Dalbotnveien 100, 8920 SØMNA



PROPR.NO

Selger
Silje Kristine Haraldsvik
75025619

Prisantydning
3 400 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 1813 Gnr. 75 Bnr. 121

Sjarmerende enebolig, med fjøs, garasje og naust

PRISANTYDNING
kr 3 400 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 27 500 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
172kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
215kvm

BRUKSAREAL INNGLASSET BALKONG (BRA-B)
15kvm

ANTALL SOVEROM
5

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 619kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1934



Sjarmerende enebolig fra 1934



Bibliotek og peisestue



Fra peisestue mot karnappstue



Plassbygde hyller, og skyvedører i åpning mot karnappstue



Fra peisestue mot tv-stue



Karnappstue med spiseplass og dør ut til veranda



Tv-stue



Fra yttergang sett mot tv-stue. Trappenedgang til kjeller



Kjøkken sett mot peisestue



Kjøkken sett fra peisestue



Bad med dusj og badekar







Vaskerom i hovedetasje



Yttergang og gang utenfor tv-stue



Sett fra yttergang



Hovedsoverom



Toalettrom tilknyttet hovedsoverom



Omkledningsrom med utgang til egen veranda. Tilknyttet hovedsoverom



Veranda utenfor omkledningsrom



Soverom i nordøst





Soverom i øst benyttes i dag som kontor



Soverom i sørøst, påbygd i 2016



Egen sovehems med "veranda"



Soverom i sørvest





Kjeller med ekstra vaskerom/grovkjøkken og god lagringsplass



Mange muligheter i kjelleren



Verandastue



Veranda med inngang til karnappstue



Fjøs med påbygd garasje



Inngang til låven fra sørøst



Lagringsplass og samlingsplass på låven



Port i østvegg på fjøs.



Naust ved Nordstrømmen



Kort vei til egenfisket middag

Dalbotnveien 100

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.

Planskisse 1. etasje

Dalbotnveien 100

2. Etg.

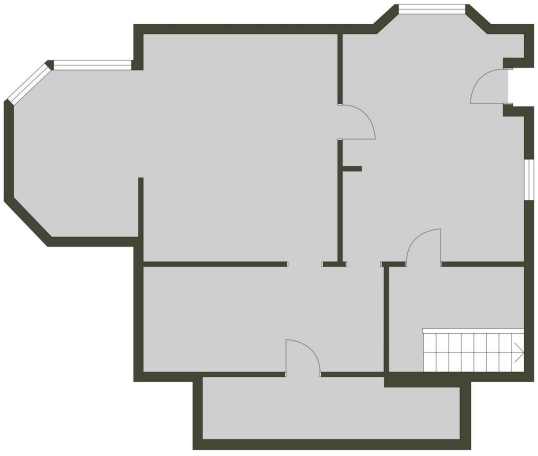


Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Planskisse 2. etasje

Dalbotnveien 100

Kjeller

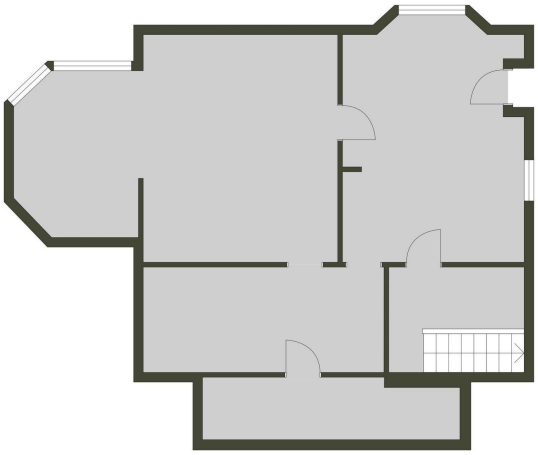


Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Planskisse kjeller

Dalbotnveien 100

Kjeller



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.

Planskisse kjeller

Om boligen

Sjarmerende enebolig med tilhørende fjøs, garasje og naust. Boligen har 5 soverom (derav det ene med eget toalett og omkledningsrom), 3 stuer (+verandastue) og romslig uteområde med både hage og naturtomt. Det er kort vei til butikk, barnehage, turområder og sjø.

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til med kort vei til tettstedet Berg, der man finner bl.a. butikk og barnehage. Regionsenteret Brønnøysund er 30 minutters kjøretur unna. Det er også kort vei til rekreasjonsområder som utmark, turterreng, skiløype og sjø.

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen. Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid. Jeg har tegnet boligselgerforsikring, og anbefaler også kjøper å tegne boligkjøperforsikring.

Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
85 000 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

102 990 kr (Omkostninger totalt)

---

3 502 990 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
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 og skader kan ha oppstått.

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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Enebolig
Dalbotnveien 100, 8920 SØMNA
BRØNNØY kommune
gnr. 75, bnr. 121

Markedsverdi

3 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 402 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 24.04.2026 **Rapportdato:** 24.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20320-1798 **Eiendomsverdi ref nr:** HK9030

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Goheim Takst og Byggconsult as

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



Rapportansvarlig

Gøran Heimen

Uavhengig Takstingeniør

gheimen@goheim.no

906 12 231

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Pent beliggende enebolig av eldre opprinnelse, opprinnelig ca. 92 år.
Deler av boligen ble renovert/tilbygget i 1997-98.
Fra ca. 2014 har nåværende eier pusset opp/renovert og påbygget boligen med variert omfang.
Videre løpende vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler må på generelt grunnlag påregnes.
Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav.
Hensyntatt alder, vil det kunne finnes konstruksjoner, bygningsdeler og teknisk utstyr som krever ekstra oppmerksomhet.
Se også teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler)
I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet. Ved renovering, vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest.
Hensyntatt observasjoner nevnt i rapport og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering ikke kan utelukkes avdekking av eventuelle skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader.
Kostnader for renovering vil variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene.
Når det gjelder anbefaling av tiltak med kostnader, ligger dette inn under detaljprosjektering.
Det anbefales kontaktet seriøse aktører i markedet for detaljprosjektering og prising av forhold som ønskes utbedret/renovert slik at man får plassert ansvar for at valgte metode er det mest hensiktsmessige, har referanser til forskrifter og at det foreligger en avtalt kostnad.
Det henvises for øvrig til rapportens innhold med kommentarer.

Enebolig - Byggeår: 1934

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen mot nordvest er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra taknivå. Det var ikke nedbør ved befaring.
Skiferen ligger over bordtro mot kaldt loft. Det er ikke demontert skifer for kontroll mellom skifer og bordtro.
Det foreligger ikke dokumentasjon på om det er foretatt retekking av hovedtaket, og det er ingen synlige tegn på at dette er gjort.
Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Det var ikke nedbør ved befaring.

I ca. 2016 ble det tilbygget soverom mot nordøst, og det ble da også skiftet taktekke på resten av taksiden mot sørøst. Det ble samtidig skiftet noe bordtro.

Vannbordene er av tre. Det anbefales å montere vannbordbeslag.
Det var ikke nedbør ved befaring, derfor er takrenner og taknedløp ikke funksjonstestet.
Takrenner og nedløp er av metall. Takhatt mot sørøst.
Takvann er ført til drensrør ved mur, se drenering.
Det er montert takstige, ingen merknad fra feier ved siste feiing.
Takrenner og spillblikk i nordvest er utført i metall. Mønekam og pipebeslag er også i metall. Det er variert kvalitet og opprinnelse på disse komponentene.
Pipehatten antas å være fra 2008.

Fasaden er utvendig besiktiget fra bakkenivå.
Vegger fra byggeår kan være av tømmer eller plank. Det er bindingsverk i tilbyggene. Fasade/kledning har stående bordkledning av variert kvalitet og opprinnelse. Rundt 1997 ble fasaden renovert.
Nåværende eier har renovert og etterisolert med 5cm på fasaden for 1. etasje i sørøst, samt gavlvegg mot nordøst. Fasaden på det påbygde soverommet på loftet er også av nyere opprinnelse.
Veggenes oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.
Det presiseres at bygget ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav med hensyn til isolering.
Det er ikke foretatt fysiske inngrep i konstruksjonen.
Takkonstruksjonen er en plassbygget saltakskonstruksjon med skrå himlinger og hanebjelker.
Takopplett for nordøst på hovedtaket er fra 1930-tallet.
Skråtak på tilbygde deler i sørøst for 1. etasje er fra 1990-tallet.
Karnapper i vest har plassbygde tak.
Skråtaket over soverommet mot øst ble bygget i 2016 i regi av eier.
Det er kaldt loft over gang, bad, vaskerom og hovedbygget. Adkomst via isolerte luker med stige.
Det er lagt gulv på kaldt loft, ca. 35 m² på hovedbygget.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Rundt 1997 ble fasaden på boligen renovert, og vinduene ble da skiftet.
Et vindu i stuen mot nordøst er fra ca. 2011 og ble montert i ca. 2017.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Fasaden på boligen ble renovert rundt 1997, og vinduene ble da skiftet.
To eldre vinduer i kjelleren har begrenset restlevetid.
Vinduer i vinterhage er av eldre opprinnelse og har enkle glass.
Bygningen har en malt hovedytterdør med tolags glass.
Altandører i tre, malt med glassfelt. Dører fra 2022 i 1. etasje og 2020 på loft.
Inngangsdør til kjeller i tre med tolags glass.
Over tilbygget i sørvest fra ca. 1997 er det en takaltan med adkomst fra loft.
Arealet er ca. 12 m².
Konstruksjonen ble renovert etter lekkasjer/skader i taket, og dette arbeidet ble utført ca. 2020.
Veranda i tre mot sør, med et areal på ca. 27 m².
Trinn i tre ved hovedinngang. Trinn i tre til vinterhage fra sørøst.
Trapp i tre til altan i sørvest.
Disse er fra ca. 1997.
Plass-støpt trapp fra byggeår til utvendig kjellernedgang.
Vinterhage/hagestue bygget ca. 2004. Denne er etablert på deler av verandaen og på egne ringmurer. Vegger i bindingsverk.
Skyvedører med herdet glass, dør fra ca. 2019.
Plassbygget saltak med lysplater.
Plassbygget dør mot nordøst. Brukte vinduer, noe slitasje.
Konstruksjonen er ikke oppvarmet eller vindtett.
Normalt vedlikehold som vasking og maling må utføres.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong.
Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Boligen ble pusset opp på 1990-tallet, samt med variert omfang etter 2014 av nåværende eier.
I kjelleren er det støpt gulv. Det er støpt noen nye gulv på 1990-

Beskrivelse av eiendommen

tallet.
På tilbygget del for 1. etasje i sørøst fremstår dette som et støpt dekke på grunn, muligens fra 1990-tallet.
Over boden i kjelleren med lav høyde er det et støpt dekke, dette kan opprinnelig ha vært en sisterne.
Stivhet, bæring og planhet oppfattes som normalt med tanke på byggeskikk og forskriftskrav fra byggeåret.
Etasjeskiller over kjeller og til loft er av trebjelkelag fra byggeåret, og fra 1990-tallet for tilbygget i sørvest.
Det er ikke adkomst for kontroll inne i gulvene eller av bunnsviller.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Boligen har plass-støpt pipe med sotluke i kjeller.
Det er en eldre vedovn i kjelleren og en vedovn/peisinnsats i 1. etasje.
Pipen ble feiet 29.10.2025 uten anmerkninger.
Det er ukjent om det er utført tilsyn.
Kjeller under bygget. Gulvet er av betong. I kjeller er det støpt nytt gulv på flere rom. Det ble da lagt ned
sperresjikt/plast i gulvet, dette gjelder ikke eldre gulv.
Betongmurer fra byggeår, leca for tilbygget i sørvest.
Noen vegger har panel og betong/mur lektet ut direkte på mur.
Det var mye lagrede løsøre i kjeller som vanskeligjør en god visuell kontroll av overflaten mot terreng og grunn.
Til kjelleren er det en bratt trapp i tre.
Til loftet er det en noe bratt trapp i tre.
Innvendig har boligen dører av variert kvalitet og opprinnelse.

VÅTROM

Gå til side

Vaskekjeller
Vaskekjeller/grovkjøkken. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.
I kjelleren er det et rom med sluk og opplegg for vaskemaskin.
Støpt gulv og støpte murer.
Panel i himling. Det er montert noe brukt innredning.
Det er et sluk i gulvet med avløp til terreng. Sluket er plassert under vaskemaskinen og er ikke synlig. Sluk og avløp fra 2023.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er støpt gulv og plass-støpte vegger. Eventuelt fukt i betongen kan også stamme fra konstruksjon, se drenering og rom under terreng.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.
Bad i hovedplan fra 1998. Støpt gulv med fliser og gulvvarme. To plastsluk i gulvet, en under dusjkabinett og en under boblebadekar. Noe fall til slukene, men slukene ligger kun ca. 13 mm under gulv ved dør. En ventil i himling, det er ikke tilluft under dør. Fliser på vegg i brystningshøyde, fliser opp til himling bak kabinett. Malt strie på øvrige vegger. Det er montert innredning med underskap, vask, overskap, speil og belysning. Det er montert toalett, dusjkabinett og boblebadekar. Det er feil på boblebadekaret.

Fra BSR i 2013:
"Eier opplyser at det nylig er utført reparasjoner på badet. Det var tidligere dusjet direkte på vegg, noe som hadde ført til fuktskader i vegg. Dette ble utbedret ved at veggen i dusjnisjen ble skiftet mot gulvet. Det ble da fuget mellom ny veggflis og eksisterende gulvflis."
Dette innebærer at gulvet ikke kan eksponeres for vann i dette området, kabinettet må alltid benyttes, og sluk må som vanlig regelmessig rengjøres.
Eier opplyser at det er observert sølvkre på rommet, dette kan indikere et fuktproblem.
Ved en bruksendring av våtrommet med hyppigere bruk og større fuktbelastning, kan det ikke utelukkes etablering av skader.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Det er yttervegg og vegg med kjøkkeninnredning bak dusjkabinett.
Det er yttervegg bak badekaret.
Ved fuktsøk er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på badet.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm fra dør til sluket, og 10 mm til yttervegg.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Det er opplegg for vaskemaskin, og det er montert en eldre kjøkkenbenk med vask.
Det er naturlig ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er yttervegg og vegg mot bad for vaskerommet.
Det tas ikke hull i yttervegg, eller fra tilstøtende våtrom. Ved fuktsøk er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på vaskerommet.
Ved en bruksendring av våtrommet med hyppigere bruk og større fuktbelastning, kan det ikke utelukkes etablering av skader.
Det presiseres at dette ikke betyr at det kan utelukkes avdekking eldre fuktskader fra tidligere bruk ved kommende renovering.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er et tokummers beslag i benkeplaten, samt opplegg for oppvaskmaskin. Fliser mellom over- og underskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via lufteløp i pipen.
Ventilatoren er slitt.
Ved fuktsøk med Protimeter MMS ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere mulighet for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.
Alt teknisk utstyr er alltid beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom på loftet. Gulvet har belegg, og det er panel på vegger og i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Det er rør-i-rør-opplegg tilknyttet bad og vaskerom fra 1997–1998.
Det er skiftet til rør-i-rør for kjøkkenet og toalettrommet ca. 2017.
Det finnes også noen kobberrør av ukjent opprinnelse. Røropplegget til vaskemaskin i kjeller er ukjent.
Fra BSR i 2013:
"Røropplegget i boligen er ifølge eier totalrenovert fra 1997. Plast og

Beskrivelse av eiendommen

kobber i vannrør, plast i avløpsrør."
Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.
Det er avløpsrør av plast fra 1997.
Innvendig stoppekran i kjeller, alder på rør og kran er ukjent.
Fra BSR i 2013:
"Røropplegget i boligen er i følge eier totalrenovert fra 1997. Plast og kobber i vannrør, plast
i avløpsrør."
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert i kjelleren. Berederen er fra 2009.
Luft-til-luft varmepumpe fra 2014.
Alt teknisk utstyr er forbundet med stor usikkerhet og betydelige variasjoner i levetid utover fabrikkgarantier.
Nylig utført service på pumpen.
Sikringsskap på loft. Inntaket er plassert på kaldt loft.
Installasjon av variert kvalitet og opprinnelse.
El-tilsynet kontrollerte anlegget 02.02.2018 uten å finne avvik.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av løsmasser. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller andre tekniske vurderinger.
Dreneringen og fuktsikringen, der dette finnes, er fra ca. 1997.
Fuktsikringen omfatter ikke hele bygningsmassen, og det er ukjent om drenering er etablert rundt hele bygget.

