ADVOKATFELLESSKAPET
EIENDOMSMEGLING

Krokstien 11



Enebolig

Takst
4 500 000,-

BRA 173 m2

Ansvarlig megler: Advokat Henriette Valan Høyhom - **Kontaktperson:** Jeanette Gulbrandsen - **Telefon:** 47713127 - **E-post:** gulbrandsen@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
- Plantegning
- Oversikt over løsøre og tilbehør
- Informasjon om budgivning
- Kart: regulering
- Eiendomsgrense fra målebrev
- Tilstandsrapport med takst
- Egenerklæring
- Utdrag fra reguleringsplan
- Ferdigattest altan
- Informasjon om boligkjøperforsikring
- Budskjema

ADVOKATFELLESSKAPET
EIENDOMSMEGLING





Velkommen til Krokstien 11

Velkommen til en velholdt enebolig på Laukholmen. Boligen ble oppført i 1969 og har gjennom årene blitt jevnlig vedlikeholdt, noe som gir et godt inntrykk både innvendig og utvendig.

Hovedetasjen inneholder tre soverom, kjøkken, stue og bad. Underetasjen er innredet med egen stue, kjøkken, bad og soverom, noe som gir muligheter for utleie.

Eiendommen ligger i et etablert og familievennlig boligområde med kort avstand til sjø og fjære. Samtidig er det kun cirka 3 km til Brønnøysund sentrum. Eiendommen har et opparbeidet uteområde og en romslig terrasse med gode solforhold. Blindvei til boligen med gode parkeringsmuligheter og montert el-billader.

En trivelig eiendom med flott beliggenhet, gode solforhold og fleksible bruksmuligheter.

Nøkkelopplysninger

MATRIKKELNR
1813/104/600

TYPE BOLIG
Enebolig

EIERFORHOLD
Selveier

EIER
Jim Robin Tindslett og Mathilde Skogmo

TOMT
877 m2 eiet tomt

REGULERING
Frittliggende småhus med tilhørende garasje og evt. uthus.
BYA 30%. Ref. B8, Planbestemmelser Strømmen/Laukholmen

BYGGEÅR
1969

AREAL
BRA 173 m2

FERDIGATTEST
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeår, finnes ferdigattest på nyoppført terrasse.

ENERGIMERKING
D - GUL

TAKST
kr 4 500 000 ,-

KJØPERS OMKOSTNINGER
Ved kjøp til takst tilkommer:
Dokumentavgift kr 112 500 ,-
Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-
Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-

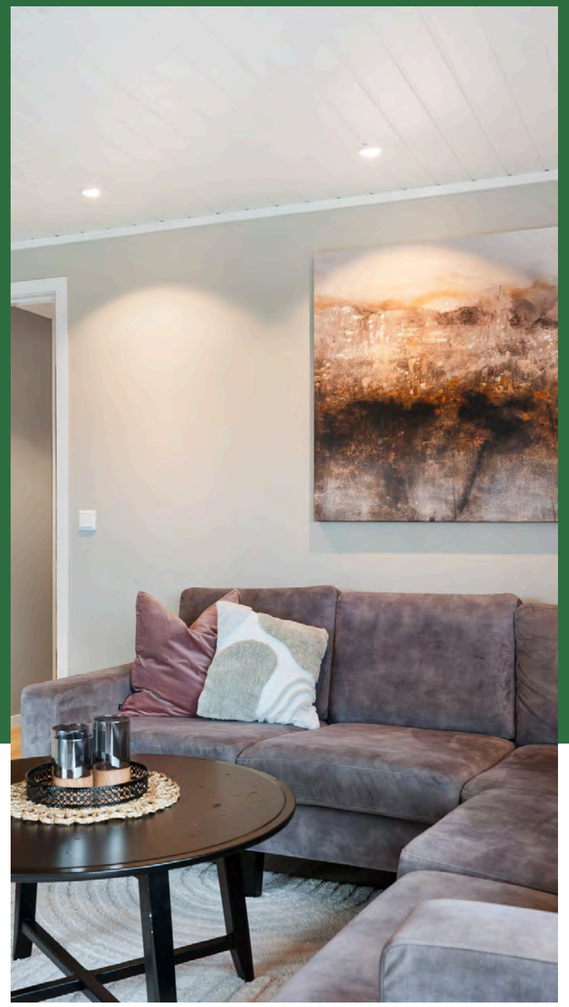
TOTALPRIS
kr 4 613 590,-

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 16 444 pr. år for 2026

RENOVASJONSAVGIFT
kr 7 286 ,- pr. år for 2026, 240 l dunk

FORMUESVERDI
kr 1 125 000,- for 2026 som primærbolig

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



ADVOKATFELLESSKAPET
EIENDOMSMEGLING

AREAL/INNHOLD

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

-BRA-i (internt bruksareal) : 148 m2
-BRA-e (Eksternt bruksareal) : 25 m2
-TBA (Terrasse- og balkongareal) : 145 m2

Innhold:
Første etasje: Entrè / gang, bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3.

Underetasje: Trapperom, gang, stue, kjøkken, bad, soverom.

Tilknyttet boligen finnes tre stk utvendig bod, alle med egen inngang.
Første etasje: 17 m2
Undertetasje: 8 m2 (under veranda, vises ikke på plantegning)
Underetasje: Ikke oppmålt areal, og tilstand ikke undersøkt. Må påregnes betydelig oppgradering.

INNBO/LØSØRE/INTERNETT

Fiber tilgjengelig i området

OPPVARMING

Varmepumpe fra 2020 i stue
Varmekabler i våtrom hovedetasje

ADGANG TIL UTLEIE

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

Utleiedel i underetasje er pr. oktober 2026 utleid. Leieinntekter er i dag 8000,- inkluderer internett, kabel-TV, strøm/oppvarming, vann og avløp.
Eiendommen selges med løpende leiekontrakt. Betingelser i kontrakt er tilgjengelig hos megler.

