

Velkommen til

Tosbotn 6, 8960 Hommelstø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tosbotn 6
8960 Hommelstø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	700 000,-
Omkostninger	kr	18 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	718 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1983
BRA/BRA-i	367 / 211 m²
Soverom	3

Energimerke 

Enebolig med landlig og rolig beliggenhet i Tosbotn! Her får du en romslig bolig med stort potensial for den som ønsker å modernisere og skape sitt eget uttrykk. Huset har blant annet 3 soverom, to bad, gode stuearealer og flere terrasser. Tomten er på over 1,3 mål og byr på både plenarealer og god plass til parkering.

Eiendommen har et solid bygningsmessig utgangspunkt, men det er behov for oppgraderinger både utvendig og innvendig. Redskapshus/garasje følger med, og boligen varmes opp med varmepumpe, vedfyring og strøm. Beliggenheten gir nærhet til flott natur, turterreng og gode friluftsmuligheter.

Perfekt for deg som ønsker en rimelig enebolig med mange utviklingsmuligheter!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Kristoffer Gaare
Eiendomsmegler

+47 950 08 687
kristoffer.gaare@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Tosbotn 6, 8960 Hommelstø

Registerbetegnelse
Gnr. 202, Bnr. 86, Brønnøy kommune.

Pris

Prisantydning	kr	700 000,-
Omkostninger	kr	18 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	718 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	735 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 17 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 18 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 2 984,- pr. år 2025
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 5 778,- pr. 2025
Renovasjon utføres av SHMIL og faktureres 6 ganger årlig.
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 211 m²
BRA - e: 156 m²
BRA totalt: 367 m²
TBA: 22 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
På egen gårdsplass.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 320 m² på eiet tomt.

Beregnet areal i hht. kommunale opplysninger.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Gruset parkering/biloppstillingsplass og plen rundt boligen.

Byggegrunn:
Byggegrunn av stedlige masser som antas å være sand.

Fuktsikring og drenering:
Drenering av ukjent type og utførelse.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmurer som støpte murer. Gulv i kjeller som støpte gulv.

Terrengforhold:
Eiendommen er plassert på en slette uten fall bort fra grunnmurer.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendig vann og avløpsrør fra byggeår. Private vann og avløpsrør. Plast vannrør og plast avløpsrør

Septiktank:
Septiktank i glassfiber fra byggeår.

Byggeår
1983 ifølge kommunen. Ukjent oppføringsår for redskapshus.

Innhold
Kjeller/U. etasje
BRA-i 103 m²: Bad, 3 boder

1. etasje
BRA-i 108 m²: Bad, vaskerom, vindfang, gang, entré, kjøkken, 3 soverom, stue

Redskapshus
BRA-e 156 m²: Bod, garasje

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Dagens bruk samsvarer i hovedsak med byggegodkjente tegninger, med unntak av endring i bodarealets utforming i kjeller. Tiltaket

utløser ikke søknadsplikt. Det er også etablert terrasser på hver side av kjøkken. Fasadeendring er søknadspliktig. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Boligen bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Kjøkken:
Kjøkken med profilerte furu fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøleskap. Integrert oppvaskmaskin. Oppvask kumme i metall. Ventilator med avkast over tak.

Bad hovedetasje:
Bad fra byggeår med belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Badekar som mangler frontpanel, toalett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Bad u. etasje:
Badet er ikke i bruk og det er påvist skader i tilstøtende vegger.

Vaskerom:
Vaskerom fra byggeår med belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Skyllekum i metall og stråleovn på vegg. Plast sluk i gulv. Vindu i våtsone ved skyllekum. Manglende ventilering av rommet.

Innvendige overflater:
Beskrivelsen gjelder hovedplan: Himlinger som hvite himlingsplater. Gulv som laminatgulv, gulvbelegg og teppegulv. Vegger som malt panel, plater og tapet. Etasjeskille som trebjelkelag over kjeller. Trapp til kjeller som åpen tretrapp med håndlist på vegg. Dører som finerte slette dører i trefarge. Glass i dør mellom gang og stue.

Pipe og ildsted:
Elementpipe fra byggeår med feieluke i kjeller. Vedovn på kjøkken og nyere vedovn i stue.

Rom under terreng:
Kjeller som ved befaring var med murvegger og støpt gulv. Tidligere bad står fortsatt samt trepanel på enkelte vegger. Himling under etasjeskille er ikke revet.

Vannledninger:
Vannrør som kobberrør lagt skjult i vegger og gulv. TG er satt basert på alder. Ved befaring var vann stengt ved hovedkran.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Ventilasjon som naturlig ventilasjon med ventiler og vinduer som kan åpnes.

Andre VVS- installasjoner:
Varmepumpe luft/luft i stuen.

Varmtvannstank:
Ca. 200 liter bereder plassert i kjelleren. Tilkoblet elnettet via stikk kontakt. Berederen er plassert i kjeller på en stabel med trepaller.

Elektrisk anlegg:
Elektriskanlegg fra byggeår. Pr i dag er det felles strøm inntak og måler med inntak i fjøsen. Det er montert måler slik at strømforbruk kan avleses og fordeles separat for 202/86. Uthus har også strøm. Siden anlegget er eldre bør det utføres utvidet elkontroll. Dette siden det er flere avvik ved det elektriske anlegget som trenger nærmere undersøkelser.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Det er rust på taktekket
- Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er stedvis råteskadet trekledning på boligen.
- Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist andre avvik: Balkongdører av eldre type med dårlig tetting i tettelist. Dugg i glass på balkongdør i stue.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyden er ca 70-76cm som er godt under dagens krav på 100cm. Krav på byggetidspunktet var 90cm. Råteskader i rekkverk og generellt slitt balkongdekke.
- Etasjeskille/ gulv mot grunn: Det er registrert symptom på sopp/råte. På himling under bjelkelag er det registrert sopp/mugg
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

TG2 - Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Vedovn i stue er montert oppå en palle i tre og det er lagt gulv ovenpå den ubrennbare metallplaten.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Kjøkken: Kjøkkenkran er ikke tilstrekkelig festet. Fliser på vegg bak benkeplate er ikke fuget.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpslufting går ikke over tak men er avsluttet med ventil på krypeloft.
- Andre VVS-installasjoner: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
- Varmtvannstank: Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank

iht. gjeldende forskrift.
- Bad: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Vaskerom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Kjøkken: Kjøkkenkran er ikke tilstrekkelig festet. Fliser på vegg bak benkeplate er ikke fuget

TG3 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Takrenner/nedløp har store lekkasjer.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr. Ventilasjonskanal på bad er ikke ført over tak men avsluttet under tretro med påfølgende skader i trobord. Det er registrert avføring fra mus på krypeloft. Det er ikke undersøkt om det er skader etter mus/skadedyr i konstruksjonen. Det anbefales at dette sjekkes.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduene har råteskader. Vindu i kjeller har lav avstand til bakken.
- Fuktsikring og drenering: Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Se punkt "Rom under terreng".
- Oljetank: Det foreligger krav om sanering av oljetank.

TG3 - Innvendig:
- Rom Under Terreng: Det er registrert omfattende synlige fuktskader Det er registrert tegn på vanninntrengning til kjelleren, samt at kjelleren er fuktig. Himling har sopp/mugg. Vekst av sopp er tegn på høyt fuktnivå. Det er rim på innsiden av betongmurer og is på innsiden av kjellervinduer. Dette er tegn på høy fuktighet i kjelleren.
- Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk.
- Elektrisk anlegg: Siden anlegget er eldre bør det utføres utvidet elkontroll. Dette siden det er flere avvik ved det elektriske anlegget som trenger nærmere undersøkelser.
- Bad hovedetasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
- Bad u. etasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har fuktskader i konstruksjonen og må utbedres. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.
- Utstyr for varsling og slukking av brann: Ikke registrert brannslukker i boligen. Brannvarslere av eldre dato.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 10: Har vært en lekkasje i kjellermur-se tilstandsrapport/takst.

Pkt. 13: Spor av mus på kaldloft.

Pkt. 21: Nedgravd dieseltank ved garasje. Selger kjenner ikke til at kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekking som metallplater fra byggeår. Undertak som takpapp på trebord. Taket ble besiktiget i 2024. Dette ble utført fra bakken. Ved befaringen i 2025 var taket snødekket. Takrenner og nedløpsrør i plast. Takkonstruksjon som W-takstoler med luftet kaldt loft. Gulv på deler av krypeloft.

Veggkonstruksjon:
Veggkonstruksjon som bindingsverksvegg med stående malt kledning.

Vinduer:
Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Vinduer er produsert i 1997 og 1982. Enkelte vinduer som ubehandlede eller beisede overflater.

Dører:
Kjellerdør i malt panelt tre, hovedinngangsdør i malt tre. Balkongdører i malt tre med glass fra 1981.

Balkonger/terrasser:
Terrasser i tre med rekkverk og trapp i tre. Terrasser var snødekt ved befaring slik at avvik er tatt fra befaringen i 2024. Utvendig trapp til kjeller som støpt trapp med takoverbygg.

