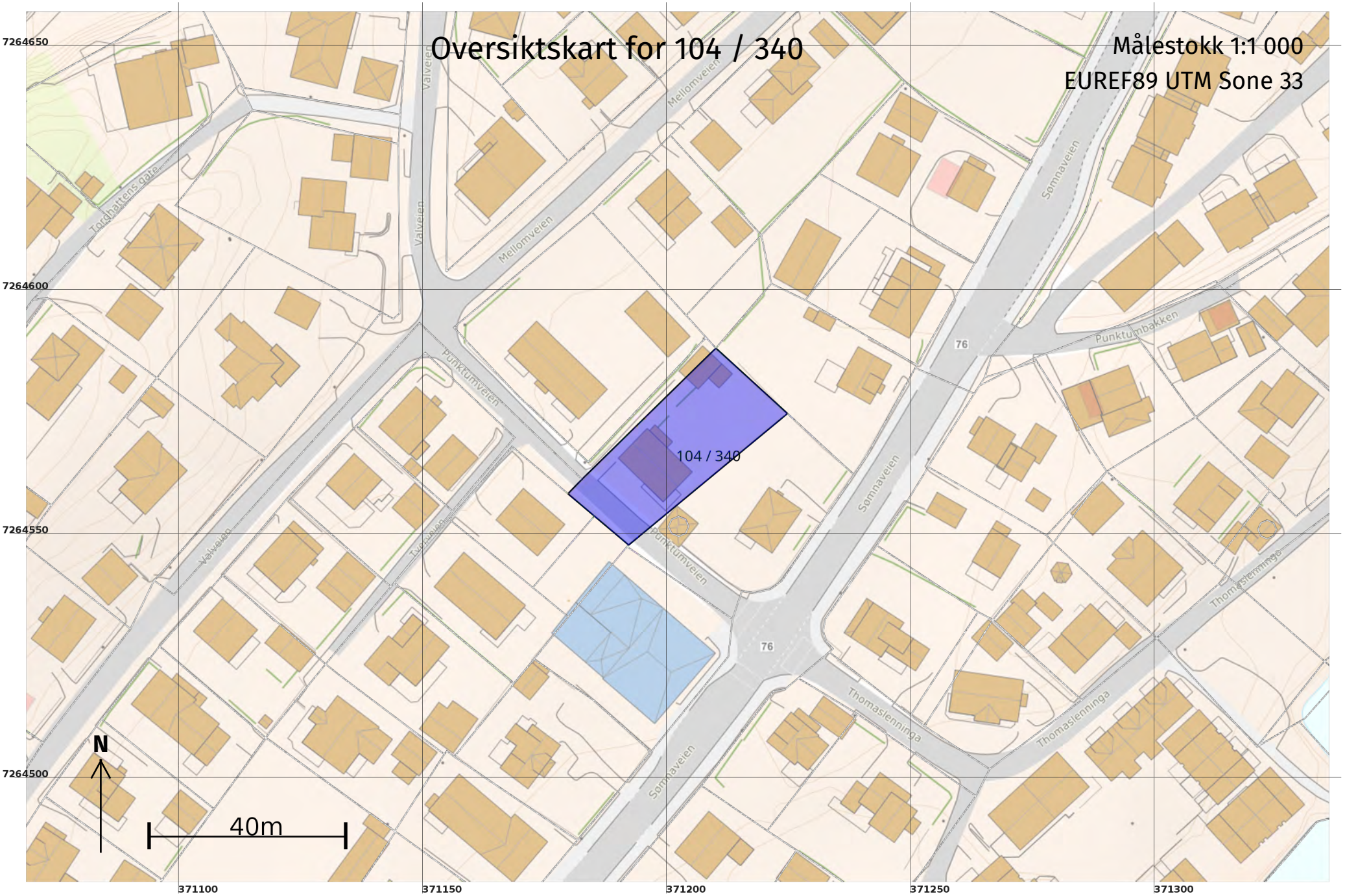
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	84	0	84	0	0	0	0	0
H01	1	84	0	84	0	0	0	0	0