Megler gjør oppmerksom på at det ikke foreligger dokumentasjon på at underetasjen er godkjent til varig opphold. Anbefales å sjekke dette med kommunen.

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser
1968/918-3/70 Bestemmelse om veg
29/05-1968

Pengeheftelser slettes ved salg.

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 Takst Forum Trøndelag 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:

Ingen avvik av tilstandsgrad 3. Det er vesentlig å nevne at det finnes fire konstruksjoner som ikke er undersøkt. Dette innebærer at det kan finnes skjulte feil og mangler som ikke er nevnt i rapport:

- Utvendig bod nordøst - må påregne renovering
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen - ildsted ikke påkoblet, ved siste kontroll ble det anbefalt nytt foringsrør
- Våtrom/bad første etasje - hulltakning ikke foretatt
- Våtrom underetasje - hulltaking ikke foretatt

Det finnes flere forhold under tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak.
Her nevnes blant annet krypkjeller hvor det anbefales utbedringer for å sikre boligen mot fukt og råteskader. Ved store nedbørsmengder er det observert vann i krypkjeller. I tilstandsrapport er det også anbefalt utbedringer i forbindelse med drenering på generelt grunnlag/sikre bortledning av vann fra grunnmur. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til disse punktene.

Megler gjør oppmerksom på at det ikke foreligger dokumentasjon på at underetasjen er godkjent til varig opphold. Anbefales å sjekke dette med kommunen.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.

Plantegning

Krokstien 11
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.

Krokstien 11
Underetg.



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

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

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

Utleiedel er pr. oktober 2026 utleid. Eiendommen selges med løpende leiekontrakt. Betingelser i kontrakt er tilgjengelig hos megler.

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.

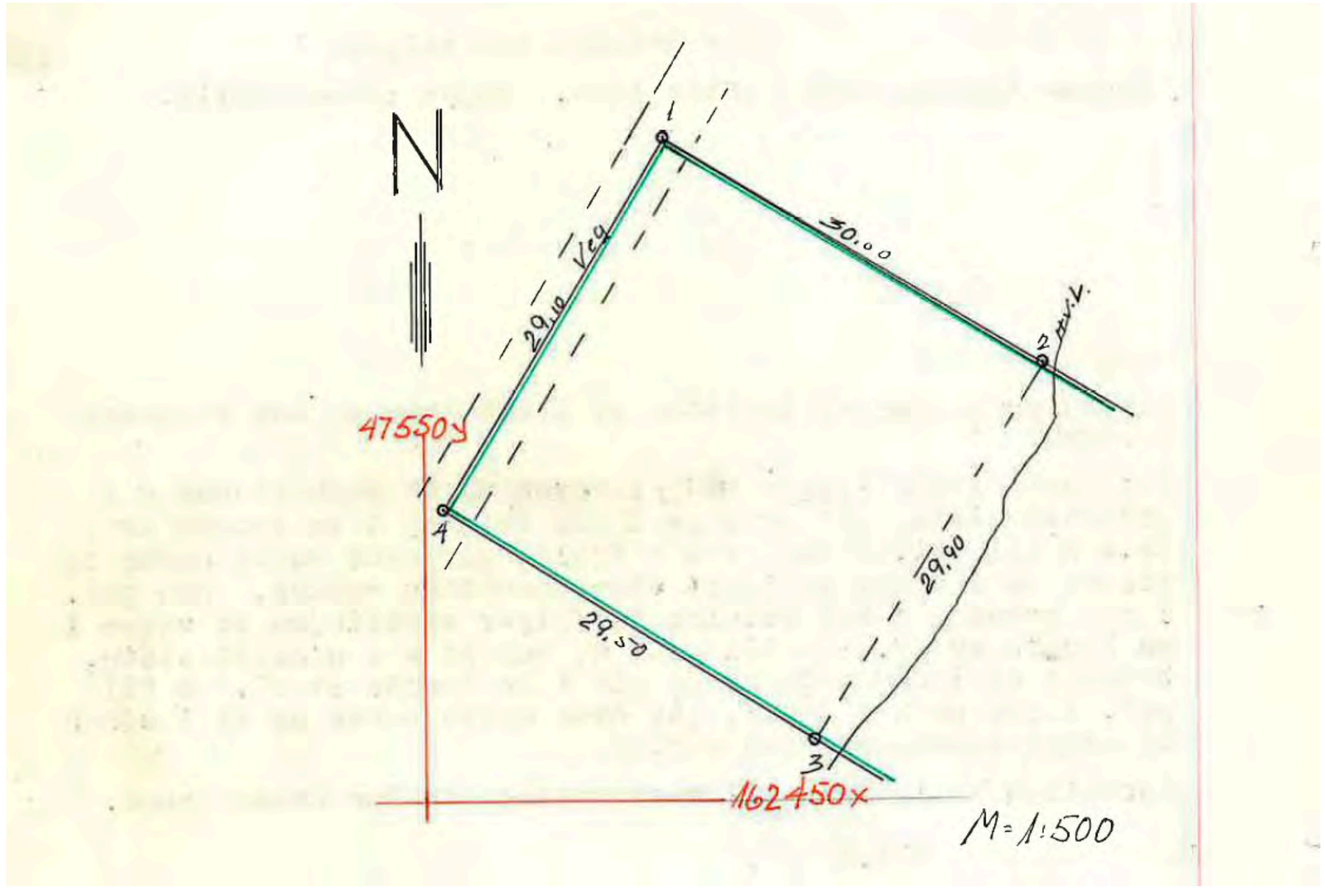
Vi gjør oppmerksom på at vi kun driver budformidling i kontortiden på hverdager, det vil si kl. 08.00 – 15.30 mandag – fredag.