Redskapshus:
Byggeår ca. 1983. Redskapshus med støpt gulv og tradisjonelt bindingsverk i vegger og plassbygde taksperrer med pulttak. Tilbygget del med gruset gulv har nedgravd oljetank. Plassbygde porter. Metall taktekke. Noen porter har behov for vedlikehold/justering. Det ser ut som om det er lagt nytt metalltekke oppå opprinnelige metallplater. Ikke montert takrenner. Over porter er det laget ett lite tak som er kledt med trekledning på skrå takflate. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Tosbotn, et lite bygdesamfunn helt innerst i Tosenfjorden, som er en del av Bindalsfjorden. Området er omgitt av mektig natur med fjelltopper og dalfører på alle kanter, og byr på et stille og naturnært bomiljø.

Fra Tosbotn er det ca. 71,9 km til Brønnøysund, en kjøretur på rundt én time. Dette gir grei tilgang til byfasiliteter som handel, skole, idrett og flyplass. Beliggenheten gir også forbindelse videre sørover gjennom Tosenveien, som kobler området til indre Helgeland og hovedfartsåren E6 via Tosen-tunnelen.

I nærområdet finnes flott turterreng, fjelltopper som Middagstinden og store naturområder med gode muligheter for jakt, fiske og friluftsliv. Fjordlandskapet innerst i Tosenfjorden gir området et lunt og skjermet preg, og den åpne horisonten langs fjorden gir gode lysforhold gjennom store deler av dagen.

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Viktig informasjon
Selger har selv ikke bebodd boligen de siste 12 mnd. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig person.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 1985. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ingen dokumentasjon for oppføring av redskapshus/lager. Bygningssakkyndig har antatt oppføring på samme tid som enebolig, men dette kan ikke bekreftes. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet.

Oppvarming
Boligen oppvarmes med elektrisitet, varmepumpe og vedfyring på kjøkken og stue.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Det gjøres oppmerksom på at det er dieseltank nedgravd i bakken i uthus, ukjent installasjonsår.

Det er ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler. Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Bygget ligger i aktsomshetsområde "moderat til lav" .

Regulering
Eiendommen er uregulert, men ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift). Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen. Den mest ekstreme konsekvensen av et LNFR-område er at grunneiere ikke får lov til å bygge boligen eller hytta opp igjen etter brann.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet privat gruset vei, som går over hovedbruket. Det foreligger adkomstrett over hovedbruket, rettigheten er under tinglysing.

Eiendommen har avløp via privat septiktank, med overløp til grøft e.l. Tømming ikke er inkludert i kommunale avgifter, og kommer i tillegg. I følge byggetillatelse er kloakkutslipp godkjent utført som infiltrasjonsanlegg. Septiktank i glassfiber fra byggeår.

Eiendommen har vannforsyning fra felles privat vannverk Tosbotn Vassverk. Selger er daglig leder for vannverket og opplyser om at Tosbotn 6 har vannrett. Stikkledning frem til stoppekran er kjøpers ansvar å vedlikeholde. Årlig vannavgift er på ca. kr. 1.000 i året.

Skattemessig formuesverdi
Oppgitt skattemessig formuesverdi er beregnet på skatteetaten.no sin boligkalkulator. Beregningsgrunnlaget er opplyst størrelse, alder og beliggenhet. Formuesverdien er basert på at dette er en primærbolig. Det gjøres oppmerksom på at Skatteetaten ved omsetning av eiendom kan gjøre justeringer dersom reell markedsverdi er estimert for lavt/høyt.

kr 875 354,- for 2025
Sekundærverdi kr 3 501 417,-.

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eindommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt

behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
Eivind Antonsen

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 2381
Dato: 18.10.1991
ÅRLIG AVGIFT NOK 800
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

NYE VILKÅR - FESTE
Dagboknr.: 1759
Dato: 31.07.2007
Pkt 12 G utgår.

Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 266
Dato: 27.01.1992

ÅRLIG AVGIFT NOK 800
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 2887
Dato: 27.11.2001
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 882
Dato: 30.08.1937
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 1531
Dato: 28.11.1956
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 1346
Dato: 13.09.1957
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 2006
Dato: 09.11.1968
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 182
Dato: 26.01.1973
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1721
Dato: 15.06.1977
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelse om radio/TV anlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 990059
Dato: 25.11.1983
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 3637
Dato: 24.10.1985
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 1905
Dato: 22.07.1996
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 391
Dato: 14.02.1997
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 1813
Dato: 13.08.1997
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 1983
Dato: 29.08.2000
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vannrett
Dagboknr.: 2887
Dato: 27.11.2001
Bestemmelse om brensel
Bestemmelse om garasje/parkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 543297
Dato: 23.07.2009

Forskrift om Lomsdal-Visten nasjonalpark i Nordland fylke.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 94774
Dato: 08.02.2010
Jordskiftesak 1820-2003-0012 Tosbotn.
Delvis oppløsning av felles opplagsplass på Eidet.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 519086
Dato: 12.07.2010
Regler for Tosbotn Storviltvald
jordskiftesak 1820-2004-0008 Tosbotn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 1087389
Dato: 13.12.2013
Grensegangsak 1820-2012-0016 Tosbotn
Helgeland jordskifterett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 196763
Dato: 04.03.2015
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og drift av 132 og 22 kV jordkabelanelgg i grøft
Bestemmelse om ettersyn, vedlikehold og reparasjon av anlegget
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 837967
Dato: 14.09.2015
Grensegangsak 1820-1990-0001 Tosdal
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 47696

Dato: 18.01.2016
Grensegangsak
1820-2009-0015 Lomsdal-Visten NP
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 781496
Dato: 30.08.2016
Jorskiftesak 1820-2014-0008 Tosbotn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 889145
Dato: 15.08.2022
20-023406RFA-JHEL Tosbotn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om båtplass/bryggeplass
Dagboknr.: 991090
Dato: 13.09.2023
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om kloakkledning
Dagboknr.: 991090
Dato: 13.09.2023
Bestemmelse om septiktank m.m.
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 991090
Dato: 13.09.2023
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 229123
Dato: 27.02.2025
Jordskiftesak 22-127978REN-HJEL TOSBOTN
Andeler i felles beite
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighet
Dagboknr.: 481416
Dato: 31.05.2016
Bestemmelse om fallrett i Storelvvassdraget
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighet
Dagboknr.: 481430
Dato: 31.05.2016
Bestemmelse om fallrett i Bjørnstokkvassdraget
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Planvedtak
Dagboknr.: 230
Dato: 30.01.1995
Rettighetshaver: BRØNNØY KOMMUNE
Med flere bestemmelser: Plan for forebygging mot Storelva -
reparasjon og utvidelse etter flom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 380
Dato: 22.02.2005
Rettighetshaver er identifisert med organisasjonsnummer
06.11.2018. Arkivref. 18/57341-1
Rettighetshaver til samarbeid om
planlegging og utbygging av Bjørnstokkvassdraget mot
kr 50.000,-, gjelder i 5 år og kan ikke overdras
Rettet etter tingl. §18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

TRANSPORT
Dagboknr.: 1522538
Dato: 08.11.2018
FRA: HELGELAND KRAFT AS
ORG.NR: 844 011 342
TIL: HELGELAND KRAFT VANNKRAFT AS
ORG.NR: 917 424 896

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1775
Dato: 26.07.2005

Rettighetshaver er identifisert med organisasjonsnummer
06.11.2018. Arkivref. 18/57341-1
Intensjonsavtale som omfatter
fallrettighetene på eiend. m/forpliktelse til ikke å overdra
rettighetene til andre i løpet av avtaletiden på 5 år.
Rettet etter tingl. §18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av festenr.
Dagboknr.: 2267
Dato: 09.09.1996
Registrering av festenr.

Bestemmelse om adkomstrett
Dagboknr.: 1271699
Dato: 02.04.2024
Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om vannledn.
Dagboknr.: 1521
Dato: 05.10.1962
Rettighetshaver: Tosbotn Vassverk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 2208
Dato: 08.07.1981
Rettighetshaver: Helgeland Kraftlag AL
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 2548
Dato: 12.08.1982
Rettighetshaver: Norges Fyrvesen
Bestemmelser om fyrlampehus, fyrmast, vedlikehold og
adkomst m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 4326
Dato: 20.12.1983
Grensegangssak

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 2712
Dato: 22.08.1988
Rettighetshaver: Helgeland Kraftlag AL
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 598
Dato: 01.03.1994
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 280
Dato: 06.02.1995
Rettighetshaver Helgeland Kraftlag AL
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 2987
Dato: 20.11.1996
Rekonstruksjon av grenser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om båt/bryggeplass
Dagboknr.: 1404
Dato: 17.06.2004
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettsbok
Dagboknr.: 206
Dato: 28.01.2005
A2/04
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 111513
Dato: 06.02.2015
Bestemmelse om adkomstrett
Rett til å anlegge og drive 132 og 22 kV jordkabelanlegg i grøft