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

Dreneringens eksakte tilstand, dersom den finnes, kan kun kontrolleres ved oppgraving rundt murene.
Bygningen har betonggrunnmur fra byggeåret, samt støpte kjellergulv av varierende utførelse.
Det er plass-støpte ringmurer og støpt gulv for tilbyggene i sørøst fra 1990-tallet.
For tilbygget i sørvest er det benyttet Leca fra 1990-tallet, samt ringmurer av Leca under vinterhagen, ca. 2004.
Eiendommen ligger i et flatt og lett skrånende terreng.
Selve eiendommen har ingen treff på fareområder vedrørende flomsoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresoner, flom- og skredhendelser ved søk i NVE sin kartkatalog.
Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.
Utvendige avløpsrør er av plast, trolig fra 1997. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL), trolig fra 1997. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendig stoppekran mot nord. Private stikkledninger frem til kommunalt nett.
Eksakt plassering og tilstand på de nedgravde vann- og avløpsledningene er ukjent.
Ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.
Selger har ingen kjennskapet til om det finnes slike på eiendommen.

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

Rekkverk på altaner er lavt.
Utvendige trapper mangler rekkverk.
Røykvarslere og brannslokkeapparater er over 10 år gamle.
Lavt rekkverk på innvendig trapp, og det mangler håndløper på loftstrapp.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	402 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	187 m²
Totalpris	3 250 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 650 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Bygningstype. Enebolig. Bygningsstatus. Tatt i bruk.
Bygningsnummer 187575141.
Det er registrert en byggesak/tilbygg fra 29/10.1996.
Ingen dokumentasjon fra kommunen på dette.
I tidligere prospekt foreligger det fasadetegninger og en planlegning fra ca. 1996.

Det er registrert ferdigattest fra 2019 for påbygg i 2018.
Her finnes det tegninger og ferdigattest hos kommunen.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon som byggesak og tegninger er ikke kjent.
Det bør kontrolleres med kommunen om hva di tenker bør fremskaffes for å fjerne eventuelle uklarheter.

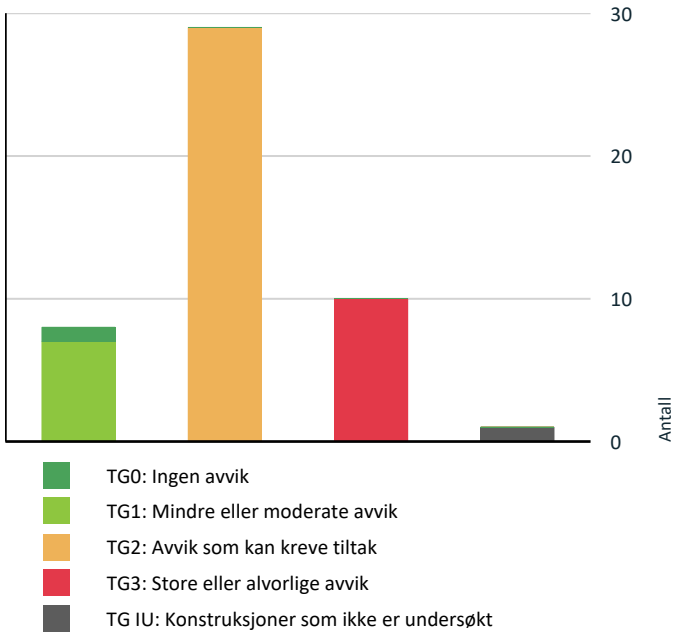
Redskapshus/garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Fra matrikkel: Bygningstype. Garasje/anneks/uthus.
Bygningsstatus. Tatt i bruk.
Bygningsnummer 187575354.
Eier har forespurt dokumentasjon fra kommune.
Det finnes ingen informasjon som byggesak/tegninger i kommunenes arkiver.

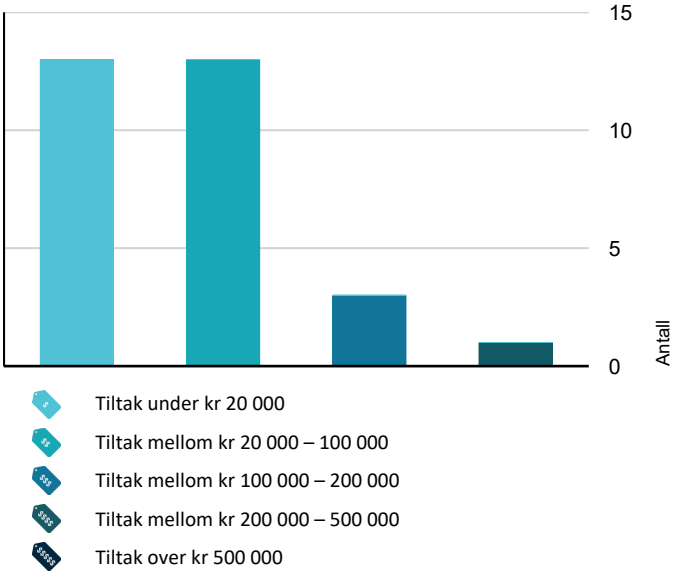
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er fremlagt eller innhentet ny meglerpakke fra Brønnøy kommune, eller oppdaterte dokumenter fra offentlige arkiver. Det er derfor ikke kjent om det finnes andre opplysninger som har påvirkning på taksten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Vinduer med skader	Gå til side
Utvendig > Vinduer i vinterhage	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv loft 1934	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør vaskekjeller	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell	Gå til side
Spesialrom > Loftsetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Mønekam, pipebeslag og renner nordvest	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Kjellerdør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Altan i sørvest** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Utvendig > Vinterhage** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv peisestue** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Gå til side
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1934

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Variert

Vedlikehold
Variert

Tilbygg / modernisering

1997	Renovering	Tidligere eier renoverte mye av boligen i 1997-1998. Dog ikke til dagjeldende forskrift.
2016	Renovering	Skiftet kledning på deler av fasaden mot sørøst.
2016	Påbygg	Det ble tilbygget soverom på loft mot sørøst.
2016	Renovering	Lagt pappshingel på taket mot sørøst.
2020	Renovering	Skiftet det flate taket over ubygget mot sørvest.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen mot nordvest er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra taknivå. Det var ikke nedbør ved befaring.
Skiferen ligger over bordtro mot kaldt loft. Det er ikke demontert skifer for kontroll mellom skifer og bordtro.
Det foreligger ikke dokumentasjon på om det er foretatt retekking av hovedtaket, og det er ingen synlige tegn på at dette er gjort.

Vurdering av avvik:

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

Taktekkingen, innfestingen og undertaket har begrenset restlevetid, og det må påregnes behov for utskifting eller omfattende vedlikehold innen overskuelig tid.

Konsekvens/tiltak

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

Det må planlegges retekking eller nytt taktekke i overskuelig fremtid. Dette vil også omfatte utskifting av hengbord, kasser, vindskier og vannbord der dette er nødvendig.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan medføre omfattende følgeskader på bygningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 1 Taktekking sørøst

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

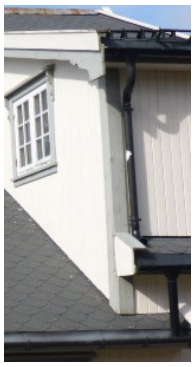
Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Det var ikke nedbør ved befaring.

I ca. 2016 ble det tilbygget soverom mot nordøst, og det ble da også skiftet taktekke på resten av taksiden mot sørøst. Det ble samtidig skiftet noe bordtro.

Vannbordene er av tre. Det anbefales å montere vannbordbeslag.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier













TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det var ikke nedbør ved befaring, derfor er takrenner og taknedløp ikke funksjonstestet.
Takrenner og nedløp er av metall. Takhatt mot sørøst.
Takvann er ført til drensrør ved mur, se drenering.
Det er montert takstige, ingen merknad fra feier ved siste feiing.

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Mønekam, pipebeslag og renner nordvest

Beskrivelse

Takrenner og spillblikk i nordvest er utført i metall. Mønekam og pipebeslag er også i metall. Det er variert kvalitet og opprinnelse på disse komponentene.
Pipehatten antas å være fra 2008.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er registrert rust på mønekam og pipebeslag.
Avstanden mellom takrennekrokene i nordvest er for stor.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utbedres rust på mønekam og pipebeslag for å forhindre videre korrosjon og redusert levetid på komponentene.

Avstanden mellom takrennekrokene bør reduseres for å sikre tilstrekkelig støtte til takrennen og unngå deformasjon eller lekkasje.

Ved utskifting av taktekking i nordvest bør mønekam, takrenner og pipebeslag vurderes for utskifting, for å sikre god funksjon og hindre fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Fasaden er utvendig besiktiget fra bakkenivå.
Vegger fra byggeår kan være av tømmer eller plank. Det er bindingsverk i tilbyggene. Fasade/kledning har stående bordkledning av variert kvalitet og opprinnelse. Rundt 1997 ble fasaden renovert.
Nåværende eier har renovert og etterisolert med 5cm på fasaden for 1. etasje i sørøst, samt gavlvegg mot nordøst. Fasaden på det påbygde soverommet på loftet er også av nyere opprinnelse.
Veggenes oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.
Det presiseres at bygget ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav med hensyn til isolering.
Det er ikke foretatt fysiske inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke beslag på vannbord i fasaden mot nordøst.
Deler av fasade/vegger som ikke er åpnet eller renovert, er fra 1930-tallet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risikoen for fuktskader og råte i trekonstruksjonen.

Det anbefales å montere beslag på vannbord i fasaden mot nordøst for å hindre vanninntrenging og påfølgende skader på konstruksjonen.

Ved fremtidig renovering må det påregnes at skjulte skader i vegger fra 1930-tallet kan avdekkes, da disse delene ikke er åpnet eller renovert. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for skjulte råteskader og redusert levetid på fasaden.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





Ingen lufting



Ikke beslag



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er en plassbygget saltakskonstruksjon med skrå himlinger og hanebjelker.
Takopplett for nordøst på hovedtaket er fra 1930-tallet.
Skråtak på tilbygde deler i sørøst for 1. etasje er fra 1990-tallet.
Karnapper i vest har plassbygde tak.
Skråtaket over soverommet mot øst ble bygget i 2016 i regi av eier.
Det er kaldt loft over gang, bad, vaskerom samt hovedbygget. Adkomst via isolerte luker med stige.
Det er lagt gulv på kaldt loft, ca. 35 m² på hovedbygget.

Vurdering av avvik:

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

På kaldt loft på hovedtaket er det ingen spesifikk lufting, og isolasjonen er synlig opp mot bordtroen.
Det er nedbøyning i taksidene fra 1930-tallet, spesielt godt synlig mot nordvest.
Det er registrert en del fuktmerker, med fuktverdier under 20 % ved befaring.
Karnappene har plassbygde tak uten adkomstmulighet for kontroll av hulrom.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Fuktmerker bør kontrolleres etter en lengre nedbørsperiode for å avdekke eventuelle lekkasjer eller økt fuktbelastning.

Taksidene med nedbøyning bør rettes opp i forbindelse med etablering av nytt taktekke, for å hindre videre deformasjon og redusere risiko for skader på takkonstruksjonen.

Manglende ventilering bør utbedres for å sikre tilstrekkelig uttørking og redusere risiko for fuktskader og råte.

Manglende adkomst til karnapptakene gjør det vanskelig å kontrollere tilstanden i hulrommene, noe som øker usikkerheten rundt eventuelle skjulte skader. Det bør vurderes å etablere inspeksjonsmulighet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport







18,7%

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Rundt 1997 ble fasaden på boligen renovert, og vinduene ble da skiftet.
Et vindu i stuen mot nordøst er fra ca. 2011 og ble montert i ca. 2017.

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer og dører er montert uten bruk av beslag på vannbord.
Vannbord er ført mot kledning over dører og vinduer, noe som over tid er en uheldig løsning og kan øke risikoen for fuktskader.

Det er observert tegn til begynnende skader på enkelte vinduer, men det er ikke utført fullstendig kontroll av alle vinduer. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke omfang og eventuelle behov for utbedring.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduer bør skrapes og males, og det må sikres at vannbord uten beslag har god overflatebehandling for å redusere risikoen for fuktskader.

Ved utskifting av vinduer må nye vinduer monteres med beslag i henhold til monteringsveiledning, for å hindre fuktinntrengning og forlenge levetiden på konstruksjonen.

Det anbefales også nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av eventuelle råteskader, slik at nødvendige utbedringer kan gjennomføres og ytterligere skader unngås.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







Tilstandsrapport





TG 3 Vinduer med skader

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Fasaden på boligen ble renovert rundt 1997, og vinduene ble da skiftet.
To eldre vinduer i kjelleren har begrenset restlevetid.

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er registrert råteskader på enkelte vinduer.
To vinduer i kjeller har begrenset restlevetid.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og unngå fuktinntrengning i konstruksjonen.

To vinduer i kjeller bør vurderes for utskifting da begrenset restlevetid medfører økt risiko for varmetap, fuktskader og redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 3 Vinduer i vinterhage

Beskrivelse

Vinduer i vinterhage er av eldre opprinnelse og har enkle glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vinduer og dører er montert uten bruk av beslag på vannbord, vannbord er ført mot
kledning over dører/vinduer. Over tid er dette en noe uheldig løsning.
Det er observert råteskade på flere vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Skrape og male vinduer, påse at vannbord uten beslag har god overflatebehandling. De vinduene som skiftes må monteres med beslag ref. monteringsveiledning.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 3 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har en malt hovedytterdør med tolags glass.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke beslag under døren, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader. Døren har begynnende fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres beslag under døren for å hindre videre fuktskader. Døren bør vurderes skiftet dersom skadene er omfattende, for å unngå ytterligere forringelse og redusert levetid.

Kostnadsestimat: Under 20 000







TG 1 Altandører

Beskrivelse

Altandører i tre, malt med glassfelt. Dører fra 2022 i 1. etasje og 2020 på loft.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier





TG 2 Kjellerdør

Beskrivelse

Inngangsdør til kjeller i tre med tolags glass.

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler beslag under døren.
Det er risiko for begynnende fuktskader på døren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres beslag under døren for å hindre inntrenging av fukt, og dermed redusere risikoen for begynnende fuktskader på døren og omkringliggende konstruksjoner.



Tilstandsrapport









TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Over tilbygget i sørvest fra ca. 1997 er det en takaltan med adkomst fra loft.
Arealet er ca. 12 m².
Konstruksjonen ble renovert etter lekkasjer/skader i taket, og dette arbeidet ble utført ca. 2020.

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Papptekkingen er ikke tildekket eller beskyttet mot bruk av arealet, noe som kan øke risikoen for mekaniske skader og redusert levetid på tekkingen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere beskyttelse av papptekkingen for å unngå mekaniske skader og redusert levetid på tekkingen. Manglende beskyttelse kan føre til redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Altan i sørvest

Beskrivelse

Veranda i tre mot sør, med et areal på ca. 27 m².

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert sig i fundamenteringen, noe som har medført skjevhet i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjennomføres utbedring av fundamenteringen for å rette opp skjevhetene i konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke utføres, kan skjevheten forverres over tid og føre til ytterligere skade på verandaen, samt redusert sikkerhet og brukskvalitet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Trinn i tre ved hovedinngang. Trinn i tre til vinterhage fra sørøst. Trapp i tre til altan i sørvest.
Disse er fra ca. 1997.
Plass-støpt trapp fra byggeår til utvendig kjellernedgang.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Ved hovedinngangen er det kun trinn direkte på terreng, og det mangler arealer eller flater foran døren som gir god tilgjengelighet til hovedadkomsten.
Altantrappen til terreng er bratt og har korte inntrinn, noe som kan påvirke sikkerheten og brukervennligheten.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.