Kart: regulering



For flere detaljer rundt reguleringsplan, se kommunens nettsider

Eiendomsgrenser/målebrev



Eiendomsgrenser oppgitt i målebrev. Ikke oppmerket i digitale kart.

ADVOKATFELLESSKAPET
EIENDOMSMEGLING

75 00 93 30

https://www.advokatenehla.no

Postboks 153, 8901 Brønnøysund

Storgata 30, 8900 Brønnøysund

Org.nr: 912 829 367



Tilstandsrapport

Enebolig

Krokstien 11, 8904 BRØNNØYSUND

BRØNNØY kommune

gnr. 104, bnr. 600

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 21.07.2026 **Rapportdato:** 28.07.2026 **Oppdragsnr.:** 18795-1751 **Eiendomsverdi ref nr:** AL5149

Foretak: Takst-Forum Trøndelag AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.
I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.
Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig



Ståle Hjelmseth
Uavhengig Takstingeniør
stale@tft.no
400 04 462

Norsk takst

TAKST-FORUM TRØNDELAG

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Boligen fremstår i god stand og betydelig rehabilitert de siste 5 årene.
Det anbfales å gjennomgå rapportens punkter for ytterligere opplysninger om boligens bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Taket har tekking av metallplater fra 2008. Det er besiktiget fra bakkenivå.
Taktekkingen fra byggeår bestod av bølgeeternitt. Det er i 2008 lektet opp over eternittplatene og lagt nye metallplater. Eternittplatene fungerer da som undertak.
Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.
Papptak er etablert på utbygg mot nordvest. Taket har svak helning for denne type taktekking. Det anbefales annen type tekking for å sikre god avrenning.
Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.
Takrenner og nedløpsrør er fra byggeår og består av metall.
Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.
Taket er et saltak med W-takstoler i tre.
Undertak er av eternittplater (taktekking fra byggeår). Loftet er et kaldloft med gjennomlufting ved raft. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater. Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader og konstruksjonen er vurdert å være i god stand.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra byggeår. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
Det er ikke registrert symptomer på sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.
Boligen har malte trevinduer fra byggeår med 2-lags glass.
Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer.
På befaringsdagen registreres det ut over normal aldringsslitasje ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.
Boligen har malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Dørene er av nyere alder.
Dør til bod i underetasje er fra byggeår og er noe slitt.
Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene. På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.
Veranda / terrasse er oppført i trykkimpregnerte materialer. Opphengt i veggliv i bakkant og anlagt på drager / søylepunkt i front. Rekkverk av tre.
Det er på befaringsdagen foretatt en kontroll av terrassene og det er ikke registrert symptomer på skader.
Terrasse er oppført i trykkimpregnerte materialer. Opphengt i veggliv i bakkant og anlagt på drager / søylepunkt i front. Rekkverk av tre. Det er på befaringsdagen foretatt en kontroll av terrassene og det er ikke registrert symptomer på skader.
Trapp fra plan 1 til underetasje er oppført i trykkimpregnerte materialer. Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader og trappa er vurdert å være i bruksmessig god stand.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat. Belegg på bad.
Det er på befaringsdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.
Veggene er med malte plater. Våtromsplater på bad.
Himlinger er med panelplater.
Det er på befaringsdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det er normalt med skjevheter i gulv på eldre boliger. Skjevheter på grunn av sig i fundamenter, krymp i materialer eller eksempelvis underdimmensjonering.
Ved enkel nivellering av gulv er det ikke målt skjevheter som er av betydning for konstruksjonen.
Det er i 2002 sendt ut sporfilm til alle boliger i Brønnøysund.
Det fremkom ingen avvik.
Det er mursteinspipe fra byggeår med sotluke i krypkjeller.
Det er ikke fyringsforbud på pipe / ildsted, men det er anbefalt nyt foringsrør.
Pipa er ikke i bruk på befaringsdagen og derfor satt til TG IU.
For senere tilkobling av ildsted og ytterligere informasjon om pipe / ildsteds tilstand anbefales det å kontakte det lokale brann og feievesen.
Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det er ikke konstruksjoner som ligger under terreng. Men bunnsvill / gulvkonstruksjon i bakkant kjøkken har tatt til seg fukt.
Det må påregnes tiltak for å begrense fukttilgangen til konstruksjonen.
Jevnlig tilsyn anbefales og tiltak utføres ved behov.
Krypkjellere er å betegne som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater. Ved fuktsøk i himlingen er det målt inntil 21 vektprosent, noe som er i grenseland for dannelse av sopp og råte.
Det er ikke registrert symptomer på råteskader, noe som indikerer at fukten tidvis er under skadelige verdier. For å få bedre kontroll på tilstand på krypkjeller anbefales det etablering av plast på bakken. Dette er erfaringsmessig en god løsning for å begrense fukttilgangen til kryprom.
Trapp mellom 1.etg og underetasje består av ei heimbygget tretrapp som er etablert bratt.
Det er på befaringsdagen ingen registrerte avvik og trappa er vurdert å være i bruksmessig god stand.
Innvendig har boligen malte glatte dører av nyere alder.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører.
Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning. Vurderes derfor å være i god stand.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.etasje › Bad
Badet er i forhold til tidligere salgsoppgave rehabilitert i 2021.
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger ikke.
Badet er benyttet med badekar slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.