Rett til ettersyn, vedlikehold og reparasjon av anlegget
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 132373
Dato: 13.02.2017
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om nettstasjon
Nettstasjon nr. VE 158
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 132377
Dato: 13.02.2017
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om jordkabelanlegg
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighet
Dagboknr.: 481391
Dato: 31.05.2016
Bestemmelse om fallrett i Storelvvassdraget
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighet
Dagboknr.: 481402
Dato: 31.05.2016
Bestemmelse om fallrett i Tverråavassdraget
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighet
Dagboknr.: 481410
Dato: 31.05.2016
Bestemmelse om fallrett i Bjørnstokkvassdraget
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighet
Dagboknr.: 481457
Dato: 31.05.2016
Bestemmelse om fallrett i Storelvvassdraget
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighet
Dagboknr.: 481465
Dato: 31.05.2016
Bestemmelse om fallrett i Bjørnstokkvassdraget
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 177
Dato: 29.01.1974
LIVSVARIG BRUKS- OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
RETTIGHETSHAVER: NIKOLAISEN DORTINUS
TIL STUEBYGNING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

PRIORITETSBESTEMMELSE
Dagboknr.: 2479
Dato: 11.09.1974

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 377
Dato: 22.02.2005
Rettighetshaver er identifisert med organisasjonsnummer
06.11.2018. Arkivref. 18/57341-1
Rettighetshaver til samarbeid om plan-
legging og utbygging av vannkraftutbygging i Bjørnstokkvass-
draget, mot kr 50.000,-, gjelder i 5 år og kan ikke overdras
Rettet etter tingl. §18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

TRANSPORT
Dagboknr.: 1522538
Dato: 08.11.2018
FRA: HELGELAND KRAFT AS
ORG.NR: 844 011 342
TIL: HELGELAND KRAFT VANNKRAFT AS

ORG.NR: 917 424 896

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 378
Dato: 22.02.2005
Rettighetshaver er identifisert med organisasjonsnummer
06.11.2018. Arkivref. 18/57341-1
Rettighetshaver til samarbeid om
planlegging og utbygging av vannkraftutbygging i Tverråga-
vassdraget,mot kr 50.000,-, gjelder i 5 år,kan ikke overdras
Rettet etter tingl. §18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 639
Dato: 30.03.2005
Rettighetshaver er identifisert med organisasjonsnummer
06.11.2018. Arkivref. 18/57341-1
Rettighetshaver til planlegging og
utbygging av Bjørnstokkvassdraget, i 5 år m.vilkår. Kan ikke
overdras til andre i avtaleperioden.
Rettet etter tingl. §18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1773
Dato: 26.07.2005
Rettighetshaver er identifisert med organisasjonsnummer
06.11.2018. Arkivref. 18/57341-1
Intensjonsavtale som omfatter
fallrettighetene på eiend. m/forpliktelse til ikke å overdra
rettighetene til andre i løpet av avtaletiden på 5 år.
Rettet etter tingl. §18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utbyggingsavtale
Dagboknr.: 1999
Dato: 05.09.2007
Rettighetshaver er identifisert med organisasjonsnummer
06.11.2018. Arkivref. 18/57341-1
Rettighetshaver til planlegging og
utbygging av Kromåavassdraget m/vilkår

Rettet etter tingl. §18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

DIVERSE PÅTEGNING
Dagboknr.: 781634
Dato: 30.08.2016
Viker prioriet for dokumentnummer 1521 av 05.10.1962
TRANSPORT
Dagboknr.: 1522538
Dato: 08.11.2018
FRA: HELGELAND KRAFT AS
ORG.NR: 844 011 342
TIL: HELGELAND KRAFT VANNKRAFT AS
ORG.NR: 917 424 896

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Heftelsene kan bli tilsendt til interessenter ved forespørsel.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 70 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Markedspakke Mofjellet kr 5 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 000,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid., i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført 15-01-2026 av Tom Ove Drevland i Drevland AS.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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 kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder
oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som
forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 15.01.2026
Selgers egenerklæring, datert 06.01.2026
Energiattest, datert 28.04.2026
Bygningstegninger, datert 08.03.1982
Ferdigattest, datert 1985
Matrikkelrapport, datert 22.10.2025
Grunnkart, datert 28.10.2025

Kommuneplan, datert 28.10.2025
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Kristoffer Gaare
Eiendomsmegler
Telefon: 950 08 687
Epost: kristoffer.gaare@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Brønnøysund
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Storgata 73, 8900 Brønnøysund
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

















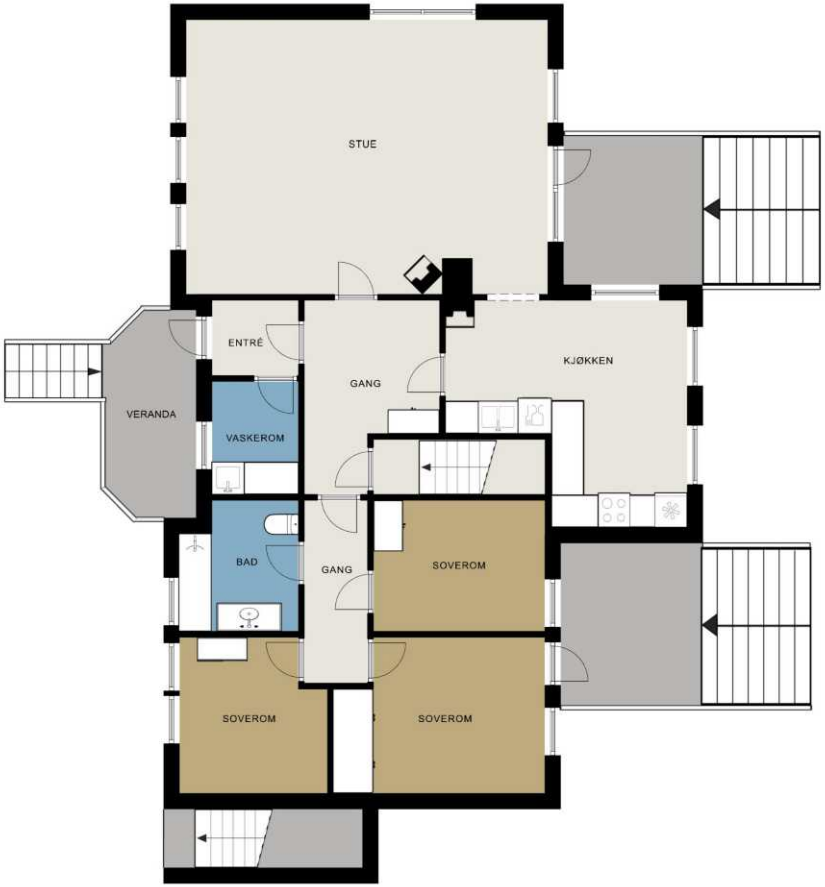








Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tilstandsrapport

Enebolig
Tosbotn 6, 8960 VELFJORD
BRØNNØY kommune
gnr. 202, bnr. 86

Markedsverdi

1 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 367 m² BRA-i: 211 m²



Befaringsdato: 07.01.2026 **Rapportdato:** 15.01.2026 **Oppdragsnr.:** 13960-1773 **Referansenummer:** CL1620

Autorisert foretak: Drevland AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tom Ove Drevland

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.

Drevland AS

Drevland AS ble etablert i 2014 og har siden den gang foretatt flere hundre takseringsoppdrag på Helgeland. Drevland AS har også utført et stort antall våtromskontroller på nybygg over hele Helgeland.

Tom Ove har over 30 års erfaring i bygge-bransjen, og har utdannelse som teknisk tegner, tekniker, eiendomsforvalter og innen prosjektledelse. Han har under Norges Takseringsforbund (NTF) utdannet seg hos Eiendomsakademiet til takstingeniør innenfor Boligsalgsrapport, tilstandsvurdering av bolig, verdivurdering av bolig, skade/skjønn samt næringstaksering.

Videre har Tom Ove også tatt kurs i Våtromsnormen og termofotografering med trykktesting av boliger.



Rapportansvarlig

Tom Ove Drevland
Uavhengig Takstingeniør
post@drevland.as
916 35 269

SENTRALT GODKJENT

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.

Tosbotn 6, 8960 VELFJORD
Gnr 202 - Bnr 86
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

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

Tidligere gårdsbruk der det nå er fradeles enebolig og redskapshus fra resten av eiendommen.
Boligen og redskapshus er bygget ca 1983. Kjeller i hus er fuktig og sanering av sopp/mugg i denne må utføres. Noe vedlikehold utvendig og oppgraderinger innvendig må påregnes.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Taktekking som metallplater fra byggeår. Undertak som takpapp på trebord.
Taket ble besiktiget i 2024. Dette ble utført fra bakken. Ved befaringen i 2025 var taket snødekket.
Takrenner og nedløpsrør i plast.
Veggkonstruksjon som bindingsverksvegg med stående malt kledning.
Takkonstruksjon som W-takstoler med luftet kaldt loft. Gulv på deler av krypeloft.

Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Vinduer er produsert i 1997 og 1982
Enkelte vinduer som ubehandlede eller beisede overflater.
Kjellerdør i malt panelt tre, hovedinngangsdør i malt tre.
Balkongdører i malt tre med glass fra 1981.