Ved hovedinngangen bør det etableres trapp med dekke eller areal foran døren for å bedre tilgjengeligheten og sikkerheten.

Altantrappen bør bygges om for å redusere bratthet og øke inntrinnets dybde, slik at sikkerheten og brukervennligheten forbedres.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fallskader og redusert tilgjengelighet for brukere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 2 Vinterhage

Beskrivelse

Vinterhage/hagestue bygget ca. 2004. Denne er etablert på deler av verandaen og på egne ringmurer. Vegger i bindingsverk.
Skyvedører med herdet glass, dør fra ca. 2019.
Plassbygget saltak med lysplater.
Plassbygget dør mot nordøst. Brukte vinduer, noe slitasje.
Konstruksjonen er ikke oppvarmet eller vindtett.
Normalt vedlikehold som vasking og maling må utføres.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert noe sig i konstruksjonen som er oppført over altanen.
Det er ikke adkomst til krypkjelleren under vinterhagen.
Det mangler smådyrsperre bak kledningen.
Taktekking og spillblikk mot sørøst mangler omlegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rette opp skjevheter i konstruksjonen for å hindre videre deformasjon og redusere risiko for følgeskader.

Etablere adkomst til krypkjeller slik at tilstand kan kontrolleres, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer.

Montere smådyrsperre bak kledningen for å forhindre at smådyr kommer inn og forårsaker skade på konstruksjonen.

Taktekking og spillblikk mot sørøst bør utbedres med tilstrekkelig omlegg for å sikre tett løsning og unngå vanninntrenging, som kan føre til råte- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport









Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Boligen ble pusset opp på 1990-tallet, samt med variert omfang etter 2014 av nåværende eier.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

I kjelleren er det observert noe slitasje på gulv og vegger som følge av fuktvandring.
Det er også registrert noen løse fliser på gulvet i gangen i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av slitasje på gulv og vegger i kjeller for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for råte og muggutvikling.

Løse fliser på gulvet i gangen i 1. etasje bør festes eller skiftes ut for å unngå ytterligere skade og redusere risiko for snublefare.

Kostnader for utbedring vil variere avhengig av valgt omfang og egen kompetanse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fliser i gang



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

I kjelleren er det støpt gulv. Det er støpt noen nye gulv på 1990-tallet.
På tilbygget del for 1. etasje i sørøst fremstår dette som et støpt dekke på grunn, muligens fra 1990-tallet.
Over boden i kjelleren med lav høyde er det et støpt dekke, dette kan opprinnelig ha vært en sisterne.
Stivhet, bæring og planhet oppfattes som normalt med tanke på byggeskikk og forskriftskrav fra byggeåret.
Etasjeskiller over kjeller og til loft er av trebjelkelag fra byggeåret, og fra 1990-tallet for tilbygget i sørvest.
Det er ikke adkomst for kontroll inne i gulvene eller av bunnsviller.



TG 2 Etasjeskille/gulv peisestue

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt høydeforskjell på ca. 20 mm i etasjeskillet/gulvet i peisestuen.

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen og alder.

Dersom det skal legges nytt gulvbelegg, bør leverandørens krav til underlagets planhet følges, da ujevnheter kan redusere levetiden på gulvbelegget og gi utfordringer med møblering.

TG 3 Etasjeskille/gulv loft 1934

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Under altandøren er det en ikke utbedret skade som stammer fra tidligere lekkasje i taket. Taket er skiftet, men skadene i gulvet under døren er ikke revet og utbedret. Ingen indikasjoner på fukt ved et fuktsøk.

Det er målt ca. 4,3 cm skjevhet i gangen, ca. 5,0 cm skjevhet i loftstuen, ca. 6,7 cm på soverom nordvest og ca. 6,5 cm på soverom sør. Det kan også forekomme andre måleavvik på rommene og i etasjen.

Konsekvens/tiltak

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

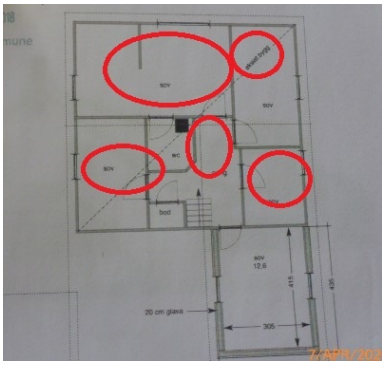
Skadene i gulvet under altandøren bør åpnes opp og utbedres for å hindre videre utvikling av fukt- og råteskader, samt for å sikre konstruksjonens bæreevne.

Store høydeforskjeller og skjevheter bør vurderes nærmere, og eventuelt rettes opp ved fremtidig renovering. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for ytterligere skader, redusert bokomfort og potensielt høyere utbedringskostnader på sikt.

Omfanget av nødvendige tiltak er per i dag ukjent, og det må påregnes kostnader ved utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har plass-støpt pipe med sotluke i kjeller.
Det er en eldre vedovn i kjelleren og en vedovn/peisinnsats i 1. etasje.
Pipen ble feiet 29.10.2025 uten anmerkninger.
Det er ukjent om det er utført tilsyn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Betongpipen er av ukjent kvalitet.
Det er registrert sprekker ved røykrørsinnføringen til vedovnen i kjelleren.
Det er også sprekk i ildfast stein for ildstedet i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av betongpipens tilstand og kvalitet, samt utbedring av registrerte sprekker ved røykrørsinnføringen og i ildfast stein.

Kontakt lokalt brann- og feiervesen for tilsyn og vurdering av nødvendige tiltak.
Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene kan være økt risiko for brann, røyklekkasje eller redusert trekk og funksjon i ildstedene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sotluke



Vedovn kjeller



Ildsted i 1.et.

Tilstandsrapport



Pipe på kaldt loft

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller under bygget. Gulvet er av betong. I kjeller er det støpt nytt gulv på flere rom. Det ble da lagt ned
sperresjikt/plast i gulvet, dette gjelder ikke eldre gulv.
Betongmurer fra byggeår, leca for tilbygget i sørvest.
Noen vegger har panel og betong/mur lektet ut direkte på mur.
Det var mye lagrede løsøre i kjeller som vanskeligjør en god visuell kontroll av overflaten mot terreng og grunn.

Vurdering av avvik:

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

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner og manglende plass i utforing bak panel.

Det er observert fuktvandring på gulv i tilbygget mot sør. Det er målt forhøyet fuktkvote i treverk på mur.

Det er avflassing av maling på gulv som følge av damptrykk og fuktvandring fra grunnen.

Eier har observert sølvkre i kjeller.

Konsekvens/tiltak

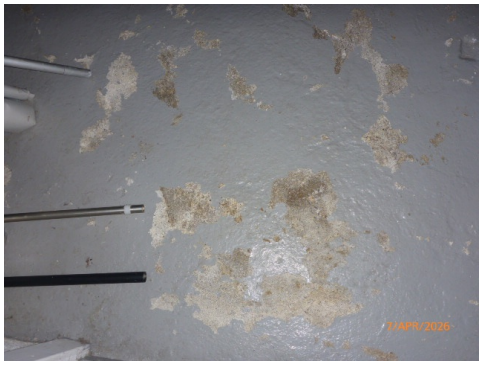
• Andre tiltak:

Arealene er ikke egnet til oppholdsrom. Det anbefales å fjerne treverk og panel slik at arealet kun består av mur/betong, for å redusere risikoen for fuktskader, sopp- og råteutvikling som følge av det påviste høye fuktnivået og fuktvandring i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000









TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Til kjelleren er det en bratt trapp i tre.
Til loftet er det en noe bratt trapp i tre.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Trappene er fra 1930-tallet.
Kjellertrappen er bratt og har lav høyde i vekslingen.
Loftstrappen har lav høyde i deler av trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut trappene for å oppnå bedre sikkerhet og brukervennlighet.

Bratte trapper og lav høyde øker risikoen for fall og personskade, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.



Loftstrapp



Kjellertrapp

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen dører av variert kvalitet og opprinnelse.

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

Dører av eldre opprinnelse har noe bruksprege og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Flere dører kan med fordel pusses opp eller utbedres for å sikre god funksjon og estetikk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan økt slitasje og funksjonssvikt oppstå over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000









VÅTROM

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskekjeller/grovkjøkken. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.
I kjelleren er det et rom med sluk og opplegg for vaskemaskin.
Støpt gulv og støpte murer.
Panel i himling. Det er montert noe brukt innredning.
Det er et sluk i gulvet med avløp til terreng, sluk og rør fra 2023. Sluket er plassert under vaskemaskinen og er ikke synlig.

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

Rommet benyttes i dag som vaskekjeller, og har tidligere vært brukt som grovkjøkken.

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

Som våtrom til boligens daglige bruk er arealet lite egnet. Dersom rommet likevel skal benyttes til dette formålet, må det renoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Manglende oppgradering kan medføre økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vannrør bak vaskemaskin.



Sluk under vaskemaskin.



Sluk under vaskemaskin.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er støpt gulv og plass-støpte vegger. Eventuell fukt i betongen kan også stamme fra konstruksjon, se drenering og rom under terreng.

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Bad i hovedplan fra 1998. Støpt gulv med fliser og gulvvarme. To plastsluk i gulvet, en under dusjkabinett og en under boblebadekar. Noe fall til slukene, men slukene ligger kun ca. 13 mm under gulv ved dør. En ventil i himling, det er ikke tilluft under dør. Fliser på vegg i brystningshøyde, fliser opp til himling bak kabinett. Malt strie på øvrige vegger. Det er montert innredning med underskap, vask, overskap, speil og belysning. Det er montert toalett, dusjkabinett og boblebadekar. Det er feil på boblebadekaret.

Fra BSR i 2013:
"Eier opplyser at det nylig er utført reparasjoner på badet. Det var tidligere dusjet direkte på vegg, noe som hadde ført til fuktskader i vegg. Dette ble utbedret ved at veggen i dusjnisjen ble skiftet mot gulvet. Det ble da fuget mellom ny veggflis og eksisterende gulvflis."

Dette innebærer at gulvet ikke kan eksponeres for vann i dette området, kabinettet må alltid benyttes, og sluk må som vanlig regelmessig rengjøres.
Eier opplyser at det er observert sølvkre på rommet, dette kan indikere et fuktproblem.
Ved en bruksendring av våtrommet med hyppigere bruk og større fuktbelastning, kan det ikke utelukkes etablering av skader.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

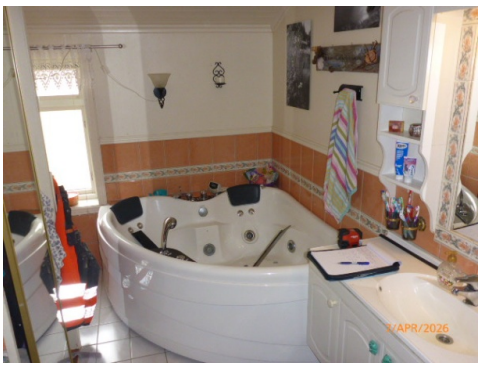
Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til fuktsikring og bruk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det risiko for fuktskader i konstruksjonen, spesielt ved økt bruk eller feil bruk av dusjkabinettet.

Observasjon av sølvkre kan indikere et fuktproblem, og videre bruk uten utbedring kan føre til skjulte skader og redusert levetid for våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Det er yttervegg og vegg med kjøkkeninnredning bak dusjkabinett. Det er yttervegg bak badekaret.
Ved fuktsøk er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på badet.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fra BSR i 2013:
"Eier opplyser at det nylig er utført reparasjoner på badet. Det var tidligere dusjet direkte på
vegg, noe som hadde ført til fuktskader i vegg. Dette ble utbedret ved at veggen i
dusjnisjen ble skiftet ned mot gulvet. Det ble da fuget mellom ny veggflis og eksisterende
gulvflis."

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved eventuell renovering bør det tas høyde for at skjulte skader i vegger kan avdekkes, som følge av tidligere fuktskader og reparasjoner.
Konsekvensen av ikke å utbedre eventuelle skjulte skader er økt risiko for videre fuktskader, redusert levetid på konstruksjoner og økte vedlikeholdskostnader.
Kostnader for utbedring må påregnes som en del av en eventuell renovering av rommet.



Tilstandsrapport







HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm fra dør til sluket, og 10 mm til yttervegg.

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det ble registret noe fliser med bom.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Ingen synlig membran under klemring ved kontroll i sluk. Ukjent om det finnes gulvmembran opp på veggene bak sokkelflisene.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.







HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin, og det er montert en eldre kjøkkenbenk med vask.

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon.

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det bør vurderes å montere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport











HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er yttervegg og vegg mot bad for vaskerommet. Det tas ikke hull i yttervegg, eller fra tilstøtende våtrom. Ved fuktsøk er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på vaskerommet.

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ved en bruksendring av våtrommet med hyppigere bruk og større fuktbelastning, kan det
ikke utelukkes etablering av skader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er et tokummers beslag i benkeplaten, samt opplegg for oppvaskmaskin. Fliser mellom over- og underskap.
Ved fuktsøk med Protimeter MMS ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere mulighet for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.
Alt teknisk utstyr er alltid beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er registrert fuktskader på dørene under vasken.
Det er en del bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.
Det er sprekk i flisfugen over komfyrplassen og sprekk i flis over vasken.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør gjennomføres utbedring av fuktskader på dørene under vasken for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råteskader.

Bruksslitasje på kjøkkeninnredningen og sprekker i flisfuger bør utbedres for å opprettholde funksjon og estetikk, samt forhindre at fukt trenger inn i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000









HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via lufteløp i pipen.
Ventilatoren er slitt.

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avtrekket er ført via pipen, noe som anses som en lite gunstig løsning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Om mulig bør det etableres avkast ut gjennom yttervegg for å sikre bedre luftutskifting og redusere risiko for matlukt og fuktproblemer i boligen.
Dagens løsning med avtrekk via pipen anses som mindre gunstig, da det kan føre til dårligere ventilasjonseffekt og økt slitasje på ventilatoren.

Kostnadsestimat: Under 20 000



SPESIALROM

LOFTSETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom på loftet. Gulvet har belegg, og det er panel på vegger og i himling.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsrapport

Det er en ventil i pipen, men denne er ikke i bruk. Toalettrommet har dermed ingen ventilering fra rommet, noe som ikke oppfyller kravene i NS 3600 om mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fukt - og luktproblemer over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Det er rør-i-rør-opplegg tilknyttet bad og vaskerom fra 1997–1998.
Det er skiftet til rør-i-rør for kjøkkenet og toalettrommet ca. 2017.
Det finnes også noen kobberrør av ukjent opprinnelse. Røropplegget til vaskemaskin i kjeller er ukjent.
Fra BSR i 2013:
"Røropplegget i boligen er ifølge eier totalrenovert fra 1997. Plast og kobber i vannrør, plast i avløpsrør."
Innvendig stoppekran i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert rør-i-rør-skap eller kursfortegnelse.
Det mangler veggbokser/tettemuffer på flere rør.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det anbefales å få utført en grundig kontroll av anlegget av autorisert rørlegger, samt etablere rør-i-rør-skap, kursfortegnelse og montere veggbokser/tettemuffer der dette mangler.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for lekkasjer, vannskader og vanskeliggjøre fremtidig vedlikehold eller reparasjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000







Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.
Det er avløpsrør av plast fra 1997.
Fra BSR i 2013:
"Røropplegget i boligen er i følge eier totalrenovert fra 1997. Plast og kobber i vannrør, plast
i avløpsrør."

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon på utført arbeid og tilstandsvurdering av avløpsrørene.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og tilstand, noe som kan øke risikoen for skjulte feil eller lekkasjer.

Dersom grundigere vurdering ønskes, bør autorisert rørlegger kontaktes for nærmere kontroll.





TG 3 Avløpsrør vaskekjeller

Beskrivelse

Fra vaskekjeller/grovkjøkken er det avløp ført ut til terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avløpet fra vaskekjeller/grovkjøkken er ført ut til terreng, noe som ikke er i henhold til dagens krav til avløpshåndtering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må etableres avløp via godkjent avløpsanlegg for å oppfylle gjeldende krav til avløpshåndtering.