Beskrivelse av eiendommen

Badet har våtromsplater på vegger og himlingsplater i himling.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert.
Det er etablert vindu i dusjsone. Vinduet er imidlertid etablert høyt på veggen slik at det ikke er naturlig at vinduet er fuktbelastet. Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler som oppvarming.
Ved enkel nivellering av gulv måles det 35 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.
Vannsikkerheten i forhold til vannuttrengning ut dør til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall. Det forutsettes jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning. Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.
Det er synlig vanntett sjikt av baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.
Ved inspeksjon av sluk registreres det at gulvbelegget er klemt til sluket med slukets klemring.
Ingen symptomer på skader er registert.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er på befaringsdagen ikke registret symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.
Badet har mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørerskel.
Det er ikke etablert tilluft ved dørterskel. Spalte ved dørterskel anbefales etablert for å sikre god luftsirkulasjon / luftutskiftning av rommet.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.
Vanninstallasjoner er etablert i yttervegg. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal.
Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

Våtrom › Underetasje › Bad
Badet er oppgradert i 2021.
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjin foreligger ikke.
Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert ut over normal aldringsslitasje.
Ved hulltaking for avløpsrør på vegghengt wc er det laget for stor åpning. Vurderes å være av kosmetisk betydning.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv.
Ved enkel nivellering av gulv måles det 15 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist. Fallforhold er ikke i henhold til rapportens referansenivå, derav TG 2.
Vannsikkerheten i forhold til vannuttrengning ut dør til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall. Det forutsettes jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning. Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15 mm.
Ved inspeksjon av sluk registreres det at gulvbelegget er klemt til sluket med slukets klemring. Ingen symptomer på skader er registrert.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, innfellbare dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Det er på befaringsdagen ikke registret symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.
Badet har mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørerskel.
Det er ikke etablert tilluft ved dørterskel. Spalte ved dørterskel anbefales etablert for å sikre god luftsirkulasjon / luftutskiftning av rommet.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.
Vanninstallasjoner er etablert i yttervegg. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal.
Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken › 1.etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og komfyr.
Innredningen vurderes å være funksjonell og i bruksmessig god stand. Ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut.
Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

Kjøkken › Underetasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og oppvaskkum av stål.
Innredningen vurderes å være funksjonell og i bruksmessig god stand. Ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut.
Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er i hovedsak av plast (rør-i-rør).
Rørfordeling er åpent etablert i krypkjeller.
Det er plastrør i inntak til boligen. Det er registrert eldre koblinger i krypkjeller på inntak.
Det er på befaringsdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.
Avløpsrør er fra byggeår og består av plast.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik ut over normal aldringsslitasje. Anlegget er vurdert å være i god stand.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symtpomer på skader forbundet med boligens ventilasjon.
Det er installert varmepumpe på stue.
Produksjonsår er 2020.
Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.
På et generelt grunnlag anbefales det jevnlig service på varmepumpa og jevnlig rengjøring av filter for å sikre god drift.
Boligen har en varmtvannstank på 300 liter.
Bereder er etablert inne i krypkjeller.
Produksjonsår: 2024.
Elektrisk tilkobling til fast punkt.
Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader. Vurderes å være i god stand.

Beskrivelse av eiendommen

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

El-tilsynet kontrollerte anlegget 01.02.2023, det ble funnet avvik.
Lukket 22.08.2023.
Avslutning av sak 101989

Elanlegget er et skjult anlegg. Boligen har 2 sikringsskap, 1 i hoveddel og 1 i underetasje (utleiedel). Sikringsskap har innmat av automatsikringer.
Nytt anlegg er etablert i peroioden fra 2021 - 2023.
Elbillader i 2025. Dokumentasjon på anlegget foreligger i henhold til opplysninger gitt i forrige salgsoppgave.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har konstruksjon med krypkjeller.
Det er normalt ikke behov for drenering rundt boligen da dreneringen kun vil ha sekundær betydning og fuktsikring foretas i kryprommet.
Om det er etablert drenering er denne fra byggeår. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuktsikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år (kort-lang). Videre er det en begrensing at selve drenering og fuktsikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Grunnmuren er av betong, og det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.
Inspeksjon av grunnmur er begrenset til over terreng og fra kjeller.
Det er på befaringsdagen ikke registrert sprekker som er vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning.
Grunnmur vurderes å være av normal beskaffenhet.
Terrenget på oversiden av boligen er tilnærmet flatt.
Det er ingen indikasjoner på at det tilføres grunnmur / krypkjeller vann fra overliggende terreng.
Utvendige avløpsrør er fra byggeår og består av plast. Boligen er tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er fra byggeår og består av plast. Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Ingen symptomer på skader er opplyst om eller registrert på befaringsdagen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	173 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	173 m²
Totalpris	4 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 600 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

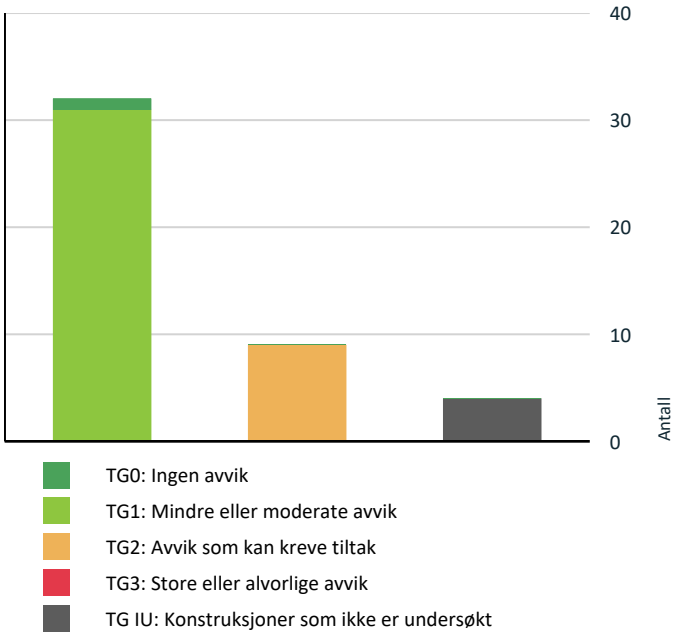
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt stemplede og godkjente tegninger fra kommunalt arkiv (meglerpakke).
Det er derfor ikke foretatt vurdering hvorvidt arealer i boligen er byggemeldt og godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