Terrasser i tre med rekkverk og trapp i tre.
Utvendig trapp til kjeller som støpt trapp med takoverbygg

INNVENDIG Gå til side

Beskrivelsen gjelder hovedplan:
Himlinger som hvite himlingsplater.
Gulv som laminatgulv, gulvbelegg og teppegulv.
Vegger som malt panel, plater og tapet.
Etasjeskille som trebjelkelag over kjeller.
Målt høydeavvik på gulv i stue/gang på 15mm som er bra.

Det er ikke foretatt radonmåling og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygget ligger i aktsomshetsområde "moderat til lav" .

Elementpipe fra byggeår med feieluke i kjeller.
Vedovn på kjøkken og nyere vedovn i stue.

Kjeller som ved befaring var med murvegger og støpt gulv. Tidligere bad står fortsatt samt trepanel på enkelte vegger. Himling under etasjeskille er ikke revet.

Trapp til kjeller som åpen tretrapp med håndlist på vegg

Dører som finerte slette dører i trefarge. Glass i dør mellom gang og stue

VÅTROM Gå til side

Bad hovedplan:
Bad fra byggeår med belegg på gulv og våtromstapet på vegger.
Badekar som mangler frontpanel, toalett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Lekkasje/utetthet i gulvbelegg ved toalett, skader/løs våtromstapet på vegger og bak badekar. Fuktmerker i himling rundt lufteventil.
Skader på baderomsinnredning. Fuktsjolder i himling og delvis løs himling.

Vaskerom hovedplan:
Vaskerom fra byggeår med belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Skyllekum i metall og stråleovn på vegg.

Plast sluk i gulv. Vindu i våtsone ved skyllekum. Manglende ventilering av rommet.

Bad kjeller:
Badet er ikke i bruk og det er påvist skader i tilstøtende vegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med profilerte furu fronter og laminat benkeplate.
Frittstående komfyr og kjøleskap. Integrert oppvaskmaskin. Oppvask kumme i metall.
Ventilator med avkast over tak

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør som kobberrør lagt skjult i vegger og gulv. TG er satt basert på alder.
Ved befaring var vann stengt ved hovedkran.
Avløpsrør av plast.

Ventilasjon som naturlig ventilasjon med ventiler og vinduer som kan åpnes.
Varmepumpe luft/luft i stuen.

Ca 200 ltr bereder plassert i kjelleren. Tilkoblet elnettet via stikk kontakt.
Berederen er plassert i kjeller på en stabel med trepaller.

Elektriskanlegg fra byggeår.
Pr i dag er det felles strøm inntak og måler med inntak i fjøsen. Det er montert måler slik at strømforbruk kan avleses og fordeles separat for 202/86. Uthus har også strøm.

Det anbefales at det monteres/etableres eget strømminntak med eget abonnement for eiendommen.

Ikke registrert brannslukker i boligen. Brannvarslere av eldre dato.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av stedlige masser som antas å være sand.
Drenering av ukjent type og utførelse.
Grunnmurer som støpte murer. Gulv i kjeller som støpte gulv.
Eiendommen er plassert på en slette uten fall bort fra grunnmurer.
Utvendig vann og avløpsrør fra byggeår. Private vann og avløpsrør.

Plast vannrør og plast avløpsrør
Septiktank i glassfiber fra byggeår.

Oljetank/dieseltank nedgrav i bakken i uthus. Ukjent installasjonsår.

Tosbotn 6, 8960 VELFJORD
Gnr 202 - Bnr 86
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	367 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	211 m²
Totalpris	1 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 550 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kjeller er delvis uinnredet pr i dag.

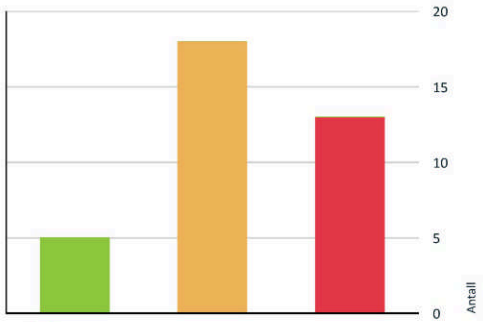
Redskapshus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt byggemeldingstegninger, eller byggetegninger, det er derfor ikke mulig å verifisere hvorvidt dagens bruk stemmer med eventuelle godkjenninger.

Sammendrag av boligens tilstand

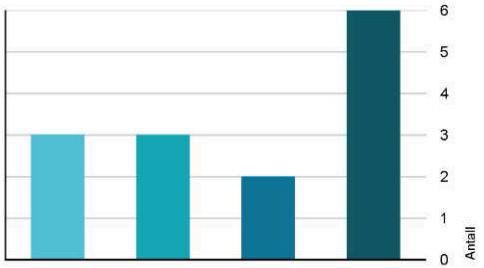
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaringen var det snø på bakken og ca -6°.
Det var i 2024 også utført en tilstandsrapport på eiendommen. Avvik som ikke var synlig ved befaring pga snø er tatt fra denne befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > Hovedplan > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Hovedplan > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Tosbotn 6, 8960 VELFJORD
Gnr 202 - Bnr 86
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > Hovedplan > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Hovedplan > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > Hovedplan > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Brukstillatelse fra 1983 og ferdigattest i 1985

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Det vil si at standard er normal og typisk for byggeår

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av noe manglende vedlikehold og oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

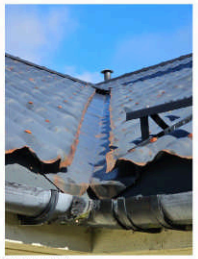
Taktekking som metallplater fra byggeår. Undertak som takpapp på trebord.
Taket ble besiktiget i 2024. Dette ble utført fra bakken. Ved befaringen i 2025 var taket snødekket.

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

Det er rust på taktekket

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

Rust bør fjernes og utbedres eller taktekket skiftes. Rust i taktekke kan utvikle seg videre til det blir hull i taktekket.



Bilde fra 2024, Rust på taktekket

TG 3 Nedløp og beslag

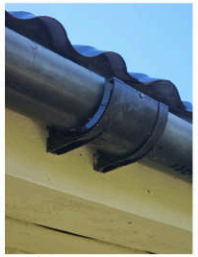
Takrenner og nedløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Nye renner og nedløp må monteres

Takrenner må skiftes slik at vann renner ned i rør i bakken og bort fra boligen og kjeller. Dette for å få mindre fuktbelastning på vegger og grunnmur.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Bilde fra 2024. Lekkasje i takrenner

Tosbotn 6, 8960 VELFJORD
Gnr 202 - Bnr 86
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND
Norsk takst

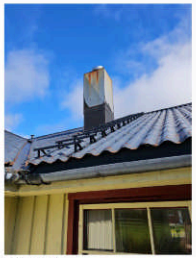
Tilstandsrapport



Taknedløp er ikke tilkoblet rør i bakken for bortledning av takvann.



Råteskader på kledning/rekkverk



Bilde fra 2024. Takstige til pipe



Musesperre er ikke montert

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon som bindingsverksvegg med stående malt kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er stedvis råteskadet trekledning på boligen.

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



Råteskader på kledning/vindskie

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon som W-takstoler med luftet kaldt loft. Gulv på deler av krypeloft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
• Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.

Ventilasjonskanal på bad er ikke ført over tak men avsluttet under tretro med påfølgende skader i trobord.
Det er registrert avføring fra mus på krypeloft. Det er ikke undersøkt om det er skader etter mus/skadedyr i konstruksjonen. Det anbefales at dette sjekkes.

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

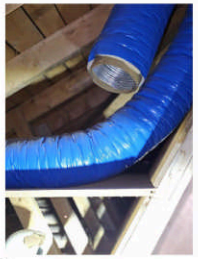
Ventilasjon fra bad må føres over tak for å hindre ytterligere skader på tretro på krypeloft.
Konstruksjonene må sikres mot skadedyr.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskader/misfarging over luftekanal fra bad



Åpen luftekanal på bad



Avføring fra mus på krypeloft

TG 3 Vinduer

Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Vinduer er produsert i 1997 og 1982
Enkelte vinduer som ubehandlede eller beisede overflater.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduene har råteskader.

Vindu i kjeller har lav avstand til bakken.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Flere vinduer har skader og noen er vanskelige å åpne/lukke. Noen skadde sprosser. Utfra befaring er det is på innsiden av vinduene i kjeller.
Får å forhindre ytterligere skader anbefales at vinduer skiftes i nyere tette vinduer

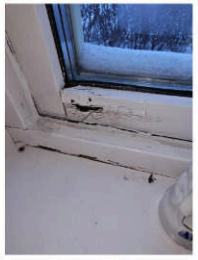
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Lav avstand til bakken



Vindu med skade

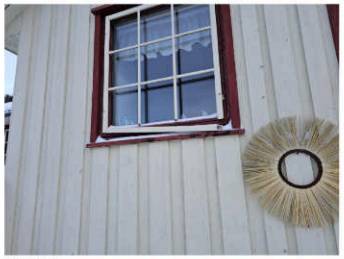


Skade på kjøkkenvindu

Tosbotn 6, 8960 VELFJORD
Gnr 202 - Bnr 86
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



Skader på sprosser

TG 2 Dører

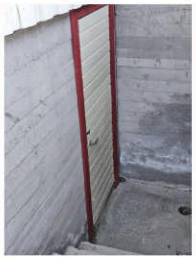
Kjellerdør i malt panelt tre, hovedinngangsdør i malt tre. Balkongdører i malt tre med glass fra 1981.

Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Balkongdører av eldre type med dårlig tetting i tettelist.
Dugg i glass på balkongdør i stue

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det bør byttes balkongdør med dører uten dugg i glass og med bedre tetting i karmer.



Kjellerdør



Dugg i glass på balkongdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre med rekkverk og trapp i tre.
Terrasser var snødekt ved befaring slik at avvik er tatt fra befaringen i 2024.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

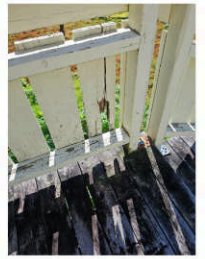
Rekkverkshøyden er ca 70-76cm som er godt under dagens krav på 100cm. Krav på byggetidspunktet var 90cm.
Råteskader i rekkverk og generellt slitt balkongdekke.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk må skiftes/utbedres og dekket må vedlikeholdes.



Terrasse utenfor soverom

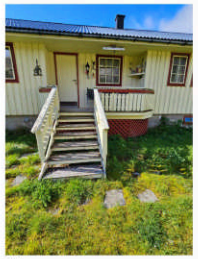


Råteskader



Terrasse utenfor stue

Tilstandsrapport



Terrasse ved inngangsdør



Sopp på underside av etasjeskillet/bjelkelag

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp til kjeller som støpt trapp med takoverbygg



Bilde fra 2024

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelsen gjelder hovedplan:
Himlinger som hvite himlingsplater.
Gulv som laminatgulv, gulvbelegg og teppegulv.
Vegger som malt panel, plater og tapet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille som trebjelkelag over kjeller.
Målt høydeavvik på gulv i stue/gang på 15mm som er bra

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på sopp/råte.

På himling under bjelkelag er det registrert sopp/mugg

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Se beskrivelse "Rom under terreng"

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygget ligger i aktsomshetsområde "moderat til lav" .

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår med feieluke i kjeller.
Vedovn på kjøkken og nyere vedovn i stue.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Vedovn i stue er montert oppå en palle i tre og det er lagt gulv ovenpå den ubrennbare metallplaten.

Konsekvens/tiltak
• Større avstand til brennbart materiale må lages.

Trepall må erstattes med ubrennbar understøttelse og det må være ubrennbart/metall på gulv minst 30cm foran vedovnen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tosbotn 6, 8960 VELFJORD
Gnr 202 - Bnr 86
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND
Norsk takst

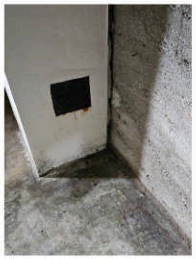
Tilstandsrapport



Vedovn på kjøkken



Vedovn i stue



Feieluke i kjeller

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller som ved befaring var med murvegger og støpt gulv. Tidligere bad står fortsatt samt trepanel på enkelte vegger. Himling under etasjeskille er ikke revet.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert omfattende synlige fuktskader

Det er registrert tegn på vanninntrengning til kjelleren, samt at kjelleren er fuktig.
Himling har sopp/mugg.
Vekst av sopp er tegn på høyt fuktnivå.
Det er rim på innsiden av betongmurer og is på innsiden av kjellervinduer.
Dette er tegn på høy fuktighet i kjelleren.

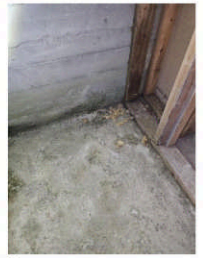
Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kjelleren må sikres mot vanninntrengning og det må etableres bedre lufting.
Skadet trevirke slik som svill mut gulv, eksisterende baderom mv må saneres/renoveres.
Representant tilstede ved befaring sier det kan være grunnvann som kommer inn i kjeller ved springflo og ekstrem høy vannstand i sjøen.
Det anbefales at kjeller utbedres, men benyttes som kjeller/lager og ikke boligrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fuktig overflate på gulv



Fuktig råteskadet trevirke



Iskrystaller/ fuktighet på innsiden av kjellermur.

TG 3 Innvendige trapper

Trapp til kjeller som åpen tretrapp med håndlist på vegg

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

Trappen har ikke rekkverk eller barnesikring mellom trinn.

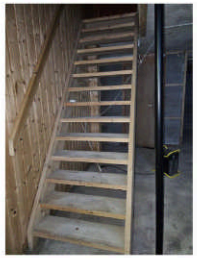
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres for å forhindre at personer faller utfor trappen.

Kostnadsestimat: Under 20 000





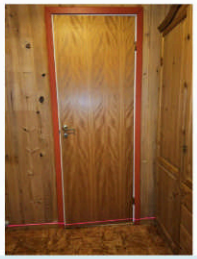
TG 2 Innvendige dører

Dører som finerte slette dører i trefarge. Glass i dør mellom gang og stue

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.





VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD

TG 3 Generell

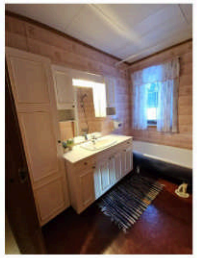
Bad fra byggeår med belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Badekar som mangler frontpanel, toalett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Lekkasje/utetthet i gulvbelegg ved toalett, skader/løs våtromstapet på vegger og bak badekar. Fuktmerker i himling rundt lufteventil. Skader på baderomsinnredning. Fuktskjolder i himling og delvis løs himling.

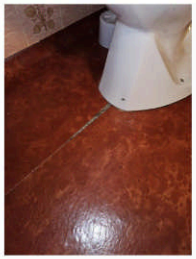
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

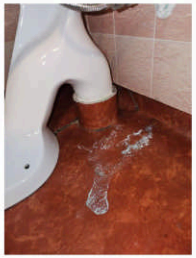
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



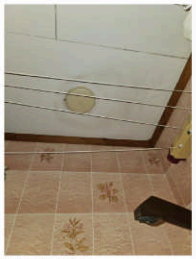
Tilstandsrapport



Skader/hull i belegg



Skader/hull i belegg



Fukt rundt kanal og noe løs himling

HOVEDPLAN > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført siden rommet må påregnes totalrenovert.

Ved fuktsøk ga dette ingen indikasjon på fukt i bakenforliggende konstruksjoner.
Et fuktsøk på overflater utelukker ikke at det kan være fukt bak dusjen eller andre utilgjengelige overflater.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår med belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Skyllekum i metall og stråleovn på vegg.

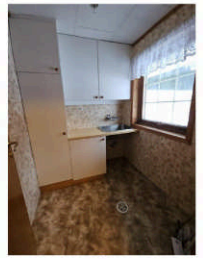
Plast sluk i gulv. Vindu i våtsone ved skyllekum. Manglende ventilering av rommet.

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Stråleovn i tak

HOVEDPLAN > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført siden rommet må påregnes totalrenovert.

Ved fuktsøk ga dette ingen indikasjon på fukt i bakenforliggende konstruksjoner.
Et fuktsøk på overflater utelukker ikke at det kan være fukt bak våtsone eller andre utilgjengelige overflater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Våtrommet bør oppgraderes. Dette siden membran er over 40 år og moden for utskifting.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Badet er ikke i bruk og det er påvist skader i tilstøtende vegger.

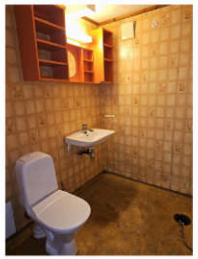
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

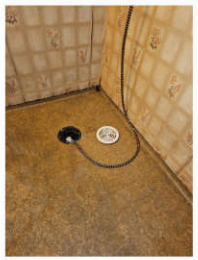
Våtrommet har fuktskader i konstruksjonen og må utbedres.

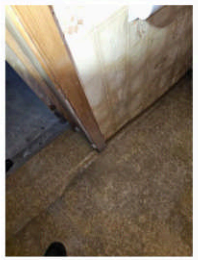
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet har også råteskader og skader etter fuktinntrengning fra grunnen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







KJELLER > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført siden rommet må påregnes totalrenovert.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

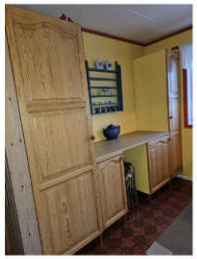
Kjøkken med profilerte furu fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøleskap. Integrert oppvaskmaskin. Oppvask kumme i metall.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenkran er ikke tilstrekkelig festet.
Fliser på vegg bak benkeplate er ikke fuget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at flisfuger fuges for bedre tetthet.
Kjøkkenservant bør festes for enklere bruk, samt bedre tetting mot benkeplaten.