Manglende tilkobling til godkjent avløpsanlegg kan føre til forurensning av grunn og miljø, samt gi risiko for pålegg fra myndighetene og økonomiske konsekvenser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk og avløp under vaskemaskin

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og helseplager for beboerne.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert i kjelleren. Berederen er fra 2009.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å hindre skader ved eventuell lekkasje.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe fra 2014.
Alt teknisk utstyr er forbundet med stor usikkerhet og betydelige variasjoner i levetid utover fabrikkgarantier.
Nylig utført service på pumpen.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



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

Sikringsskap på loft. Inntaket er plassert på kaldt loft.
Installasjon av variert kvalitet og opprinnelse.
El-tilsynet kontrollerte anlegget 02.02.2018 uten å finne avvik.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1997 Fra tidligere eier, BSR 2013:
   "Sikringsskapet er plassert på et soverom på loftet. Inntaket er plassert på kaldt loft.
   El-installasjonen ble renovert i 1997-98"
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Så langt eier kjenner til.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   2019.
   Montering av kontakter. Montering av strøm stue og koaks til stue. Montering utelys 5 stk og kabel til lys.
   2022.
   Reparasjon av på kjøkken, omlegging av dimmer og stikkontakt i stuen. Legging av ledningsnett til switcher på kontor, stue, soverom og kontor.

Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

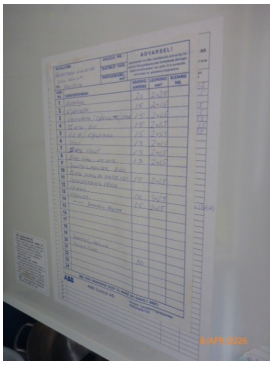
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Generell kommentar

Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Ønskes det en kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert El-fagmann.
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av løsmasser. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller andre tekniske vurderinger.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen og fuktsikringen, der dette finnes, er fra ca. 1997. Fuktsikringen omfatter ikke hele bygningsmassen, og det er ukjent om drenering er etablert rundt hele bygget.

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

Dreneringens eksakte tilstand, dersom den finnes, kan kun kontrolleres ved oppgraving rundt murene.

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler stedvis topplist på grunnmursplast.
Takvann er ført til drenering, ikke til eget tett avløp.
Det er ingen grunnmursplast mot sør, og det er ukjent om dette finnes under vinterhagen og mot nordøst.
Det er indikasjoner på fuktinntrengning i kjeller for tilbygget del i sørvest.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør monteres topplist på grunnmursplasten for å hindre vanninntrengning bak fuktsikringen.

Takvann bør ledes til eget tett avløp for å redusere belastningen på dreneringen og minimere risiko for fuktproblemer i kjeller.

Dreneringen bør kontrolleres og eventuelt spyles for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risiko for fuktinntrengning.

Manglende grunnmursplast mot sør og usikkerhet om fuktsikring under vinterhagen og mot nordøst medfører økt risiko for fuktinntrengning i disse områdene.

Kjelleren er ikke egnet til innredning eller opphold på grunn av dagens tilstand, romhøyde og oppbygning.

Full redrenering rundt boligen vurderes ikke som økonomisk hensiktsmessig, men lokale tiltak bør vurderes for å redusere risiko for ytterligere fuktproblemer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur fra byggeåret, samt støpte kjellergulv av varierende utførelse.
Det er plass-støpte ringmurer og støpt gulv for tilbyggene i sørøst fra 1990-tallet.
For tilbygget i sørvest er det benyttet Leca fra 1990-tallet, samt ringmurer av Leca under vinterhagen, ca. 2004.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis observert sprekker og riss i murene.
Ringmuren under vinterhagen er ikke pusset.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Sprekker og riss i murene bør utbedres for å hindre videre forvitring, vanninntrenging og eventuelle følgeskader på konstruksjonen.

Ringmuren under vinterhagen bør pusses for å beskytte mot fukt og redusere risiko for frostsprengning og ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et flatt og lett skrånende terreng.
Selve eiendommen har ingen treff på fareområder vedrørende flomsoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresoner, flom- og skredhendelser ved søk i NVE sin kartkatalog.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke opparbeidet tilfredsstillende fall på terrenget fra murene. Dette medfører unødig fuktbelastning av byggegropen ved manglende bortledning av overflatevann fra nedbør og snø.

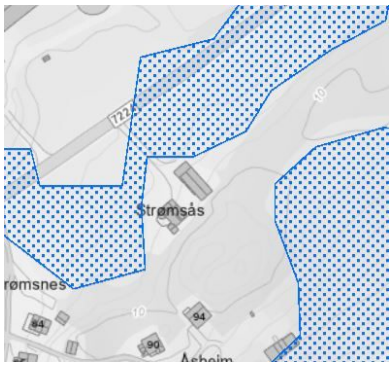
Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør opparbeides fall på terreng i 1:50 i tre meters bredde fra murene for å sikre tilfredsstillende bortledning av overflatevann.

Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannansamlinger mot grunnmur, som kan føre til fuktbelastning og potensielle fuktskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.
Utvendige avløpsrør er av plast, trolig fra 1997. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL), trolig fra 1997. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendig stoppekran mot nord. Private stikkledninger frem til kommunalt nett.
Eksakt plassering og tilstand på de nedgravde vann- og avløpsledningene er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det anbefales å innhente vurdering fra autorisert rørlegger for nærmere kontroll av anlegget, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på eiendommen, noe som kan medføre betydelige kostnader for utbedring.



TG IU Oljetank

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.
Selger har ingen kjennskapet til om det finnes slike på eiendommen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverk på altaner er lavt.
Utvendige trapper mangler rekkverk.
Røykvarslere og brannslokkeapparater er over 10 år gamle.
Lavt rekkverk på innvendig trapp, og det mangler håndløper på loftstrapp.
Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverket på altanen til loftet måler 88 cm. Kravet i 1997 var minimum 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Rekkverk på altaner og trapper bør oppgraderes til dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker.

Røykvarslere og brannslokkeapparater bør byttes ut med godkjent utstyr for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet og redusere risikoen for personskade og materielle skader ved brann.

Manglende håndløper på loftstrapp bør monteres for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.







Tilstandsrapport



Goheim Takst og Byggconsult AS
Dalbotnveien 87
8920 SØMNA

Bygninger på eiendommen

Redskapshus/garasje



Anvendelse
Redskapshus og garasje.

Byggeår
1935

Kommentar
Antatt opprinnelig byggeår.

Standard
Variert

Vedlikehold
Variert

Beskrivelse

Opprinnelig fjøs benyttes som lager, hobby og redskapshus. Det er en tilbygget garasje mot nordvest, mulig rundt 2008.
Bygget er oppført på stedlige masser. Det er plass-støpte murer, gulv og dekker.
I garasje er det plass-støpt dekke på grunn. Det er nylig støpt nytt gulv i den av bygget.
Det finnes riss og sprekker i eldre murer og dekker. For støpte dekker for fraukjeller for opprinnelig fjøs, kan dette ha skader/redusert levetid.
Ingen moderne fuktsikring eller drening på fjøs og garasje. Det kan komme inn vann i konstruksjoner i grunn under fjøs, samt på deler av garasjegulvet mot nordvest.
Bygget er oppført med vegger i tre, etasjeskille i tre og plassbygget saltak. Skråtak for tilbygget garasje.
Det vil finnes skjevheter i gulv, vegger og tak. Det kan også finnes råteskader som må adresseres ved kommende renovering av gamle bygningsdeler.
Bæring, styrke og stivhet har referanse til gamle byggeforskrifter.
Fasaden er kledd med trekledning av variert kvalitet og opprinnelse. Kledningen i sørvest fra ca. 2011, deler av kledningen i nordøst fra 2024, samt nyere kledning på gavlvegg i sørøst fra ca. 2023.
På taket er det metallplater, tekking i sørvest fra ca. 2011, tekking i nordøst fra 2023.
Det er ikke etablert undertak på fjøset. Kun takrenner mot nordøst. Ingen snøfangere over gangarealer.
På garasjen er det metallplater og undertak fra ca. 2008. Plast i renne og nedløp her.
El-installasjonen i bygget er ikke vurdert. Eier opplyser at det er feil på utelys ved garasjen.
Vinduer av variert opprinnelse og kvalitet. De fleste vinduene bærer preg av elde og
slitasjes. Eldre plassbygde dører i bygningsmassen.
Eldre vinduer i garasje. Nyere plassbygde dører flere steder på bygget. Leddport i metall til garasjen, noe skader på port ved håndtak.
Videre renovering og løpende vedlikehold må påregnes.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.
Se også teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler) Hensyntatt observasjoner nevnt her og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering må påregnes avdekking av skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader.
Kostnader for renovering vi variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene.
Når det gjelder anbefaling av tiltak med kostnader, ligger dette inn under detaljprosjektering.
Det anbefales kontaktet seriøse aktører i markedet for detaljprosjektering og prising av forhold som ønskes utbedret/renovert slik at man får plassert ansvar for at valgte metode er det mest hensiktsmessige, har referanser til forskrifter og at det foreligger en avtalt kostnad.

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



Tilbygg / modernisering		
2008	Tilbygg/renovering	Tilbygget garasje i nordvest. Nytt taktekke sørvest ca. 2011.
2023	Renovering	Nytt taktekke mot nordøst
2023	Renovering	Skiftet noe kledning mot sørøst.
2024	Renovering	Skiftet del av vegg mot nordøst.
2025	Renovering	Støpt gulv i ett rom.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

187 m²/172 m²

Enebolig: 3 Bod, Vaskekjeller, Entré, 2 Gang, Bad, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Peisstue, Bibliotek, Vinterhage, Toalettrom, Loftstue, 5 Soverom, Kott

Andre bygg: Redskapshus/garasje
Bruksareal andre bygg: 215 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 250 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 250 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sømnesveien 19 ,8920 SØMNA			17-09-2025	3 100 000	**3 600 000**		3 600 000	**26 277**
	126 m²	2006	3 sov						
2	Dalbotnveien 86 ,8920 SØMNA			29-04-2025	3 750 000	**3 750 000**		3 750 000	**22 866**
	156 m²	2003	3 sov						
3	Vestabergveien 23 ,8920 SØMNA			20-09-2018	2 500 000	**2 750 000**		2 750 000	**18 212**
	151 m²	1986	3 sov						
4	Mjølhusbakken 21 ,8920 SØMNA			15-07-2025	3 600 000	**3 185 000**		3 185 000	**17 893**
	174 m²	1979	4 sov						
5	Kalvhaugen 5 ,8920 SØMNA			29-04-2025	3 080 000	**2 850 000**		2 850 000	**15 000**
	165 m²	1981	3 sov						
6	Jøshågveien 1 ,8920 SØMNA			06-02-2024		**2 500 000**		2 500 000	**13 889**
	180 m²	2000	5 sov						
7	Nordstrømveien 4 ,8920 SØMNA			09-09-2024	2 400 000	**2 300 000**		2 300 000	**13 450**
	171 m²	1976	3 sov						
8	Vestaberglia 2 ,8920 SØMNA			25-06-2025	3 390 000	**3 100 000**		3 100 000	**9 118**
	131 m²	1966	4 sov						

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

240 l dunk kr 7 286,- I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.		7 286
Vannavgift Sømna kommune. 3 673,02	Kr.		3 673
Feier og eiendomsskatt Brønnøy kommune. Det mangler her avløpsavgift.	Kr.		7 214
Estimert avløpsavgift. Avløp 40,-/m2 BRA Fra matrikkel. Bruksareal bolig 232 m².	Kr.		9 280
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**27 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 620 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 750 000**

Redskapshus/garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 850 000
Sum teknisk verdi - Redskapshus/garasje	Kr.		**1 400 000**

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

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 650 000**

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

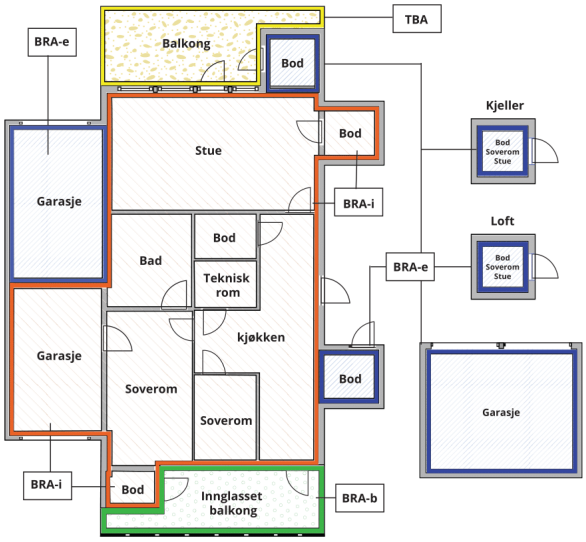
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	2			2			2
Hovedetasje	102	15		117	26		117
Loftsetasje	68			68	12	5	73
SUM	**172**	**15**			**38**	**5**	**192**
SUM BRA	**187**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vaskekjeller, bod, bod 2		
Hovedetasje	Entré, gang, bad, vaskerom, kjøkken, stue, peisestue, bibliotek, bod	Vinterhage	
Loftsetasje	Gang, toalettrom, loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, kott		

Kommentar

På kaldt loft er det lagt gulv, tilleggsarealer som benyttes som lager, det er ca. 35 m3 gulv på kaldt loft.
I kjelleren under bygget er det kun ca. 2 m2 ved sluket i «vaskekjeller» som har en romhøyde på 1,9 meter. Resten av kjelleren har romhøyde like under 1,9 meter, samt en bod med ca. 1,6 meters romhøyde. Det er da et tilleggsareal på ca. 66 m2 utover 2 m2 rundet sluket.
Det vises til Brønnøy kommune for opplysning om disse tolker det dit hen at hele kjeller skal vurderes som målverdige arealer.
For vinterhagen har den kun utvendig adkomst, vurdert som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Bygningstype. Enebolig. Bygningsstatus. Tatt i bruk.
Bygningsnummer 187575141.
Det er registrert en byggesak/tilbygg fra 29/10.1996.
Ingen dokumentasjon fra kommunen på dette.
I tidligere prospekt foreligger det fasadetegninger og en planlegning fra ca. 1996.

Det er registrert ferdigattest fra 2019 for påbygg i 2018.
Her finnes det tegninger og ferdigattest hos kommunen.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon som byggesak og tegninger er ikke kjent.
Det bør kontrolleres med kommunen om hva di tenker bør fremskaffes for å fjerne eventuelle uklarheter.

Nyere håndverkstjenester

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

Redskapshus/garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		144		144		30	174
Loft		71		71		4	75
SUM		**215**				**34**	**249**

SUM BRA	215

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, redskapsrom, bod 2, bod 3, bod 4	
Loft		Lagerplass	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Redskapshuset har to plan, åpning i etasjeskillet på deler av loftet. Grunnet mye lagrede løsøre kan arealer på dette bygget avvike noe.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Fra matrikkel: Bygningstype. Garasje/anneks/uthus. Bygningsstatus. Tatt i bruk.
Bygningsnummer 187575354.
Eier har forespurt dokumentasjon fra kommune.
Det finnes ingen informasjon som byggesak/tegninger i kommunenes arkiver.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Noe renovering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Silje Kristine Haraldsvik	Kunde
08.4.2026	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Silje Kristine Haraldsvik	Kunde
24.4.2026	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Silje Kristine Haraldsvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	75	121		0	1619.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Dalbotnveien 100

Hjemmelshaver
Haraldsvik Silje Kristine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser, eiendom er omkranset av jordbruksarealer og utmark pr. i dag. Det er kort vei til rekreasjonsområder som sjø, utmark, turterreng og skiløyper.
Det er kort vei til tettstedet Berg med butikk. Eiendommen har utsikt over omkringliggende områder.