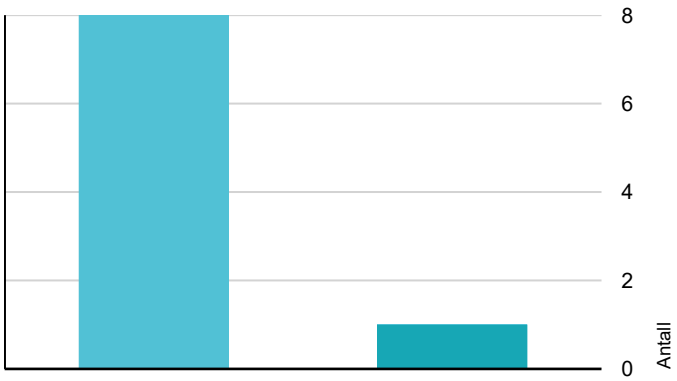
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Utvendig bod (Nordøst)	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking - Tilbygg nordvest	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Opplysning fra selger

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har tekking av metallplater fra 2008. Det er besiktiget fra bakkenivå.
Taktekkingen fra byggeår bestod av bølgeeternitt. Det er i 2008 lektet opp over eternittplatene og lagt nye metallplater.
Eternittplatene fungerer da som undertak.
Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

TG 2 Taktekking - Tilbygg nordvest

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Papptak er etablert på utbygg mot nordvest. Taket har svak helning for denne type taktekking. Det anbefales annen type tekking for å sikre god avrenning.
Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

Vurdering av avvik:
• Taket har ikke tilstrekkelig helning.

Konsekvens/tiltak
• For lav takhelning kan føre til dårlig avrenning av vann og økt risiko for lekkasjer og fuktskader.
• Det anbefales å legge annen type taktekking på tilbygg mot nordvest.

TG 2 settes på grunn av svak helning på tekkingen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør er fra byggeår og består av metall.
Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler i tre.
Undertak er av eternittplater (taktekking fra byggeår). Loftet er et kaldloft med gjennomlufting ved raft. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater. Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader og konstruksjonen er vurdert å være i god stand.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra byggeår. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
Det er ikke registrert symptomer på sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer fra byggeår med 2-lags glass.
Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer.
På befaringsdagen registreres det ut over normal aldringsslitasje ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Dørene er av nyere alder.
Dør til bod i underetasje er fra byggeår og er noe slitt.
Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene. På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.
Beslag på terrassedør mot øst er feilmontert. Anbefales tiltak.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda / terrasse er oppført i trykkimpregnerte materialer. Opphengt i veggliv i bakkant og anlagt på drager / søylepunkt i front. Rekkverk av tre.
Det er på befaringsdagen foretatt en kontroll av terrassene og det er ikke registrert symptomer på skader.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse er oppført i trykkimpregnerte materialer. Opphengt i veggliv i bakkant og anlagt på drager / søylepunkt i front. Rekkverk av tre. Det er på befaringsdagen foretatt en kontroll av terrassene og det er ikke registrert symptomer på skader.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp fra plan 1 til underetasje er oppført i trykkimpregnerte materialer. Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader og trappa er vurdert å være i bruksmessig god stand.

TG IU Utvendig bod (Nordøst)

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendig bod er sliten og det må påregnes betydelig oppgradering for bruk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat. Belegg på bad.
Det er på befaringsdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er med malte plater. Våtromsplater på bad.
Himlinger er med panelplater.
Det er på befaringsdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det er normalt med skjevheter i gulv på eldre boliger. Skjevheter på grunn av sig i fundamenter, krymp i materialer eller eksempelvis underdimmensjonering.
Ved enkel nivellering av gulv er det ikke målt skjevheter som er av betydning for konstruksjonen.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er i 2002 sendt ut sporfilm til alle boliger i Brønnøysund.
Det fremkom ingen avvik.

TG IU Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe fra byggeår med sotluke i krypkjeller.
Det er ikke fyringsforbud på pipe / ildsted, men det er ved siste kontroll anbefalt nytt foringsrør.
Pipa er ikke i bruk på befaringsdagen og derfor satt til TG IU.
For senere tilkobling av ildsted og ytterligere informasjon om pipe / ildsteds tilstand anbefales det å kontakte det lokale brann og feievesen.
Det anbefales å etablere overdekning på topp av pipe for å begrense regn direkte ned i pipa.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det er ikke konstruksjoner som ligger under terreng. Men bunnsvill / gulvkonstruksjon i bakkant kjøkken har tatt til seg fukt.
Det må påregnes tiltak for å begrense fukttilgangen til konstruksjonen.
Jevnlig tilsyn anbefales og tiltak utføres ved behov.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det registreres fukt i bunnsvill mellom kjøkken og krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det er risiko for videre utvikling av skaden. Jevnlig tilsyn av konstruksjonen må påregnes og fuktsikringstiltak anbefales.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjellere er å betegne som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater. Ved fuktsøk i himlingen er det målt inntil 21 vektprosent, noe som er i grenseland for dannelse av sopp og råte. Det er ikke registrert symptomer på råteskader, noe som indikerer at fukten tidvis er under skadelige verdier. For å få bedre kontroll på tilstand på krypkjeller anbefales det etablering av plast på bakken. Dette er erfaringsmessig en god løsning for å begrense fukttilgangen til kryprom.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert plast på grunnen i krypkjelleren, noe som resulterer i kappilært opptrekk og forhøyet luftfuktighet i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere plast på bakken for å begrense tilsig av fukt til kryprommet.