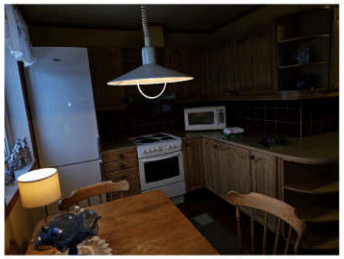


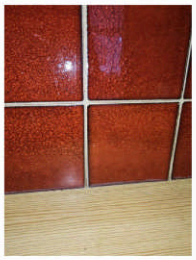


Tosbotn 6, 8960 VELFJORD
Gnr 202 - Bnr 86
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



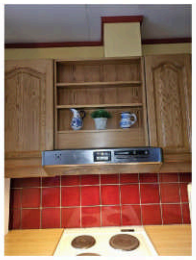


Fliser er ikke fuget

HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avkast over tak





Noen brytere fungerer ikke, men ventilator fungerer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør som kobberrør lagt skjult i vegger og gulv. TG er satt basert på alder.
Ved befaring var vann stengt ved hovedkran.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

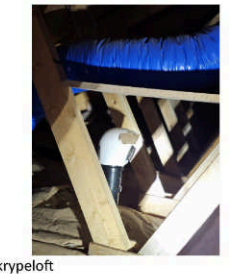
Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpslufting går ikke over tak men er avsluttet med ventil på krypeloft.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Lufteventil på krypeloft kan benyttes på anlegg med privat septiktank, men lufting over tak er alltid anbefalt.



Avløpslufting på krypeloft

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon som naturlig ventilasjon med ventiler og vinduer som kan åpnes.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe luft/luft i stuen.

Vurdering av avvik:

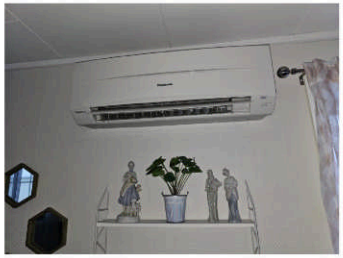
Tilstandsrapport

• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales regelmessig service av varmepumper.



TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 ltr bereder plassert i kjelleren. Tilkoblet elnettet via stikk kontakt. Berederen er plassert i kjeller på en Stabel med trepaller.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.



TG 3 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.

Elektriskanlegg fra byggeår.
Pr i dag er det felles strøm inntak og måler med inntak i fjøsen. Det er montert måler slik at strømforbruk kan avleses og fordeles separat for 202/86. Uthus har også strøm.

Det anbefales at det monteres/etableres eget strømminntak med eget abonnement for eiendommen.

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.
   1983

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er samsvarserklæring på montert måler(underfordeling) i 2025. Ingen andre samsvarserklæringer foreligger.

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?
   Ukjent

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?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Tosbotn 6, 8960 VELFJORD
Gnr 202 - Bnr 86
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

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?
    Ja Det er ledninger som ikke er fagmessig utført i kjeller. Disse må sikres og utbedres

Generell kommentar

Siden anlegget er eldre bør det utføres utvidet elkontroll. Dette siden det er flere avvik ved det elektriske anlegget som trenger nærmere undersøkelser.

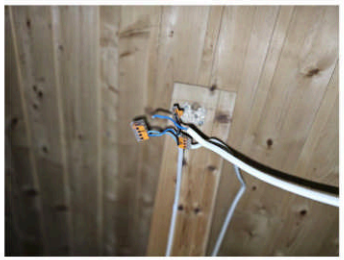
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skadet bryter



Sikringsskap



Elkobling i kjeller

TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Ikke registrert brannslukker i boligen. Brannvarslere av eldre dato.

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

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Ja Røykvarslerne fungerer ikke

Kostnadsestimat: Under 20 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av stedlige masser som antas å være sand.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av ukjent type og utførelse.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Se punkt "Rom under terreng"

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Drenering bør skiftes for å hindre fuktighet og vann å komme inn i kjelleren.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer som støpte murer. Gulv i kjeller som støpte gulv.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen er plassert på en slette uten fall bort fra grunnmurer.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsrør fra byggeår. Private vann og avløpsrør.
Plast vannrør og plast avløpsrør

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.

TG 2 Septiktank

Septiktank i glassfiber fra byggeår.

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

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

TG 3 Oljetank

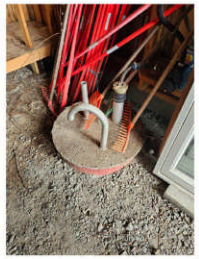
Oljetank/dieseltank nedgrav i bakken i uthus. Ukjent installasjonsår.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Eier og bruker skal sørge for at anlegg som ikke lenger er i drift, fjernes eller sikres forsvarlig for å unngå utilsiktet bruk, eventuelt vedlikeholdes som om det var i ordinær drift.

Konsekvens/tiltak
• Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tosbotn 6, 8960 VELFJORD
Gnr 202 - Bnr 86
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Redskapshus



Anvendelse
Lager / Garasje

Byggeår
1983

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Bygget har enkel standard, men tilpasset typen bygg

Vedlikehold
Bygget er noe vedlikeholdt.

Beskrivelse
Redskapshus med støpt gulv og tradisjonelt bindingsverk i vegger og plassbygde taksperrer med pulttak.
Tilbygget del med gruset gulv har nedgravd oljetank.
Plassbygde porter. Metall taktekke.

Noen porter har behov for vedlikehold/justering. Det ser ut som om det er lagt nytt metalltekke oppå opprinnelige metallplater. Ikke montert takrenner. Over porter er det laget ett lite tak som er kledt med trekledning på skrå takflate.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

211 m²/211 m²

Enebolig: 2 Bad, Vaskerom, Vindfang, Gang, Entré, Kjøkken, 3 Soverom, Stue, 3 Bod

Andre bygg: Redskapshus
Bruksareal andre bygg: 156 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 200 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Det er få omsatte eiendommer i området. Eiendommen har bolighus fra 1983 og stort redskapshus.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tosbotn 57 ,8960 VELFJORD 164 m²	1964	7 sov	02-10-2023	850 000	**1 100 000**		1 100 000	**6 707**
2	Tosbotn 28 ,8960 VELFJORD 122 m²	1960	4 sov	02-12-2024		**100 000**		100 000	**820**

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 300 000**
Redskapshus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	750 000
Sum teknisk verdi - Redskapshus	Kr.		**1 100 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 400 000**

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.	150 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**150 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 550 000**

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

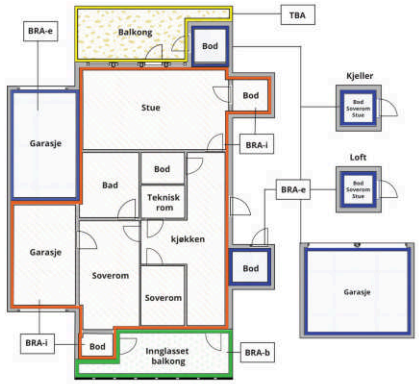
Hva er måleverdig areal?

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

Tosbotn 6, 8960 VELFJORD
Gnr 202 - Bnr 86
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedplan	108			108	22
Kjeller	103			103	
SUM	**211**				**22**
SUM BRA	**211**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Bad, vaskerom, vindfang, gang, entré, kjøkken, soverom, stue, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Bad, bod, bod 2, bod 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Kjeller er delvis uinnredet pr i dag.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Redskapshus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		156		156	
SUM		**156**			
SUM BRA	**156**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, garasje	

Kommentar

Innvendig høyde i redskapshuset er ca 316cm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Det er ikke fremlagt byggemeldingstegninger, eller byggetegninger, det er derfor ikke mulig å verifisere hvorvidt dagens bruk stemmer med eventuelle godkjenninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Tom Ove Drevland	Takstingeniør
	Eivind Antonsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	202	86		0	1320.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tosbotn 6

Hjemmelshaver
Antonsen Eivind

Tosbotn 6, 8960 VELFJORD
Gnr 202 - Bnr 86
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Tosbotn Ca 71,4 km fra Brønnøysund sentrum og ca 39,2 km til Hommelstø med matbutikk og bensinstasjon.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra felles privat vannverk i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via privat septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2019-2030 for Brønnøy:
LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Om tomten

Gruset parkering/biloppstillingsplass og plen rundt boligen.

Det er plassert en dukkestue utenfor boligen.

Tinglyste/andre forhold

Ved befaring var ikke rettigheter for adkomst, vei, vann, el og tele tinglyst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.01.2026		Gjennomgått	10	Ja
Meglerpakke	16.12.2025		Gjennomgått		Nei
Kartverket	16.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tosbotn 6, 8960 VELFJORD
Gnr 202 - Bnr 86
1813 BRØNNØY

Drevland AS
Salhusoddan 19
8907 BRØNNØYSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/CL1620

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

bankID SIGNERT 06.01.2026
Antonsen, Eivind

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Eivind Antonsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tosbotn 6
8960 Velfjord

1813-202/86/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Har vært en lekkasje i kjellermur-se tillstandsrapport/takst

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Spor av mus på kaldloft

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Ja**

Nedgravd dieseltank ved garasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

enova

Energiattest

Adresse	**Tosbotn 6, 8960 VELFJORD**
Dato for energimerking	**28.04.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-288102**
Bygningskategori	**Småhus**
Bygningsnummer	**117930165**
Gårdsnummer	**202**
Bruksnummer	**86**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **211,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **108,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **263,85 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **300,64 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **32 469 kWh**

Tosbotn 6, 8960 VELFJORD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Tosbotn 6, 8960 VELFJORD

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

MØTEBOK Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
BRØNNØY	BYGNINGSSJEFEN	TEKNISK ETAT	21.04.81

Sak nr.