Adkomstvei

Privat stikkvei fra fylkesvei.
Det er innregulert et boligfelt rundt eiendommen, om dette etableres blir det ny privat vei i området.
Det er ikke kjent om dette vil påføre 1813-75/121 ekstra kostnader.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.
Det er Sømna kommune som drifter vannverket og infrastruktur her.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.
Dette ut fra kommunale opplysninger vedlagt i prospekt fra 2014.
«Etter hva vi erfarer er denne eiendommen tilknyttet kommunalt avløp. Pr. d.d. betales det ikke for dette»
Pr. 2026 betales det fortatt ikke avgift for avløp.

Regulering

Eiendommen ligger inne i et område med dyrket mark og utmark.
Det kan ikke utelukkes at området bygges ut til boligformål, da det er regulert til dette formålet i 2000.
Plannavn Reguleringsplan Straumsås
Ikraftredelsesdato 06.09.2000
Lovreferanse BL 1965
Formål Boliger
Feltbetegnelse B
For ytterligere kommentar vedrørende reguleringsforhold henvises det til reguleringskart, reguleringsbestemmelser samt Brønnøy kommune.

Om tomten

Opparbeidet tomt med gruset innkjørsel, gode parkeringsforhold. Tomten er opparbeidet med plen, bedd, busker og trær. Belegningsstein på deler av arealet ved boligen.
Det er opparbeidet noe arealer/hage utenfor tomtegrensene mot sørvest nordvest for boligen og nordvest for fjøsen.
Private stikkledninger i grunn fra under bygningsmassen og frem til kommunalt nett, hvor i grunnen disse ligger og tilstand på nedgravde bunnledninger er ikke funksjonstestet eller kontrollert.
Ikke undersøkt om det finnes private eller kommunale vann og avløpsledninger, nedgravde strømkabler og fiberkabler på eiendommen. Ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.

Tinglyste/andre forhold

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

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 257 000	2026	Gjelder for 1813-75/121.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	8359946	Fullverdi	5 691 975	

Kommentar
Forsikringssum er for boligen. Fjøs er også forsikret. Det henvises til oppdragsgiver for ytterligere forsikringsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.04.2026	Fra selger	Gjennomgått	10	Nei
Situasjonskart, eiendomsopplysninger og verdirapport.	07.04.2026	Innhentet av takstmann	Gjennomgått	8	Nei
Prospekt		Fra 2013-2014. Delvis kontrollert	Ikke gjennomgått	100	Nei
Tegninger tilbygg	14.02.2021	Fremvist av selger	Gjennomgått	2	Nei
Forsikringsopplysninger 2025/2026		Fremvist av selger	Gjennomgått	4	Nei
Kommunale avgifter 2026		Fremvist av selger	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring El. 2019 og 2022		Fremvist av selger	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/HK9030

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Dalbotnveien 100, 8920 SØMNA

05 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Dalbotnveien 100	Dalbotnveien 100	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2014

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 2014

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 83539946

Informasjon om selger

Selger

Haraldsvik, Silje Kristine

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Fuktmerker under gammelt (orginalt?) skifertak. Må påregnes bytting.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2016

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Etterisolering og ny kledning i sørøst og nordøst

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2016

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Veiledning/konsultasjon, bytting av skadet tro, samt deler av taktekking.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Aanes/Reitan

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Deler av taktekking etter opplæring.

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2020

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Oppbygging av karnapptak i sørvest, samt sveising av takpapp.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sømna Bygg og Fasade

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Riving og tilrettelegging

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2016

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tilbygg av soverom i sørøst- råbygg.

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Aanes

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Alt fra råbygg og til ferdig rom.

4.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**

2023

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.5.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Nytt tak og takrenner på fjøs i øst, samt byttet kledning i på gavlvegg i sørøst.

4.6.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.6.2 **Årstall**

2024

4.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.6.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet ut ødelagt kledning og bygde port i øst på fjøs. Asfaltplater på øverdel av vegg.

4.7.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.7.2 **Årstall**

2025

4.7.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.7.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Støpt gulv i deler av fjøs.

4.7.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Haraldsvik

4.7.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.8.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.8.2 **Årstall**

2020

4.8.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

4.8.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Satt inn verandadør til karnappveranda i 2.etg.

4.8.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sømna Bygg og Fasade

4.8.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.8.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet kledning på den delen av sørvestvegg som ble berørt av taktekking på veranda.

4.9.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.9.2 **Årstall**

2022

4.9.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.9.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Nytt naust ved Nordstrømmen.

4.10.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.10.2 **Årstall**

2019

4.10.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.10.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Satt inn skyvedørskassett i verandastue.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fuktinnsig under vindu i karnapp. Kan observere fuktrand langs mur i fuktige perioder.
Observert vann i rom under fjøs (ved garasje) ved store nedbørsmengder.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utelys, strøm i yttergang og utestikk.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Brønnøysund Elektriske

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2022

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Flytting av stikk og bryter på peis-stue, bytte av lysarmatur i kjøkken.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Dahle Installasjon

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Var gammelt avløpsrør fra kjeller som endte i steingrøft i hagen. Lagt i rør og ført til grøft.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2018

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rør-i-rør fra kjeller til 2.etasje, samt til kjøkken.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørmark Rør og varme

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2023

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Blendet av vannrør i fjøs.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Johansen rørservice

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2014

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny varmepumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger1

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekker i mur på hus, uendret siden vi kjøpte i 2014. Ingen tiltak gjort.
Sprekker i mur på fjøs. Mur under utedo jekket opp og låst.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har vært observert skjeggkre (trodde først det var sølvkre). Lite omfang, men åte er lagt ut.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Tak over karnapp, samt veranda i sørøst var råteskadd ved overtagelse i 2014. Begge deler er utbedret.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Utført i 2018. Verdier: 100-150 +/- 20. Målt i kjeller.

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Området rundt ble omregulert til boligfelt i år 2000.
Eiendommen har veirett som beskrevet i skjøte.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Tidligere eier gjorde omfattende arbeid på huset i 97-98, inkludert bytting av en rekke vindu, samt påbygg av eksisterende huskropp. Ole-Arnfinn Reinfjord ble oppgitt som ansvarlig for tilbygg.
Verandastua har gamle vindu som bør byttes ut.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 60123867

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Silje Kristine Haraldsvik	**2026-05-05**

Identification

Silje Kristine Haraldsvik

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Silje Kristine Haraldsvik	05/05-2026 09:58:59	BankID OIDC High

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Dalbotnveien 100, 8920 SØMNA har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 75, Bruksnummer 121 i 1813 BRØNNØY kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	22.04.2026 kl. 16.03
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	22.04.2026 kl. 12.26

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/343507-1/200 29.03.2022 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 1 700 000
Omsetningstype: Skifteoppgjør
HARALDSVIK SILJE KRISTINE
FØDT: 25.08.1983
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2022/403036-1/200 12.04.2022 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 1 200 000
Panthaver: PENSJONSORDNINGEN FOR APOTEKVIRKSOMHET
ORG.NR: 940 291 380

GRUNNDATA

1996/1545-1/70 20.06.1996 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1813 GNR: 75 BNR: 126

2015/1092078-1/200 23.11.2015 **AREALOVERFØRING**
VEDERLAG: NOK 14 000
Omsetningstype: Annet
AREAL OVERFØRT FRA : KNR: 1813 GNR: 75 BNR: 126

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

Eiendomsverdi®

Kommune: 1812 SØMNA
Grunneiendom: Gnr: 70 Bnr: 34

Data uthentet: 08.04.2026 kl. 09:11
Oppdatert per: 08.04.2026 kl. 09:11

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/343507-1/200
29.03.2022 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 1.700.000
OMSETNINGSTYPE: Skifteoppgjør
Haraldsvik Silje Kristine
F.NR: 250883*****
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen pengeheftelser registrert.

Pengeheftelser

Servitutter

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1946/646-1/70
27.08.1946

REGISTRERING AV GRUNN
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1812 GNR:70 BNR:1

1997/650-1/70
18.03.1997

MÅLEBREV
Veggrunn gnr.74, bnr.5
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Selger av Dalbotnveien 100, 8920 SØMNA har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
REGULERINGSPLAN STRAUMSÅS, dat. 18.01.2000
revidert den 08.06.2000

PUNKT 1 PLAN – GRENSER/FORMÅL

Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på plankart. Innenfor planens begrensning skal arealer benyttes til de formål planen angir. Planområdet som er beskrevet på plankartet, er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

- Byggeområder
- Landbruksområder
- Trafikkområder
- Friområder
- Fareområder
- Spesialområder
- Fellesområder

PUNKT 2 BYGGEOMRÅDER (PBL. § 25, NR. 1)

Boliger:

Områdene skal anvendes til boligformål med tilhørende garasje og uthus.
Bebygd areal (BYA) er 20%.
Bygningene skal ha skrå takflater, enten saltak, valmtak eller pulttak. Møneretning skal være som vist på plankartet, men kan likevel fravikes av bygningsmyndighetene etter en vurdering av tomtens beliggenhet.

De enkelte bygningstyper er inndelt i 3 forskjellige kategorier og er i planen merket som Type 1.0, Type 1.5 og Type 2.0. Følgende høydebegrensninger/takvinkler gjelder for de ulike typer:

Type 1.0: Gesimshøyde: 3,7 m. Mønehøyde: 6,2 m.
Takvinkel: 27 – 30 grader.
Type 1.5: Gesimshøyde: 3,2 m. – 4,4 m. Mønehøyde: 6,8 m. – 7,5 m.
Takvinkel: 27 - 42 grader.
Type 2.0: Gesimshøyde: 4,4 - 5,8 m. Mønehøyde: 7,5 - 8,3 m.
Takvinkel: 27 – 42 grader.
Høyder som er understreket er også å betrakte som makshøyder.

Garasjer:

Garasje kan ha bebygd areal inntil 7% av netto tomteareal, men ikke over 50 m2 bebygd areal. Maks. tillatte høyde over planert terreng er 5,5 m. Maks. gesimshøyde: 3,2 m. Hvor forholdene ligger til rette for det, kan minste byggeavstand til regulert kommunal veg – eller privat veg portside være 5,0 m., til langside 2,0 m. Byggeavstand angitt på plankartet kan derfor overskrides innenfor ovennevnte krav.

Som rekkefølgebestemmelse gjelder:

* Gang-/sykkelvegforbindelse mellom planlagt boligfelt og sørover til Nordstraumen bru skal ferdigstilles før første bolig i det nye feltet ferdigstilles.

Barnehage:

Området skal nyttes til bygninger, lokaler og arealer som brukes til barnehage.

Bebygd areal (BYA) er 25%.
Bygningene skal ha skrå takflater, enten saltak, valmtak eller pulttak.

Følgende høydebegrensninger/takvinkler gjelder:
Type 1,5: Gesimshøyde: 3,2 m – 4,4 m. Mønehøyde: 6,8 m – 7,5 m.
Takvinkel: 27 – 42 grader.
Høyde som er understreket er også å betrakte som maks. høyde.

Det skal opparbeides tilstrekkelig areal til parkering under sikringssone for høyspentlinje og hele sikringssonen/parkeringsarealet skal sikres med gjerde mot barnehagen.

Eldreboliger:
Området skal anvendes til boligformål.
Bebygd areal (BYA) er 35%.
Bygningene skal ha skrå takflater, enten saltak, valmtak eller pulttak.

Følgende høydebegrensninger/takvinkler gjelder:
Type 1.5: Gesimshøyde: 3,2 m – 4,4 m. Mønehøyde: 6, 8 m – 7,5 m.
Takvinkel: 27 – 42 grader.
Høyde som er understreket er også å betrakte som maks. høyde.

I situasjonsplanen skal det for hver boenhet avsettes areal til parkering, carport eller garasje. Garasjer kan utføres som fellesanlegg.

Forretning/eldreboliger:
Området kan nyttes til bygninger, lokaler og arealer der det skal drives detaljsalg eller eldreboliger. Bebygd areal (BYA) er 35%.
Bygningene skal ha skrå takflater, enten saltak, valmtak eller pulttak.

Følgende høydebegrensninger/takvinkler gjelder:
Type 1.5: Gesimshøyde: 3,2 m – 4,4 m. Mønehøyde: 6, 8 m – 7,5 m.
Takvinkel: 27 – 42 grader.
Høyde som er understreket er også å betrakte som maks. høyde.
Dersom området utbygges med eldreboliger skal det for hver boenhet i situasjonsplanen avsettes areal til parkering, carport eller garasje. Garasjer kan utføres som fellesanlegg.

PKT. 3 LANDBRUKSOMRÅDER (PBL. § 25, NR. 2)
Området kan benyttes til land- og skogbruk.

PUNKT 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL. § 25, NR. 3)
a) I områdene skal det anlegges kjørevei, fortau, gang- og sykkelveier.
b) Avkjørsler og parkeringsplasser skal utformes og vedlikeholdes som vist i Statens vegvesens vegnormaler.

PUNKT 5 – FRIOMRÅDER (PBL. § 25, NR. 4)
I friområdene kan det tillates oppført bygninger eller andre installasjoner som har naturlig tilknytning til bruken av det enkelte område.

FRIOMRÅDE SJØ

Der hvor det ligger til rette for det, kan det tillates utlagt fastfortøyninger etter anvisning fra havnevesenet. Strandsone skal sikres for allmen ferdsel.

PUNKT 6 FAREOMRÅDER – HØYSPENT (PBL. § 25, NR. 5)

Området skal benyttes til anlegg for elektrisitetsforsyning. (trafokiosk).

PUNKT 7 SPESIALOMRÅDE – KOMM.TEKN. ANLEGG (BPL. § 25, NR. 6)

Innenfor dette området kan bygningsmyndighetene tillate oppført bygning og annen kommunalteknisk/tekniske installasjoner.

FRISIKTSSONER

Innenfor disse områdene tillates ikke oppført bygning eller annen gjenstand som kan hindre fri sikt for trafikken. Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt 0,5 m over et plan lagt på tilstøtende veibaner.

PUNKT 8 - FELLESOMRÅDER (PBL. § 25, NR. 7)

Tomtene fra nr. 2 til nr. 16 disponerer fellesarealer i planen.
I området LEK kan bygningsmyndighetene tillate oppført bygning eller annen installasjon som har naturlig tilknytning til bruken av områdene. Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av uteområder, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolknings-grupper. Veileder fra Norges Handicapforbund 1998 skal legges til grunn.
Lekeplass skal opparbeides samtidig som den omkringliggende bebyggelsen.

TUR-/FRITIDSOMRÅDE

Bygningsmyndighetene kan tillate oppføring av mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdet og som ikke er til hinder for bruk av området.

PUNKT 9 - FELLESBESTEMMELSER

a) Bygningsmyndighetene skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme kvartal får enhetlig og harmonisk utforming.
b) Tilbygg/påbygg, garasjer og uthus skal tilpasses beboelseshus med hensyn til utforming, materialbruk og fargebruk.

Ovenstående reguleringsbestemmelser for Straumsås er vedtatt av Brønnøy kommunestyre i møte den 06. sept. 2000.


75/208
75/59
75/125
75/41
75/126
75/121
75/130
75/49
75/78
75/75
Eldreboliger
Strømsås
Asheim
N
Utsnitt av reg.plan Strømsås
Situasjon ikke kontrollert i marken
18.12.2013
Målestokk 1:1000
BRØNNØY KOMMUNE



- Overvann
- Spillvann
- Vannledning
- Kum
- Sluk
- Sluk med sandfang
- Grenpunkt

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

Brønnøy kommune
8905 BRØNNØYSUND

N

Dato: 2013.12.17
Sign: AS

Målestokk
1:1000

Haraldsvik Silje Kristine
Dalbotnveien 100
8920 SØMNA

Vår ref: 20087

MELDING OM TAKST OG SKATT 2026

Brønnøy kommunestyre vedtok den 17.12.25 i sak 95/25 at det skal skrives ut eiendomsskatt i hele kommunen jfr. esktl § 3a.
Den generelle skattesatsen for 2026 er 7 promille, og differensiert skattesats for bolig og fritidseiendommer er 4 promille.
Det gis ikke bunnfradrag for bolig- og fritidseiendommer for 2026.
Skattenivået for bolig- og fritidseiendommer er 70% av taksten.

Takstnemnd for eiendomsskatt hadde møte den 18.02.2026, hvor takster ble vedtatt for nye og endrede eiendommer.