TG 2 settes på grunn av registrert fukt og manglende fuktsperre.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom 1.etg og underetasje består av ei heimbygget tretrapp som er etablert bratt.
Det er på befaringsdagen ingen registrerte avvik og trappa er vurdert å være i bruksmessig god stand.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører av nyere alder.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører.
Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning.
Vurderes derfor å være i god stand.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er i forhold til tidligere salgsoppgave rehabilitert i 2021.
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger ikke.
Badet er benyttet med badekar slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har våtromsplater på vegger og himlingsplater i himling.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert.
Det er etablert vindu i dusjsone. Vinduet er imidlertid etablert høyt på veggen slik at det ikke er naturlig at vinduet er fuktbelastet. Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler som oppvarming.
Ved enkel nivellering av gulv måles det 35 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.
Vannsikkerheten i forhold til vannuttrengning ut dør til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall. Det forutsettes jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning. Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er synlig vanntett sjikt av baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 35 mm.
Ved inspeksjon av sluk registreres det at gulvbelegget er klemt til sluket med slukets klemring.
Ingen symptomer på skader er registert.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er på befaringsdagen ikke registret symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørerskel.
Det er ikke etablert tilluft ved dørterskel. Spalte ved dørterskel anbefales etablert for å sikre god luftsirkulasjon / luftutskiftning av rommet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

TG 2 settes på grunn av manglende tilluftsspalte

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.
Vanninstallasjoner er etablert i yttervegg. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal.
Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppgradert i 2021.
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjin foreligger ikke.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert ut over normal aldringsslitasje.
Ved hulltaking for avløpsrør på vegghengt wc er det laget for stor åpning. Vurderes å være av kosmetisk betydning.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv.
Ved enkel nivellering av gulv måles det 15 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist. Fallforhold er ikke i henhold til rapportens referansenivå, derav TG 2.
Vannsikkerheten i forhold til vannuttrengning ut dør til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall. Det forutsettes jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning. Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 settes på grunn av fallforhold som ikke er i henhold til gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15 mm.
Ved inspeksjon av sluk registreres det at gulvbelegget er klemt til sluket med slukets klemring. Ingen symptomer på skader er registrert.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, innfellbare dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Det er på befaringsdagen ikke registret symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørerskel.
Det er ikke etablert tilluft ved dørterskel. Spalte ved dørterskel anbefales etablert for å sikre god luftsirkulasjon / luftutskiftning av rommet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

TG 2 settes på grunn av manglende tilluftsspalte ved dørterskel.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.
Vanninstallasjoner er etablert i yttervegg. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal.
Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og komfyr.
Innredningen vurderes å være funksjonell og i bruksmessig god stand. Ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut.
Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og oppvaskkum av stål. Innredningen vurderes å være funksjonell og i bruksmessig god stand. Ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut.
Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak av plast (rør-i-rør).
Rørfordeling er åpent etablert i krypkjeller.
Det er plastrør i inntak til boligen. Det er registrert eldre koblinger i krypkjeller på inntak.
Det er på befaringsdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er fra byggeår og består av plast.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik ut over normal aldringsslitasje. Anlegget er vurdert å være i god stand.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symtpomer på skader forbundet med boligens ventilasjon.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe på stue.
Produksjonsår er 2020.
Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.
På et generelt grunnlag anbefales det jevnlig service på varmepumpa og jevnlig rengjøring av filter for å sikre god drift.

Tilstandsrapport

TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannstank på 300 liter.
Bereder er etablert inne i krypkjeller.
Produksjonsår: 2024.
Elektrisk tilkobling til fast punkt.
Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader. Vurderes å være i god stand.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

El-tilsynet kontrollerte anlegget 01.02.2023, det ble funnet avvik. Lukket 22.08.2023.
Avslutning av sak 101989

Elanlegget er et skjult anlegg. Boligen har 2 sikringsskap, 1 i hoveddel og 1 i underetasje (utleiedel). Sikringsskap har innmat av automatsikringer.
Nytt anlegg er etablert i peroioden fra 2021 - 2023.
Elbillader i 2025. Dokumentasjon på anlegget foreligger i henhold til opplysninger gitt i forrige salgsoppgave.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har konstruksjon med krypkjeller.
Det er normalt ikke behov for drenering rundt boligen da dreneringen kun vil ha sekundær betydning og fuktsikring foretas i kryprommet.
Om det er etablert drenering er denne fra byggeår. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuktsikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år (kort-lang).
Videre er det en begrensing at selve drenering og fuktsikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 settes på grunn av at det ikke er etablert drenering rundt boligen, om det er er denne fra byggeår og har begrenset restlevetid.
Jevnlig tilsyn i krypkjeller anbfefales med tanke på en eventuell negativ utvikling.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong, og det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.
Inspeksjon av grunnmur er begrenset til over terreng og fra kjeller.
Det er på befaringsdagen ikke registrert sprekker som er vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning.

Tilstandsrapport

Grunnmur vurderes å være av normal beskaffenhet.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget på oversiden av boligen er tilnærmet flatt.
Det er ingen indikasjoner på at det tilføres grunnmur / krypkjeller vann fra overliggende terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

TG 2 settes på grunn av rapportens referansenivå i forhold til fatt terreng på oversiden av boligen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er fra byggeår og består av plast. Boligen er tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er fra byggeår og består av plast. Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Ingen symptomer på skader er opplyst om eller registrert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

173 m²/148 m²

Enebolig: Entré, 2 Bad, 2 Stuer, 2 Kjøkken, 4 Soverom, 2 Bod, Trapperom, Gang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 600 000

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	**4 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 500 000**