126/81 BYGGEMELDING PÅ OPPFØRING AV BOLIGHUS PÅ G.M./B.M. 202/6 I TOSBOTN - ERLING OLSEN

Saksframlegg:

1. Byggemelding datert 1.12.80 , vedlagt tegninger, situasjonsplan og kvittering for levert nabovarsel.
2. Søknad om kloakkutslipp.
3. Tillatelse fra Statens vegvesen til utvidet bruk av avkjørsel fra riksveg. datert 14.11.79
4. Bygningssjefens forhandstilsagn om byggtillatelse, sak 372/79 datert 7.11.79.
5. Erling Olsen søker på fastsatt skjema om å få stå som ansvarshavende for grunnarbeidene.
6. Roar Jakobsen søker på fastsatt skjema om å få stå som ansvarshavende for trearbeidene.

Med hjemmel i byggningsl ven § 14.2 om forenkling og delegasjon i byggesaksbehandlingen samt kommunestyrets vedtak i sak 17/79, meddeles følgende:

1. Byggemeldingen godkjennes.
2. Erling Olsen godkjennes som ansvarshavende for grunnarbeidene.
3. Roar Jakobsen godkjennes som ansvarshavende for trearbeidene.
4. Kloakkutslipp godkjennes utført som infiltrasjons-anlegg iht. vedlagt rettningslinjer.

Saksbehandler:
G. Eilertsen

Sign.

Utskrift sendt til
Erling Olsen, Tosbotn
A/S boligplan, Boks 228, 8601 MO I RANA
Roar Jakobsen, Brønnøysund
Kommunekassereren, Brønnøysund
Ligningssjefen, Brønnøysund

Nr 2549 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 10-78

MØTEBOK Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
BRØNNØY	BYGNINGSSJEFEN	TEKNISK ETAT	03.05.82

Sak nr.

150/82 SØKNAD OM GODKJENNING AV NYE TEGNINGER - ERLING OLSEN, 8950 TOSBOTN

Saksframlegg:

1. Søknad dat. 28.4.82 vedlagt tegninger, situasjonsplan samt kvittering for levert nabovarsel.

2. Utskrift av bygningsrådets møteprotokoll , sak 126/81, dat. 21.4.81.

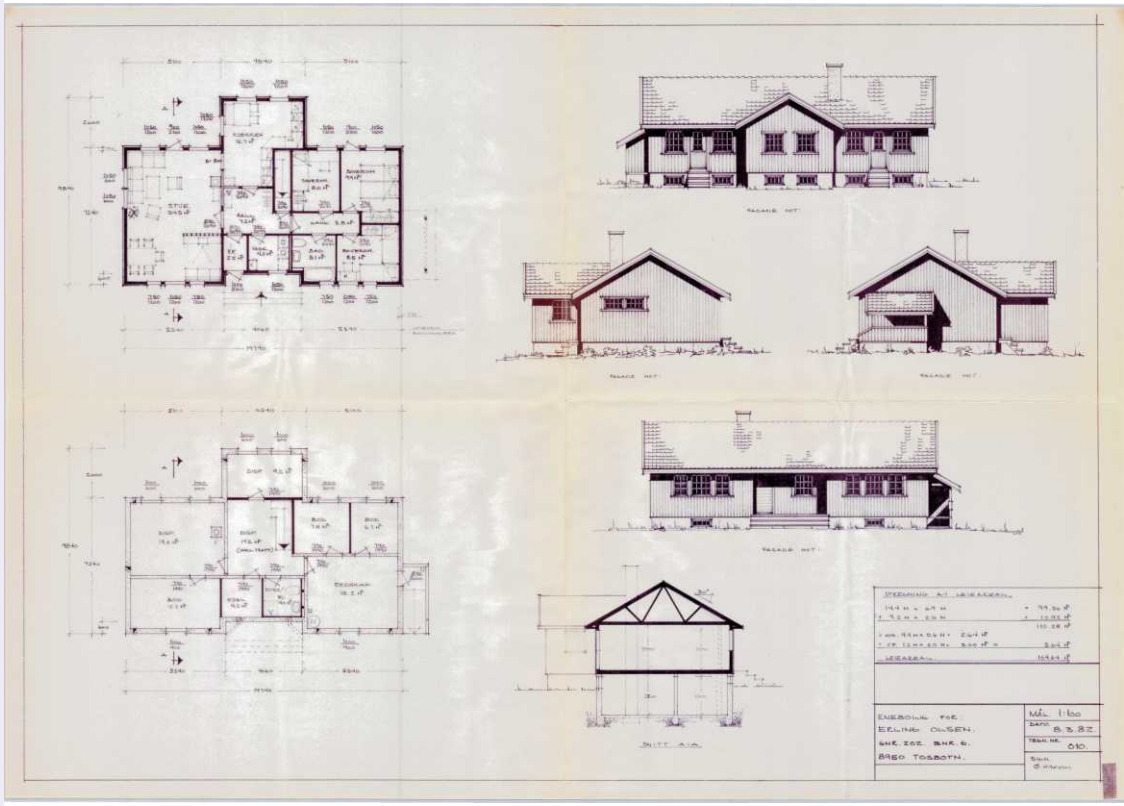
Med hjemmel i bygningslovens § 14.2 om forenkling og delegasjon i byggesaksbehandlingen samt kommunestyrets vedtak i sak 17/79, meddeles følgende:

Søknaden imøtekommes.

Saksbehandler: G. Eilertsen

Sign

Utskrift sendt til
Erling Olsen, 8950 Tosbotn



FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
8950 Tosbotn			202/6	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Søk nr**
Nybygg	Bolig	1.12.80	21.4.81	126/81
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Erling Olsen		8950 Tosbotn		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
AS Boligplan		Boks 228 8601 Mo i Rana		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
grunnmursarbeidene - Erling Olsen trearbeidene - Roar Jakobsen		8900 Brønnøysund		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Midlertidig brukstillatelse er tidligere utstedt den 21.12.83.

Sted og dato		Stempel
Brønnøysund	10.4.85	Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev**

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1813 - BRØNNØY	Utskriftsdato/klokkeslett:	22.10.2025 kl. 09:34
Gårdsnummer:	202	Produsert av:	Wenche Lill Fagerland
Bruksnummer:	86	Attestert av:	Brønnøy kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	12.09.2025
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 202 / 86	1 320,4 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7247062	404725		1 320,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	10.09.2025	Tinglyst	12.09.2025	1813hjr	12.09.2025
Oppmålingsforretning	2025/1106				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1813 - 202/2	−1 320,4
Mottaker	1813 - 202/86	1 320,4

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Tosbotn	4851	6					Nei
						Grunnkrets	0101 Tosbotn-Urvold	
						Stemmekrets:	14 HILSTAD	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	10020201 Velfjord og Tosen	
				7247052	404720	Postnr.område:	8960 VELFJORD	
						Tettsted:		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	117 930 165			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1
Løpenr:				Bruksareal bolig:	118	Ant. etasjer:	1
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	
	Nord: 7247052	Øst:	404720	Bruksareal totalt:	118	Avløp:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei
Bygningstype:	Enebolig			Bruttoareal annet:	0		
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:	Elektrisitet						
Oppvarming:	Elektrisk						

Datoer	
Rammetillatelse:	
Igangsettingstillatelse:	15.06.1981
Tatt i bruk:	21.12.1983
Midlertidig brukstillatelse:	
Ferdigattest:	

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	118	0	118	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4851 Tosbotn 6	H0101	Bolig	0	4	Kjøkken	0	0	202/86