Takst og skatt for eiendom:

Eiendom: 1813 - 75 / 121 / 0 / 0 ***Eiendommens adresse:*** Dalbotnveien 100

Eierrepresentant: Haraldsvik Silje Kristine
Regningsmottaker: Haraldsvik Silje Kristine

Fritak: Ingen
Type eiendom: Bolig
Antall boenheter: 1

Takst (kr):	**2 257 000**
x Skattenivå (70%) (kr):	1 579 900
- Bunnfradrag (kr):	0
= Skattegrunnlag (kr):	1 579 900
x Skattesats:	4‰
= Årlig beregnet skatt (kr):	6 319

Skatten fordeles likt på fire terminer og kreves inn samtidig som øvrige kommunale avgifter.

Klageadgang: Klage vedrørende fastsatt eiendomsskattetakst kan fremmes hvert år i forbindelse med den årlige utskrivingen av eiendomsskatt, dersom det ikke er klaget på samme grunnlag tidligere år. Klagen må sendes skriftlig til eiendomsskattekontoret innen seks uker, dvs innen 06.04.26:

Brønnøy kommune
Rådhuset
8905 Brønnøysund
Elektronisk post: postmottak@bronnoy.kommune.no

Spørsmål i forbindelse med eiendomsskatten kan sendes på e-post til:
bronnoy.eiendomsskatt@bronnoy.kommune.no evt. på tlf. 750 12000.

Se også Brønnøy kommune sin hjemmeside:www.bronnoy.kommune.no

Kommunedirektøren

Brønnøy kommune

Vår dato:
19.12.2013

Eiendomsinformasjon

Gnr.: 75	Bnr.: 121	Fnr.:	Snr.:
Adresse:			

1800 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

	Tilknyttet (sett kryss)	**Ikke tilknyttet** (sett kryss)
Vann	☐	☐
Kloakk	☐	☐
Privat Septiktank	☐	☐

Kommentar:	
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?	Ja ☐ Nei ☐
I tilfelle hvilken?	
Finnes det konkrete utbyggingsplaner som kan utløse pålegg om tilknytningsforhold til eiendommen?	Ja ☐ Nei ☐
I tilfelle hvilken?	

Kommentar: Etter hva vi erfarer er denne eiendommen tilknyttet kommunalt avløp. Pr d.d betales det ikke for dette. Forholdet vil bli tatt tak i og en må påregne kloakkavgift i løpet av 2014.
Vann har de fra Sømna kommune og opplysninger om vannavgift m.m må evt. innhetes fra dem.

Vedlegg:
☐

Post- og besøksadresse
Brønnøy Kommune
Rådhuset
8905 Brønnøysund

E-postadresse:
postmottak@bronnoy.kommune.no

Telefon
75 01 20 00
Telefaks
75 01 25 01

Bankkonto
4534 05 00117
8921 07 00227
7878 06 50477

Organisasjonsnr.:
964 983 291 MVA

Sømna kommune

Retur: Kystveien 84 A,8920 SØMNA

AVTALEGIRO

Haraldsvik Silje Kristine
Dalbotnveien 100
8920 SØMNA

Org.nr.	NO944810277MVA
Kundenummer	14286
Fakturanummer	3600830
Ordrenummer	50037536
Fakturadato	10.02.2026
Forfallsdato	02.03.2026
Deres ref.	

Vår ref. TEKNISK, Tlf: 750 15000, postmottak@somna.kommune.no

Gjelder: 10 Eiendomsgebyrer

Eiendom 75/121/0/0, Dalbotnveien 100

Beskrivelse	*Antall*	*Enhet*	*Mva*	*Enhetspris*	*Beløp*
Vannavgift	1,00	ABB	15%	612,17	612,17 *
1 stk 3673.04 1/1 0 010126-280226	3673.04				

Gjelder 1.termin (jan-feb)
BIC/SWIFT-adresse:HELGNO21

IBAN: NO6145362909817

Etter forfall blir det beregnet rente etter gjeldende satser. Ved betalingsvarsel påløper gebyr.

Forfallsdato	Sum eks. mva	* Sum mva.	Sum å betale
02.03.2026	**612,17**	**91,83**	**704,00**

Kvittering

Innbetalt til	**Beløp**	**Betalerens kontonummer**	**Blankettnummer**
4536 29 09817	704,00		

RIV HER!

Betalingsinformasjon

GIRO

Betalings-frist 02.03.2026

IBAN: NO6145362909817, BIC/SWIFT: HELGNO21

Kundenummer	14286
Fakturanummer	3600830
Fakturadato	10.02.2026
KID	1142863600830101

Underskrift ved girering

Betalt av

Haraldsvik Silje Kristine
Dalbotnveien 100
8920 SØMNA

Betalt til

Sømna kommune
Kystveien 84 A
8920 SØMNA

Belast konto

Kvittering tilbake ☐

Kundeidentifikasjon (KID)	**Kroner**	**Øre**	**Til konto**	**Blankettnummer**

H

Beløpet blir belastet konto på forfallsdag.



0 5 10 15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 08.04.2026 09:10
Eiendomsdata verifisert: 08.04.2026 09:09

GÅRDSKART 1812-70/34/0
Tilknyttede grunneiendommer:
70/34/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.0	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	0.0
Produktiv skog *	0.0	0.0
Annet markslag	0.1	
Bebygd, samf., vann, bre	0.0	0.1
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	0.1	0.1

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.
Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

MÅLEBREV

[X] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

Kommune	J.nr.
BRØNNØY	85/1995
	Målebrev nr.
	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr. 17.06.1996

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	75	121	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	1210 m²		

Dagbokstempel

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

Dato for forretningen	02.10.1997
Rekvirent	Nils S. Kvalsvik m. flere
Bestyrer	Tony E. Grimstad
Forretning	Kart- og delingsforretning over parsell av Gnr. 75, Bnr. 126. Det er tidligere holdt midlertidig forretning over parsellen. Parsellens hjørner er koordinatbestemt i NGO, og er bestemt med referanse i HP målt med GPS-STS.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Brønnøysund	23.10.1997	Tony E. Grimstad	Bjørn M. Johansen

Ikke tinglyst jfr. Delingslovens § 4-2.

REGISTRERT I G.A.B.
11 NOV. 1997
BRØNNØY KOMMUNE
OPPMÅLINGSAVDELINGEN

Påtegninger (rettelser o.l)

MÅLEBREVKART

Gnr	Bnr	Festenr
75	121	

Representasjonspunkt
X 822442 Y -47021 Z

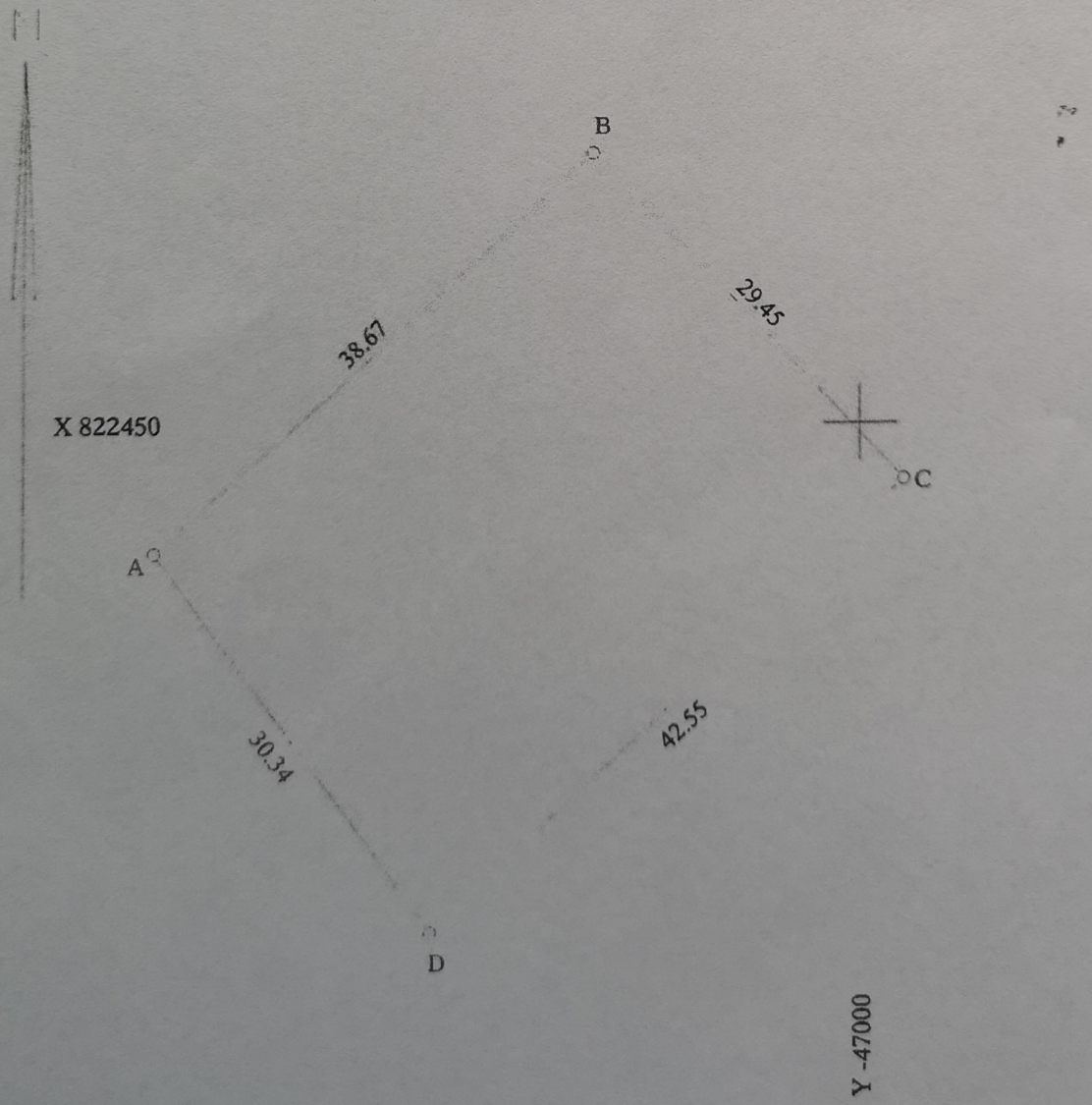
Kartblad		Landsnett
DF172-5-4	X	

Målestokk	Areal
1:500	1210 m²

Jnr
85/1995

Målebrev nr

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
A 26	822441.53	-47045.87			
			38.67		
B 27	822467.66	-47017.36			
			29.45		
C 28	822446.32	-46997.06			Godkj. grensemerke i jord
			42.55		
D 29	822417.05	-47027.95			Godkj. grensemerke i jord
			30.34		



Returneres til:

TINGLYST
8 JULI 1996
BRØNNØY
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOK NR: 1751

Skjøte[1]

Helgeland Sparebank
8920 Berg I Helgeland

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1830	Brønnøy	75	121			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet:
[X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
[X] Bolig-B eiendom [ ] Fritids-F eiendom [ ] Forretning/V kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig:
[X] Frittligg. enebolig FB [ ] Tomanns-bolig TB [ ] Rekkehus/kjede RK [ ] Blokk-leilighet BL [X] AN Annet Fjøsbygning

Kr 245000.-

Utlyst til salg på det frie marked
[ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype:
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

Kr 245000.-

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
020430	Nils Kvalsvik	
170415	Kåre Trefjord	
200524	Maren Fjærli	
150228	Åshild Isaksen	
210238	Reidun Andersen	
130837	Kjell Kvalsvik	
260946	Sissel Helland	

HOR

Doknr: 1751 Tinglyst: 08.07.1996 Emb.070
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eiendommen G.nr. 75, B.nr. 121 er sikret tilkomst fra fylkesveien over Straumsås 75/126.
Kjøperen er kjent med at det kan bli aktuelt å legge ut G.nr. 75, B.nr. 126 i sin helhet til boligformål og/eller næringsutnyttelse. Deler av adkomstveien til eiendommen fra fylkesveien kan bli berørt av denne planen.

Gjerdeplikt påhviler eiendommen G.nr. 75, B.nr. 121.

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-95

Brønnøy kommune
Byggesak og oppmåling

Silje Kristine Haraldsvik
Dalbotnveien 100
8920 Sømna

Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
2016/1583-7	Wenche Lill Fagerland, direkte tlf.: 75012516	04.09.2019

Ferdigattest for påbygg til bolig - gnr/bnr 75/121. Tiltakshaver Silje Haraldsvik.

Ferdigattest etter plan- og bygningsloven (pbl).

Byggetillatelse er gitt i brev av 08.03.2018

Gjelder: Påbygg til bolig

Byggested: Gnr/bnr 75/121

Tiltakshaver: Silje Haraldsvik

Den ansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. 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 medhold av 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.

Med hilsen

Wenche Lill Fagerland
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Postadresse:
Rådhuset
8905 BRØNNØYSUND

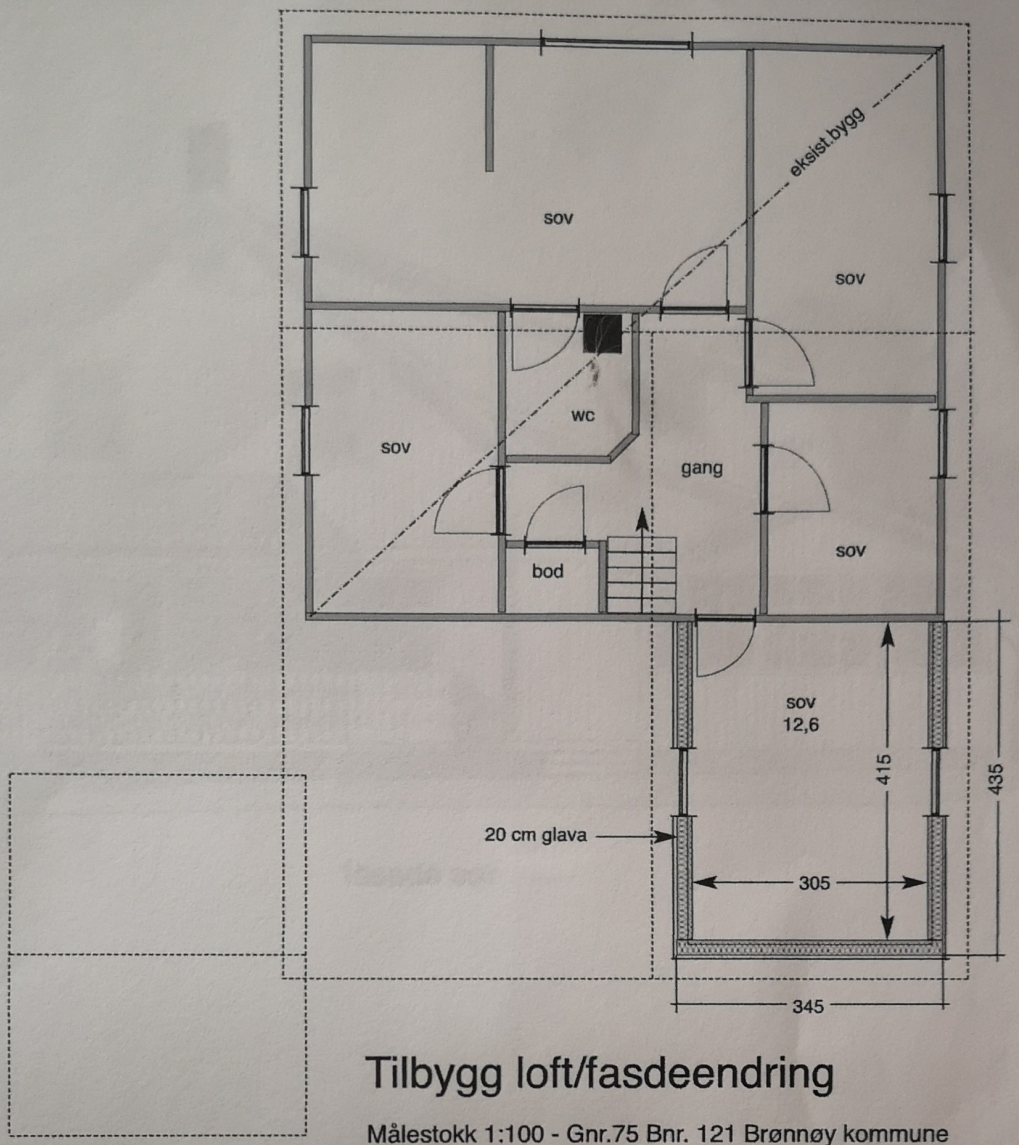
Besøksadresse:

Telefon: 75 01 20 00
Telefaks: 75 01 20 01

Bankkto.: 4534 05 00117
Org.nr.: 964 983 291

E-post:
postmottak@bronnoy.kommune.no

Internett:
www.bronnoy.kommune.no

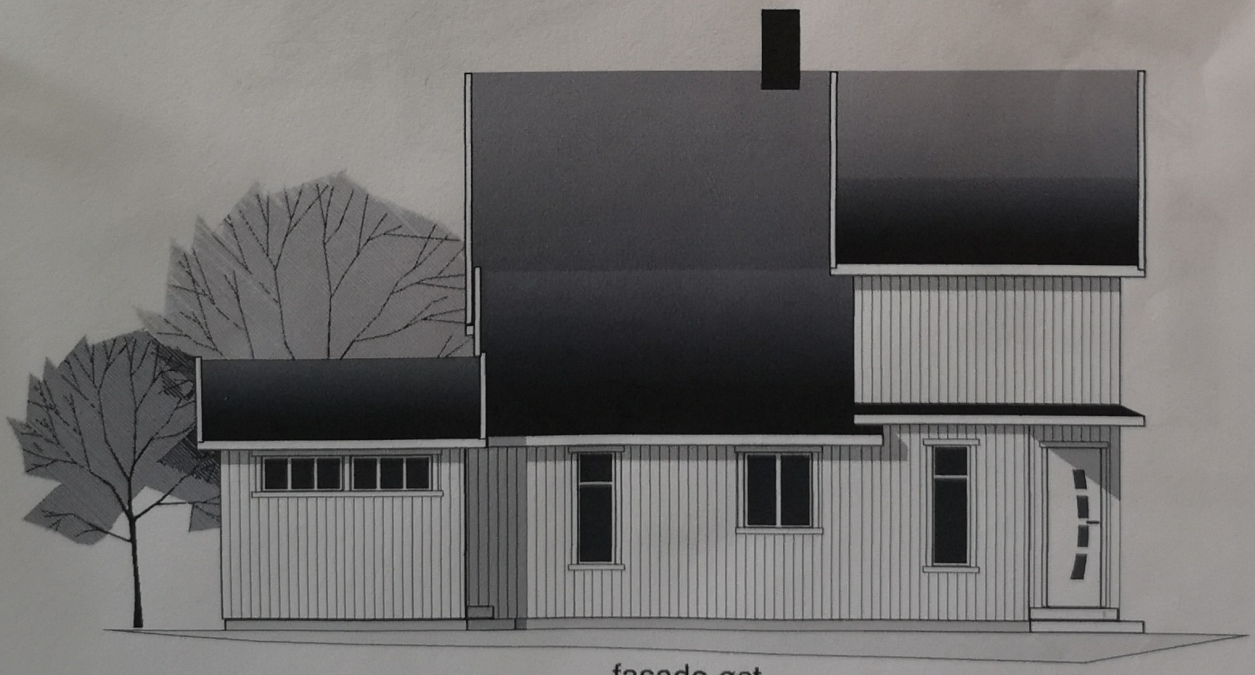


Tilbygg loft/fasdeendring

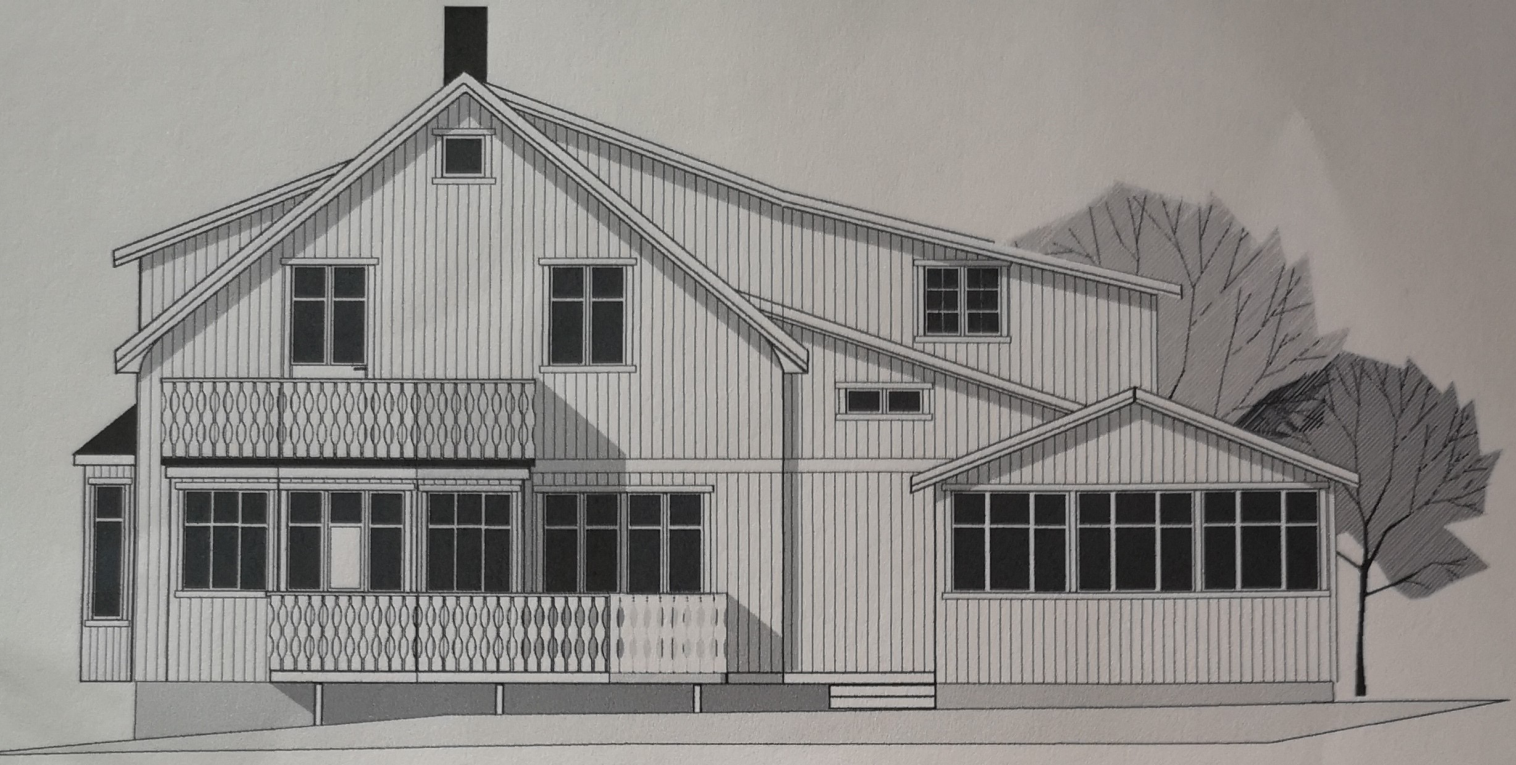
Målestokk 1:100 - Gnr.75 Bnr. 121 Brønnøy kommune