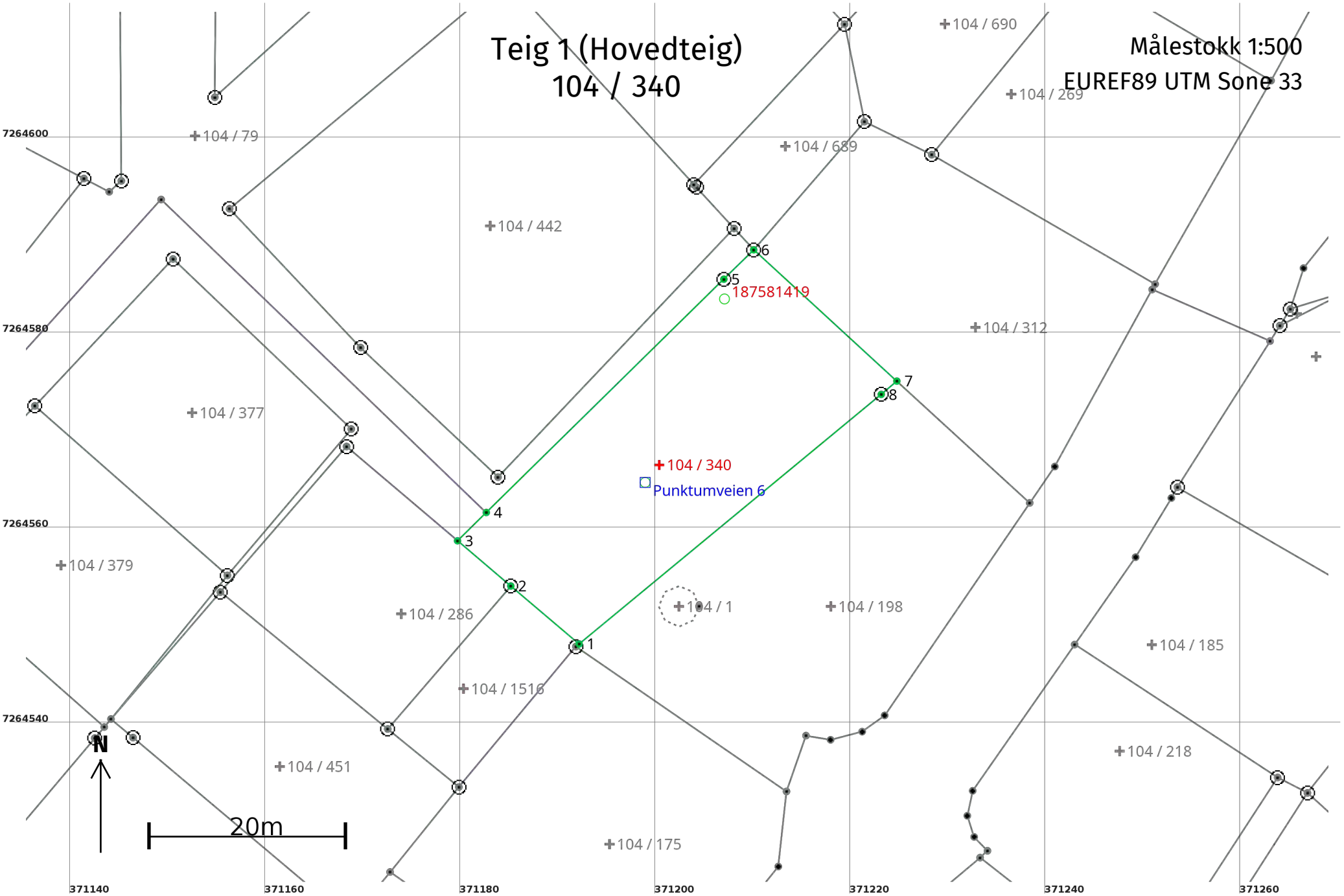
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3800 Punktumveien 6	H0101	Bolig	0	0		0	0	104/340

Oversiktskart for 104 / 340

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33




Teig 1 (Hovedteig)
104 / 340
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
104 / 690
104 / 269
104 / 79
104 / 689
104 / 442
6
5
187581419
104 / 312
7
8
104 / 377
104 / 340
Punktumveien 6
4
3
104 / 379
2
104 / 286
104 / 1
104 / 198
1
104 / 185
104 / 1516
104 / 218
104 / 451
N
20m
104 / 175
7264600
7264580
7264560
7264540
371140
371160
371180
371200
371220
371240
371260