Markedsvurdering

Verdivurderingen har som formål å anslå sannsynlig salgsverdi i dagens marked. Som grunnlag for vurdering av verdi er det foretatt en visuell befaring av bolig og tomt. Vurdering av sannsynlig markedsverdi er basert på boligens beliggenhet, størrelse og standard, sammenlignet med de referanser vi ser fra salg av tilsvarende boliger i området de senere år.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Huldreveien 4 ,8904 BRØNNØYSUND 113 m² 1992 3 sov	22-12-2024	3 850 000	**3 975 000**		3 975 000	**33 403**
2	Alkeveien 11 ,8904 BRØNNØYSUND 126 m² 1984 3 sov	03-06-2024	3 950 000	**3 820 000**		3 820 000	**28 722**
3	Sverdrups vei 4 ,8904 BRØNNØYSUND 147 m² 1982 3 sov	09-02-2026	3 800 000	**3 900 000**		3 900 000	**26 531**
4	Laukholmveien 17 ,8904 BRØNNØYSUND 158 m² 1967 3 sov	14-05-2025	3 650 000	**3 900 000**		3 900 000	**23 926**
5	Alkeveien 11 ,8904 BRØNNØYSUND 126 m² 1984 3 sov	08-11-2022	3 400 000	**3 050 000**		3 050 000	**22 932**
6	Laukholmveien 4A ,8904 BRØNNØYSUND 188 m² 1961 4 sov	11-01-2024	4 000 000	**4 000 000**		4 000 000	**21 277**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 750 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 750 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	850 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**850 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 600 000**

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

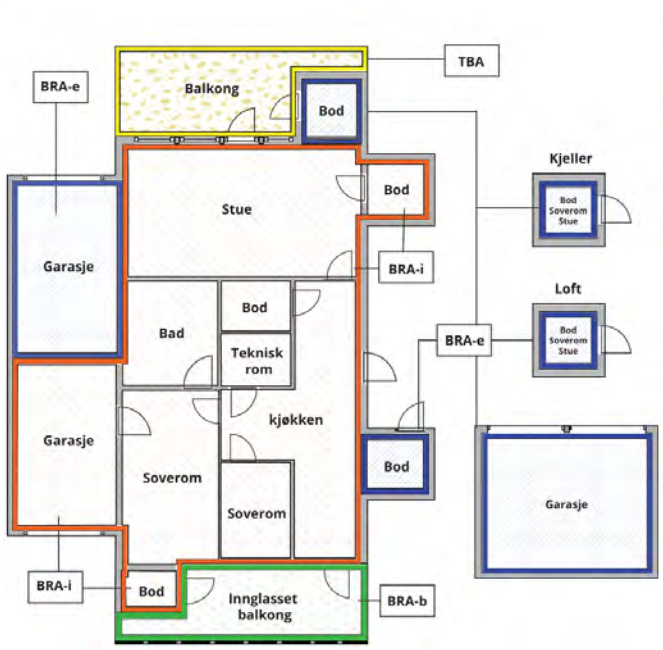
Hva er måleverdig areal?

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 branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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	97	17		114	105
Underetasje	51	8		59	40
SUM	**148**	**25**			**145**
SUM BRA	**173**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Entré / gang, bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3	Utvendig bod	
Underetasje	Trapperom, gang, stue, kjøkken, bad, soverom	Utvendig bod	

Kommentar

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.
Terrasser / veranda på ca 145 m² er oppført under "åpent areal - TBA"

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke forelagt stemplede og godkjente tegninger fra kommunalt arkiv (meglerpakke).
Det er derfor ikke foretatt vurdering hvorvidt arealer i boligen er byggemeldt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.7.2026	Ståle Hjelmseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	600		0	877.6 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

Adresse
Krokstien 11

Hjemmelshaver
Tindslett Jim Robin, Skogmo Mathilde

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til ca 2,7 km sør for Brønnøysund sentrum.
Ca 4,2 km til barneskole på Salhus og 2,2 km til ungdomsskole / videregående skole.
Det er kort vei til nærmeste matbutikk som er Prix Farmen samt barnehager, matbutikker, restauranter i og rundt Brønnøysund sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.
Har gruslagt gårdsplass med parkeringsmulighet for flere biler.
Øvrige arealer med gressplen og diverse beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Advokatfellesskapet Brønnøysund AS	Oppdragsnr.	2259
Addresse	Krokstien 11		
Postnr.	8904	Sted	Brønnøysund
Selgers navn	Jim Robin Tindslett		
Selgers navn	Mathilde Skogmo		

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?

2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ca 2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Balder forsikring

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

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

Beskrivelse:

Det er ikke forbud på pipe, men ved ovnen er fjernet og det er anbefalt å sette inn stålrør om dette skal brukes. Betaler ikke feier avgift p.d.d. Det står ikke ved ovn i huset

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ble opplyst når vi kjøpte huset at det var 2 setnings kader på huset. Men det ha vært stabil og ha vært sånn lenge uten noe endringer

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse:

Halve huse står på fjell så det kommer litt grunnvann fra fjellet og inn i krypkjeller.

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
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:

Det ble monter ny elbil lader av sinus i brønnøysund År 2025

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dette ligger i bolig mappen. Ny eier for tilgang til dette når dem kjøper bolig

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

Beskrivelse:

Har søkt ferdigattest av veranda. Denne er nå godkjent av kommunen

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er en utleie leilighet i kjelleren

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☑ 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

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

Beskrivelse:

Det er søkt om bruks endring av blindvei i krokstien 11 fra Laukholm 11Dette behandles av kommunen. Vi håper at det ikke blir godkjent pga trafikksikkerhet i gaten

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

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Har strøm avtale fra Helgeland kraft

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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 09.10.2026

Signert av *Jim Robin Tindslett*

Signert av *Mathilde Skogmo*

Initialer selger:
J T
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Friluftsformål (FL5 – FL8)

2.5 **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – pbl § 12-5 nr. 6:**
Ferdsel (FE)
Ferdsel (VAFE)
Ferdsel (VAFO)

2.6 **Hensynssoner, sikringssoner – pbl § 12- 6:**
Høyderestriksjoner Brønnøysund Lufthavn
Hensynssoner navigasjonsanlegg
Frisiktsoner i vegkryss.

2.6 **Faresoner – pbl § 12-6**
Høyspenningsanlegg

3 FELLES BESTEMMELSER

3.1 Reguleringsplanen viser byggegrenser mot veg og sjø. Nye bygninger/tilbygg skal plasseres innenfor disse grensene. Unntatt er naust og sjøhus hvor byggegrense ikke fremgår i plankartet.
Hekk/gjerder må ikke plasseres nærmere enn 1 m fra regulert vegformål.