Silje Haraldsvik
Trælnes
8920 Sømna

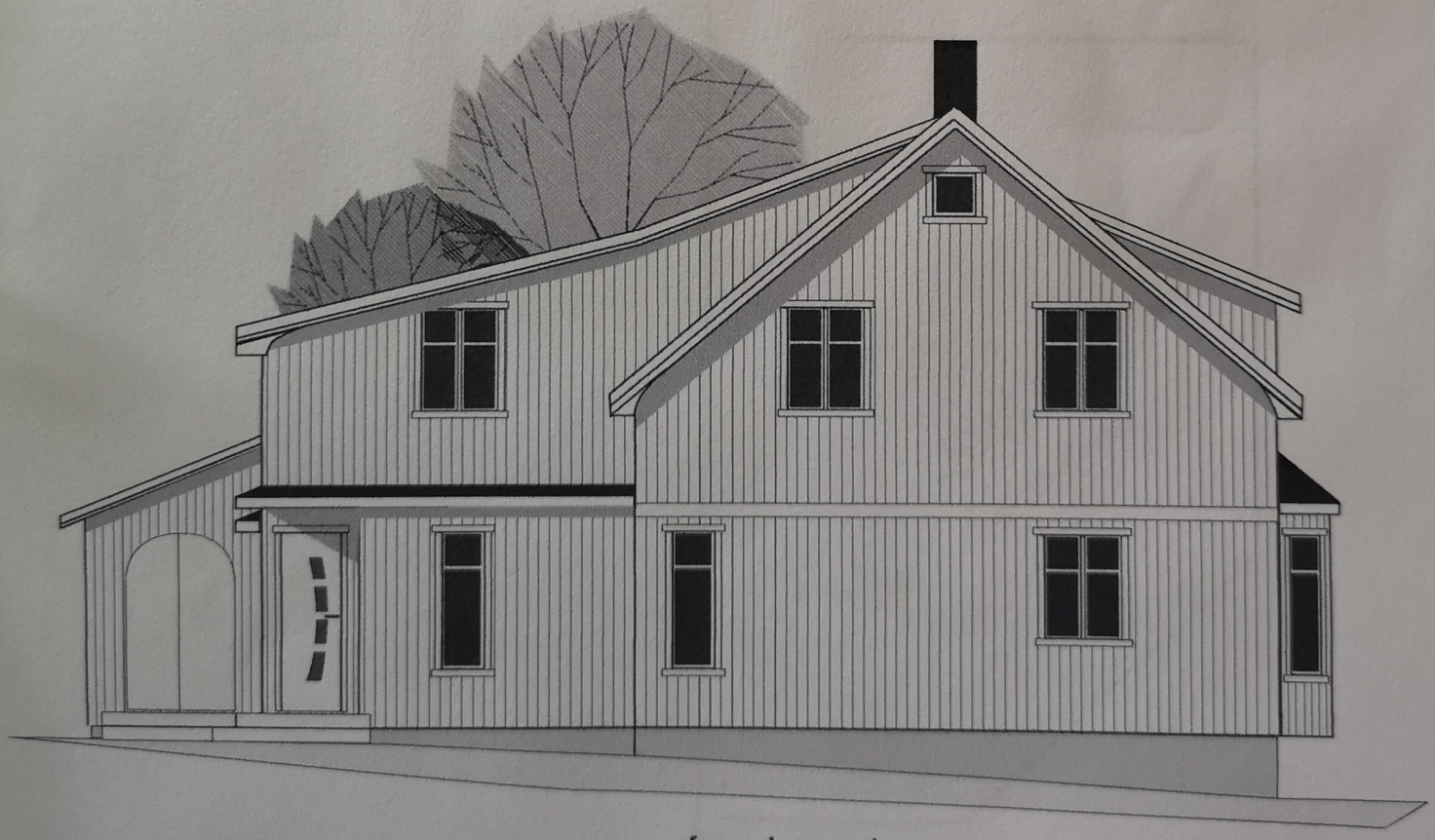
Tegning: Kyrre Nilsen 14.02.2018



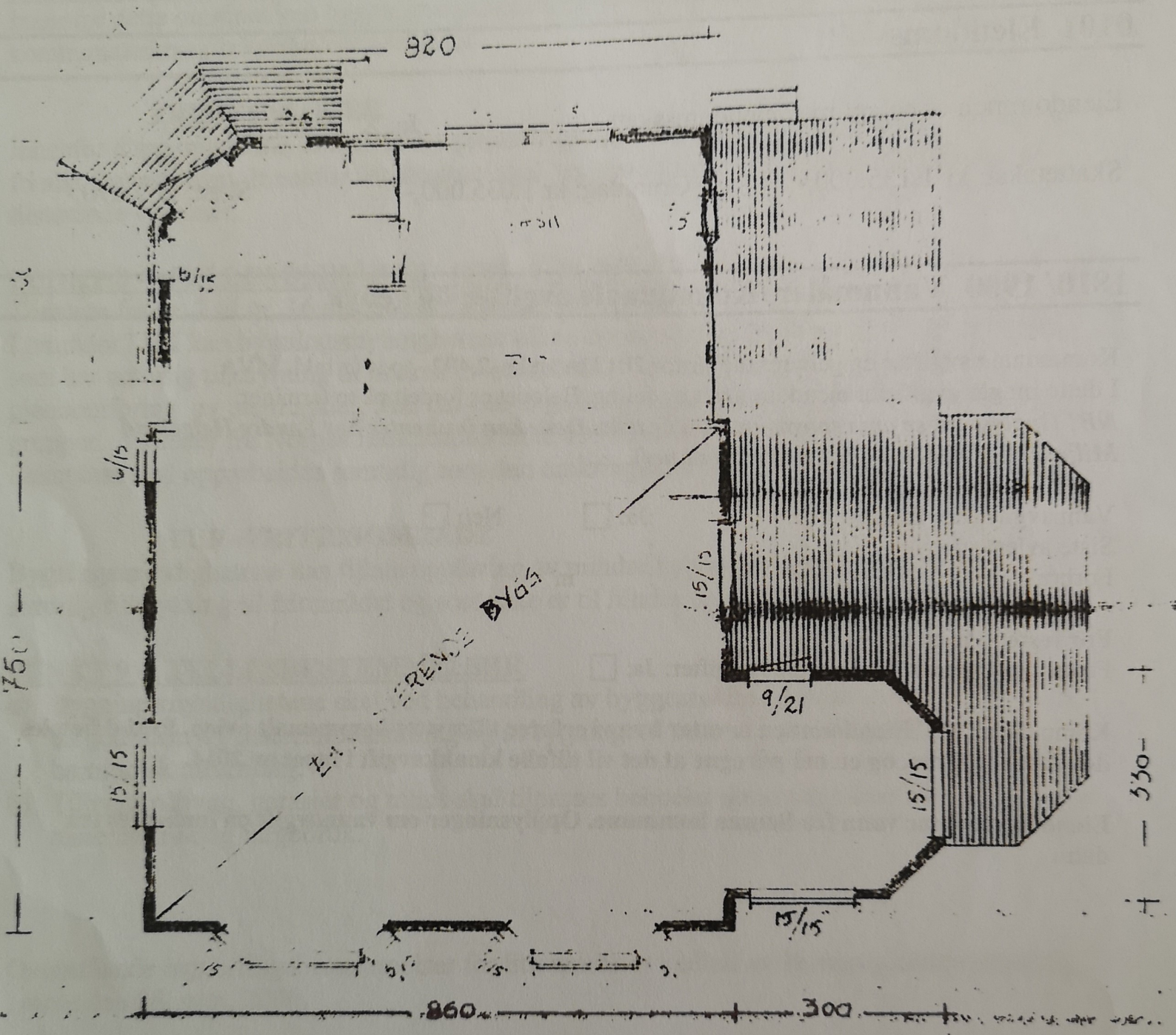
fasade øst



fasade sør

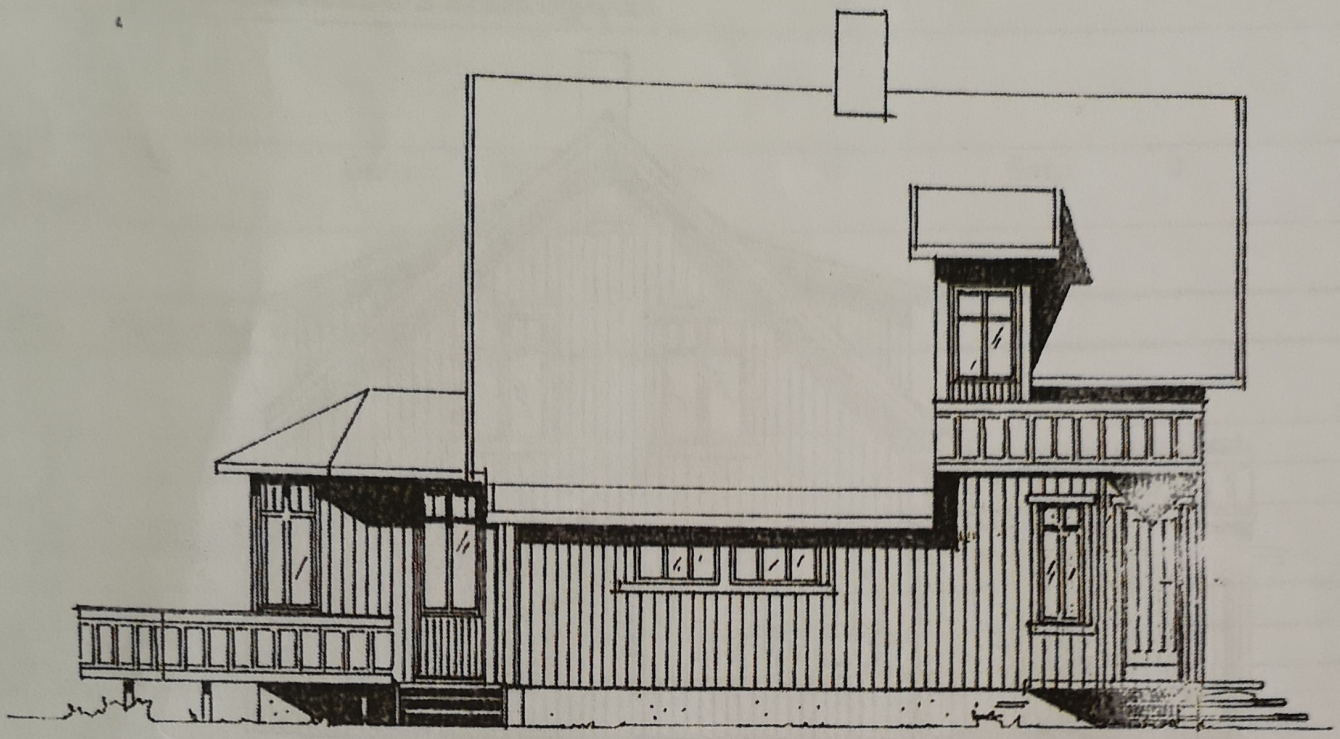


fasade nord

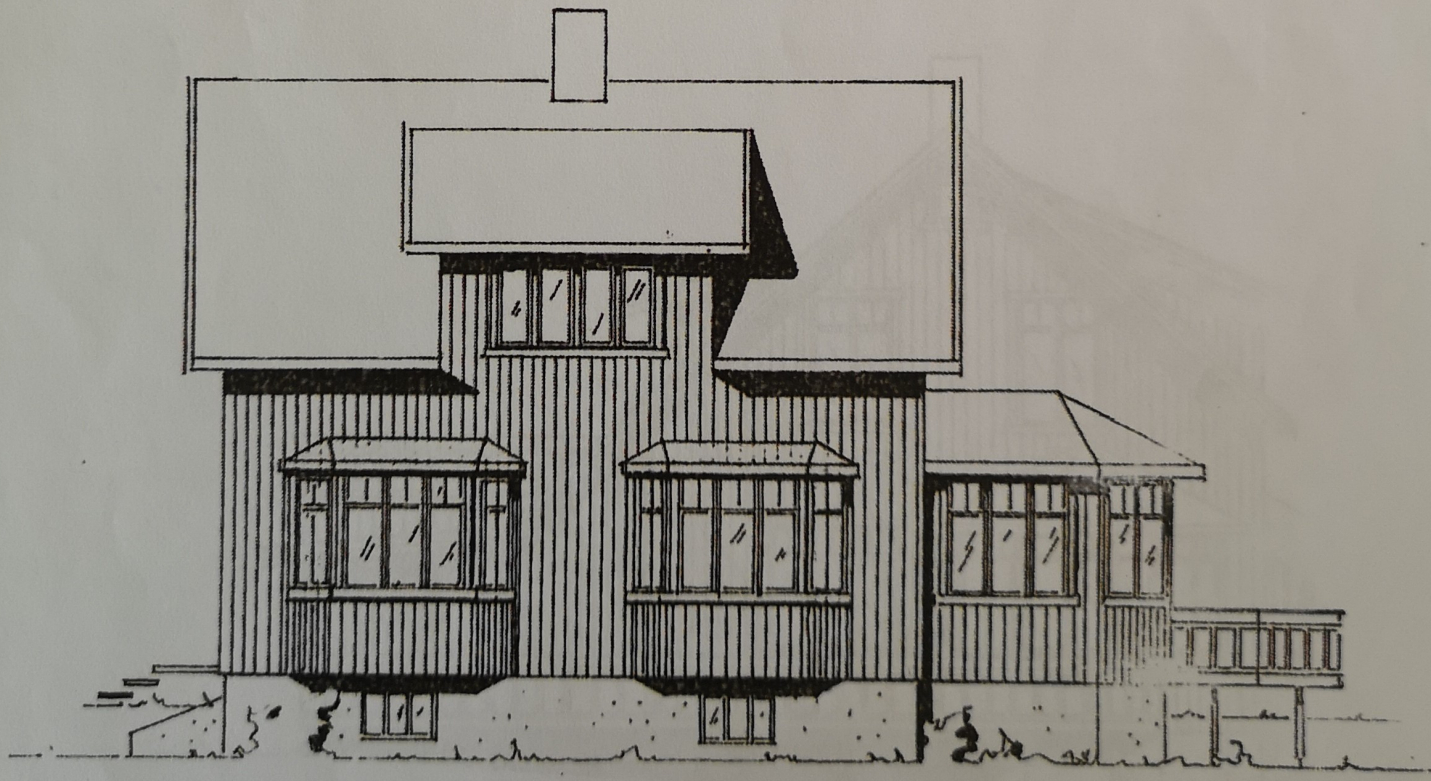


GODKJENT SAK
Teknisk sjef i Brønnøy

141/96 jfr. vedtak



Fasade øst



Fasade vest

GODKJENT SAK
Teknisk sjef i Brønnøy

141/96 jfr. vedtak



Fasade nord.



Fasade sør.

GODKJENT SAK
Teknisk sjef i Brønnøy

141/96 jf. vedtak

Mål: 1:100 Tegn. K. Nilsen

Sømna kommune

Teknisk og eiendom

Silje Kristine Haraldsvik

Dalbotnveien 100
8920 Sømna

Deres ref	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2022/434-8	Heidi Pedersen Mørk	21.11.2022

1812/70/34 - Ferdigattest - naust

Ferdigattest, etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008.

Igangsettingstillatelse er gitt i delegert sak 22/23 den 04.05.22.

Gjelder: Naust

Byggested: Eiendom 70/34

Tiltakshaver: Silje Haraldsvik

Den ansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller medhold av 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: Ingen

Med hilsen

Heidi Pedersen Mørk
Avdelingsingeniør

Postadresse:
Kystveien 84 A
8920 Sømna
E-post:
postmottak@somna.kommune.no

Besøksadresse:
Kommunehuset

Internett:
www.somna.kommune.no

Telefon: 75015000

Bankkto.: 4536 05 00601
Org.nr.: 944810277

Verditakst

Naust

Nordstrømmen , 8920

Sømna kommune

gnr. 70, bnr. 34

Markedsverdi

150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 22 m² BRA-i: 0 m²



Befaringsdato: 07.04.2026 **Rapportdato:** 24.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20320-1806 **Eiendomsverdi ref nr:** XP5864

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

Gyldig rapport
24.04.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

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

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

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

Goheim Takst og Byggconsult as

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



Rapportansvarlig

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

Goheim Takst og Byggconsult AS
Dalbotnveien 87
8920 SØMNA

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
22 m²/0 m²	Kr 150 000
Naust: Bod	Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	
Kr 230 000	
Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.	
Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	

Markedsverdi	**150 000**
Konklusjon markedsverdi	**150 000**

Markedsvurdering
Sammenlignbare salg i den grad dette finnes, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning.
Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for skjønnsmessig vurdert markedsverdi.

Sammenlignbare salg

Goheim Takst og Byggconsult AS
Dalbotnveien 87
8920 SØMNA

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		220 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.		**200 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**200 000**

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.	30 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**30 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**230 000**

Goheim Takst og Byggconsult AS
Dalbotnveien 87
8920 SØMNA

Norsk takst

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

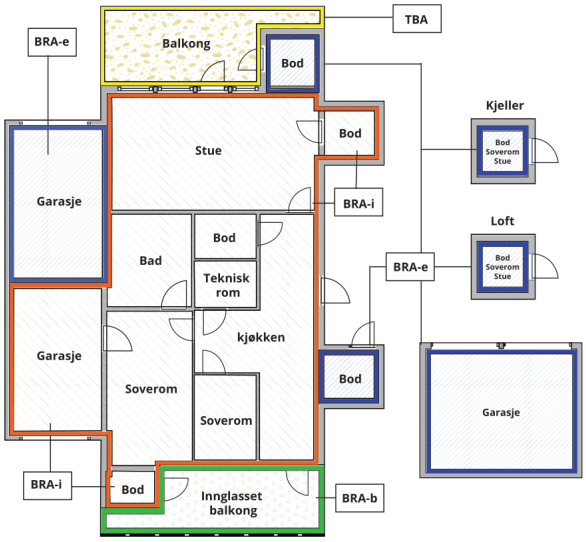
Hva er måleverdig areal?

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.

Goheim Takst og Byggconsult AS
Dalbotnveien 87
8920 SØMNA

Arealer

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		22		22	9
SUM		**22**			**9**
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Eier har fremvist tegninger som ble levert til kommunen. Det foreligger ferdigattest fra 21/11-2022

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
07.4.2026	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Silje Kristine Haraldsvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1812 Sømna	70	34		0	105.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nordstrømmen

Hjemmelshaver
Haraldsvik Silje Kristine

Goheim Takst og Byggconsult AS
Dalbotnveien 87
8920 SØMNA

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sømna kommune like over Nordstømmen bru mot øst.

Adkomstvei

Ingen etablert kjøreadkomst.
Det er offentlig parkeringsplass på andre siden av FV. Oppfatter det slik at det er gangsti frem til naustet.

Tilknytning vann

Ikke etablert.

Tilknytning avløp

Ikke etablert.

Regulering

Reguleringsplan for Berg sentrum
UNB5. Uthus/naust/badehus (1589)
§4.10. Uthus/naust/badehus (UNB)
Utdrag fra reg.plan:
All naustbebyggelse skal utformes etter følgende krav:
Største utvendige mål settes til 10x6 meter
Naust i rekke (mindre enn 8 meter avstand) skal være under 50m2 BRA.
Naustene skal ha saltak med maksimal mønehøyde 7 meter fra overkant gulv.
Takvinkel skal være mellom 27-45 grader.
Varig opphold er ikke tillatt.
Naustene skal bygges skånsomt i terrenget og ivareta naturhensyn. Det skal være mulig for allmenheten å ferdes framfor og bak naustrekken. Det er ikke tillatt med gjerde/levegg, kai eller andre hinder i naustområde. Det tillates ikke tiltak ut i sjø eller fjære som kan påvirke naturlige strømforhold.

Om tomten

Eiendommen er på ca. 105 m2. Dette er en naturtomt med påstående naust.
Tomten er ca. 6 meter bred og ca. 18 meter lang.
Tomten strekker seg til flomålet mot Nordstrømmen.
Det er bygget en platting foran bygget i øst, stikker utenfor grensen. Eier opplyser at denne ligger løst på terreng.
Byggegrunn av leire, ikke registrert som fareområdet for kvikkleirer.
Eiendommen berøres av stormflo som kan nå bygget.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.

Goheim Takst og Byggconsult AS
Dalbotnveien 87
8920 SØMNA

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse
Naust

Byggeår
2022

Kommentar

Standard
Normal

Vedlikehold
Nybygg

Beskrivelse
Naustet er oppført på betongpilarer på leirgrunn. Gulvbjelker i tre med tregulv.
Vegger i bindingsverk med stående kledning av tre. Plassbyget saltak tekket med metallplater. Ikke takrenner.
Plassbyget dobbel dør mot sjø, brukte vinduer og brukt dør inn til naustet fra sørøst.
Platting i tre på ca. 9 m2 mot øst.
Bygget er greit til formålet.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ubekreftet grunnboksutskrift.	08.04.2026		Gjennomgått	1	Nei

Goheim Takst og Byggconsult AS
Dalbotnveien 87
8920 SØMNA

Verditakstens avgrensninger

Takstingeniørens rolle
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern
Norsk takst, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Forutsetning
Verditaksten er utført iht. Norsk Taksts regler, NS 3940:2023 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstingeniøren kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En forhåndstakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en tilstandsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter
Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

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

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

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

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

Egne forutsetninger

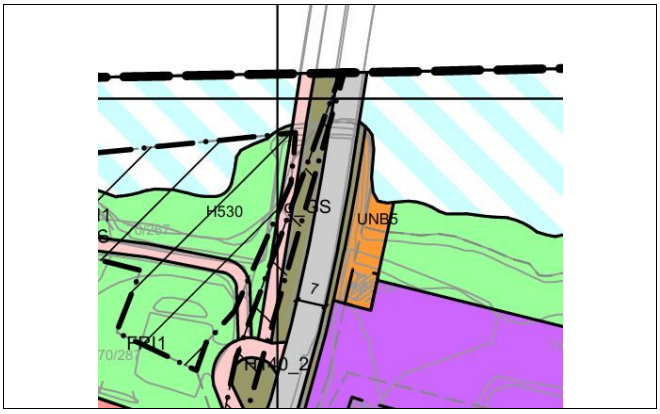
Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan og bygningslovgivningen. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på naboeiendommer. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er fremlagt eller innhentet dokumenter fra offentlige arkiver som meglerpakke fra Sømna kommune.
Det er derfor ikke kjent om det finnes andre opplysninger som har påvirkning på taksten. Undertegnede har kun innhentet ubekreftet utskrift av elektronisk grunnbok, matrikkelutskrift, situasjonskart og prisstatistikk for område.

Goheim Takst og Byggconsult AS
Dalbotnveien 87
8920 SØMNA

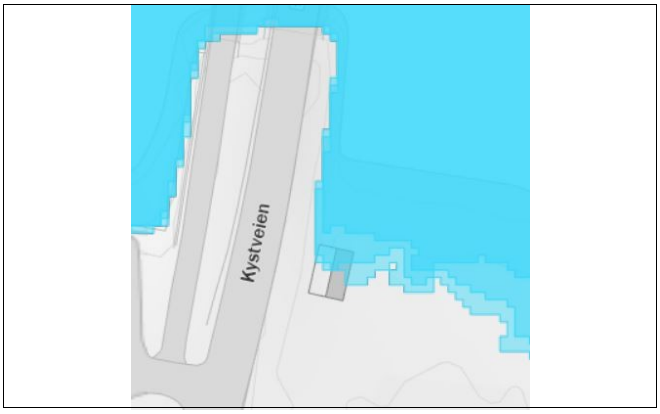
Andre bilder



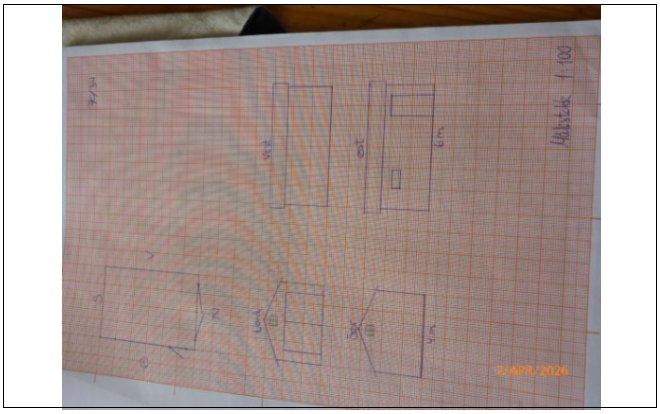
Flyfoto



Reguleringskart



Stormflo



Tegninger

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.