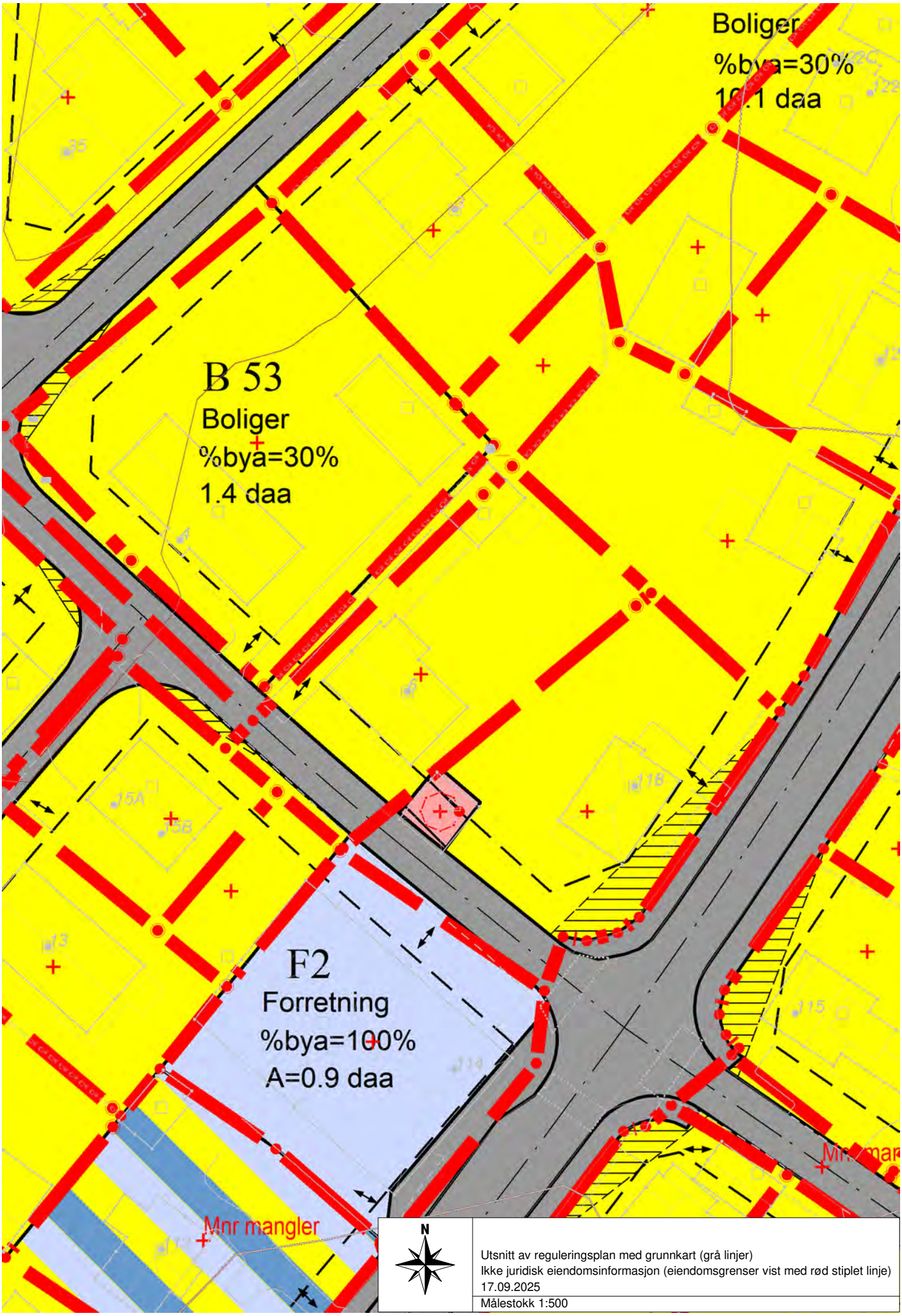
Areal og koordinater

Areal: 763,2 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7264567 **Øst:** 371200

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7264548,47	371192,22		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			9,18				
2	7264554,41	371185,22		Offentlig godkjent grensemerke	69 Beregnet	13	
			7,16				
3	7264559,04	371179,76		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			4,14				
4	7264561,94	371182,71		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			34,11				
5	7264585,84	371207,05		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			4,29				
6	7264588,85	371210,11		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			19,90				
7	7264575,40	371224,78		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			2,10				
8	7264574,04	371223,18		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			40,15				



Utsnitt av reguleringsplan med grunnkart (grå linjer)
Ikke juridisk eiendomsinformasjon (eiendomsgrenser vist med rød stiplet linje)
17.09.2025
Målestokk 1:500

Söderberg & Partners | Eiendom

Til deg som kjøper bolig

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 sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagsiendom:	Seksjonert eiendom/aksjebolig:	Enebolig/fritid/tomt:
Kr 5 100	Kr 7 700	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 næringseiendom, 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. Garantiordningen 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 Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning 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 PUNKTUMVEIEN 6 - 1813/104/340

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…..../……2025

…….
underskrift

…….
navn med blokkbokstaver

…….
adresse

…….
telefon

…….
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

Budet sendes Advokatfellesskapet Brønnøysund, Postboks 153, 8901 Brønnøysund, epost: halsen@advokatenehla.no