3.2 Der forholdene ligger til rette for det, kan regulert byggegrense overskrides for garasje når avstand fra regulert kommunal eller privat veg til garasjens portside er min. 5m, eller til langside 3 m. Dette gjelder ikke langs Laukholmveien fra Strømmenveien til Tusseveien.

3.3 For hver boenhet skal det på egen tomt settes av plass til garasje eller carport.

3.4 Situasjonsplan skal utformes i samsvar med veiledningsblad fra NKF.

3.5 Krav til frisikt i avkjørsel er 3 m x 25 m. Avkjørsel skal anlegges mot den veg som er vist med pilsymbol i plankart.

3.6 Farlig eller villedende belysning må ikke forekomme da planområdet ligger inntil innflygingen til bane 04. Oppadrettet lys og belysning ut fra vegg tillates ikke og valg av lysfarge må ikke kunne forveksles med innflygingslysene som har gul/oransje farge.

3.7 Bygninger og sårbare konstruksjoner kan ikke plasseres lavere enn kote 3,4 innen planområdet.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG – pbl § 12-5 nr. 1

Boliger (B1- B20)

4.1 Arealene skal nyttes til frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende garasje og eventuelle uthus. Grad av utnytting inntil 30% BYA med unntak av felt B18 hvor grad av utnytting er inntil 40%. For boligbygg tillates gesimshøyde inntil 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå. I felt B18 tillates gesimshøyde for pulttak inntil 7 meter for den høyeste gesimsen, og inntil 6,5 meter for den laveste gesimsen.

Garasje kan ha inntil 50m² BYA. Garasje inntil 50 m² BRA kan plasseres 1 m fra tomtegrense. Gesimshøyde inntil 3,2 m og største høyde (møne/gesims) inntil 5,5 m målt fra gjennomsnittlig terrengnivå.

I felt **B11** kan det etableres sjøhus jfr. bestemmelse i pkt. 4.1.3.

Bolighus i felt **B16 og B17** plasseres inntil 2,0 m fra tomtens nordgrense og 6,0 m fra sørgrense.

Feltene **B15 og B18** skal nyttes til konsentrert boligbebyggelse med tilhørende garasje/carport. I felt B18 tillates gesimshøyde for pulttak inntil 7 meter for den høyeste gesimsen, og inntil 6,5 meter for den laveste gesimsen. .

For flatt tak settes maks gesimshøyde til 6,5 meter. Største tillate gesimshøyde for saltak settes til 6,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser B16, B17, B18.
Før områdene B16, B17 og B18 tillates utbygd skal:

a. Laukholmveien utvides til 5 m brutto vegbredde fra kryss Tusseveien til kryss Sverdrups vei.

4.1.1 **Fritidsbebyggelse (FB)**

Eiendommen skal anvendes til fritidsbebyggelse og adkomst tillates via sti/gangveg gjennom o_FL3. Det stilles krav til egen oppstillingsplass for bil ved Huldreveiens ende. Maks gesimshøyde på bebyggelse er 3,6 m målt fra gjennomsnittlig terreng. Bebyggelse skal ha saltak med takvinkel mellom 22 – 35 grader.

4.1.2 **Naust (N1 – N3)**

I områdene N kan det oppføres naust med tradisjonell utforming og materialbruk. Bebygd areal for hvert naust skal ikke overstige 40 m². Naust kan plasseres inntil 1 m fra tomtegrense. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,2 m målt fra gjennomsnittlig terreng.
Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 25 til 35 grader, og stående tre-kledning utvendig.

4.1.3 **Sjøhus (S1 – S4)**

I områdene S kan det oppføres sjøhus med tradisjonell utforming og materialbruk. Bebygd areal for sjøhus skal ikke overstige 50 m². Områdene skal nyttes til sjøhus og tillates ikke brukt til varig opphold. Sjøhusene skal være i 1 etg. og kan fundamenteres med peler/kai. Kaifront skal være fri for rekkverk. Maks. gesimshøyde skal være 3,7 m målt fra kaidekke. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 25 til 35 grader, og stående tre-kledning utvendig.

4.1.4 **Båtanlegg i sjø**

Området kan benyttes til opptaksplass/slip for småbåter.

4.1.5 **Fritid- og turistformål (F/T1 og F/T2)**

I feltene F/T1 og F/T2 kan det oppføres for utleie fritidsbolig-/rorbuer med fundament av peler/kai. Bygningens grunnflate skal ikke overstige 70 m². Maks gesimshøyde er 4,5 m målt fra kaidekke. Bygningene skal i størst mulig grad ha samme utforming og skal ha saltak mellom 25 og 35 grader, og stående tre-kledning utvendig.

Brønnøy kommune

Byggesak og oppmåling

Jim Robin Tindslett
Krokstien 11
8904 Brønnøysund

Arkivreferanse:	Saksbehandler:	Telefonnummer:	Dato:
2026/3001-2	Jan Roar Jakobsen	75012513	16.09.2026

Ferdigattest - Altan - Gnr/bnr 104/600 - Krokstien 11

Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl).

Rammetillatelse/igangsettingstillatelse og midlertidig brukstillatelse er gitt.

Gjelder:	Altan
Byggested:	Krokstien 11
Tiltakshaver:	Jim Robin Tindslett

Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i samsvar med plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 20-1).

Merknader:
Kommunen har ikke foretatt befaring eller tilsyn før utstedelse av ferdigattest.

Med hilsen

Jan Roar Jakobsen
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk og sendes uten signatur.

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	Krokstien 11 – 1813/104/600

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

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

Bank	Saksbehandler

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

Annen akseptfrist

…… den …... / …… 2026

……
underskrift

……
navn med blokkbokstaver

……
adresse

……
telefon

……
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

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