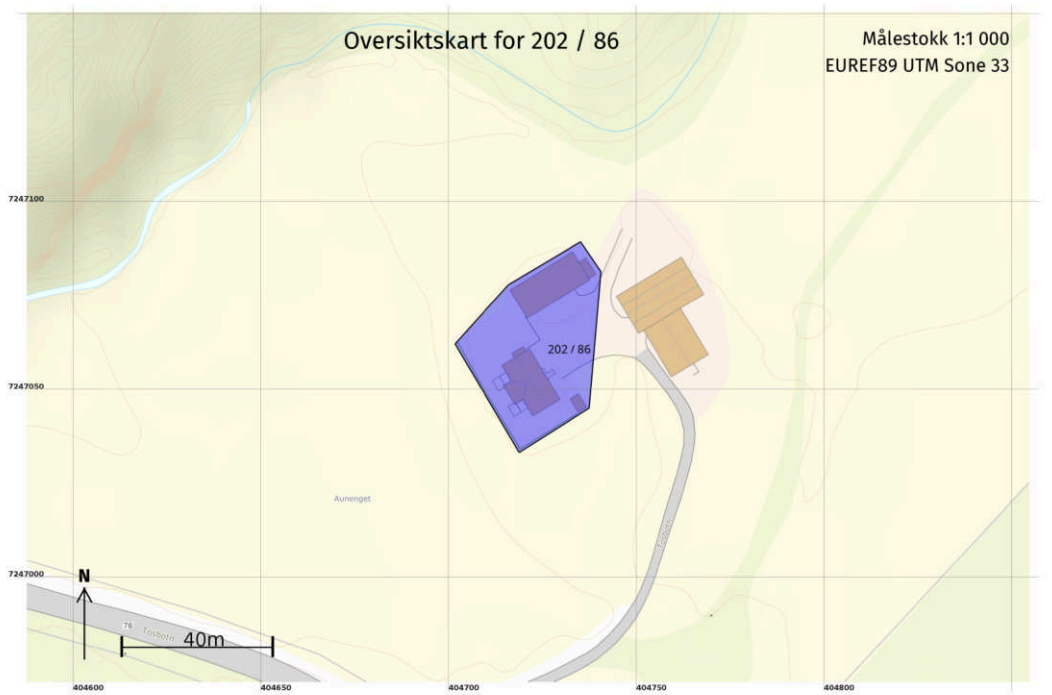
Kontaktpersoner

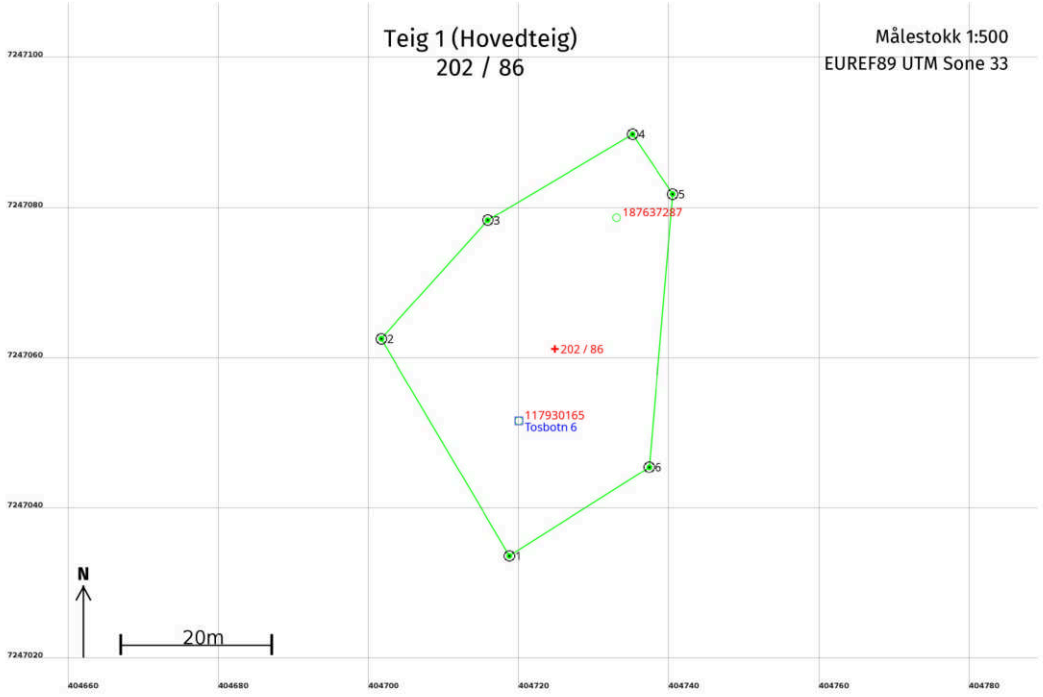
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		OLSEN ERLING		

Bygningsnr:	187 637 287	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7247079 Øst: 404733	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Hus for dyr/landbr.lager/silo	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	202/86





Areal og koordinater

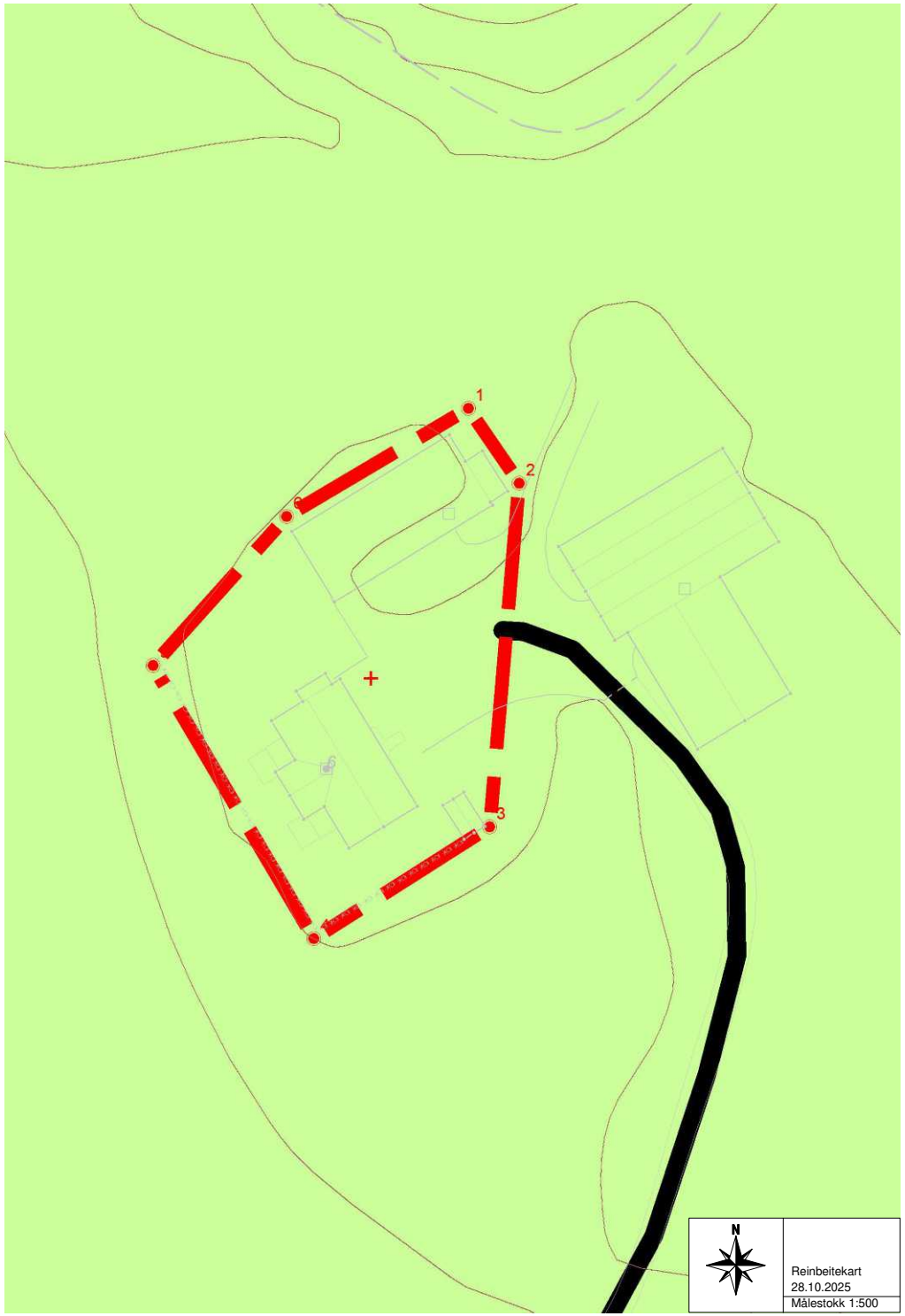
Areal: 1 320,4 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7247062 **Øst:** 404725

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7247034,05	404718,72	Jord 33,54	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	
2	7247062,93	404701,67	Jord 21,19	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	
3	7247078,68	404715,84	22,40	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	
4	7247090,12	404735,10	Jord 9,58	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	
5	7247082,18	404740,46	Jord 36,47	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	
6	7247045,84	404737,34	Jord 22,04	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	


202/86
402/1
202/2
202/2
N
Grunnkart
Ikke juridisk eiendomsinformasjon
22.10.2025
Målestokk 1:1000
BRØNNØY KOMMUNE


1
2
3
N
Reinbeitekart
28.10.2025
Målestokk 1:500

TOSBOTN 3

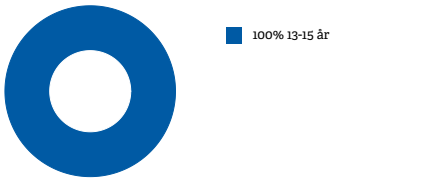
OFFENTLIG TRANSPORT

Tverålia kryss	**10 min**
Linje 23-703	0.9 km
Brønnøysund lufthavn Brønnøy	**1 t 3 min**

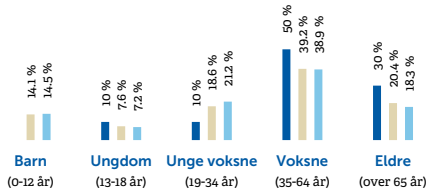
SKOLER

Hilstad barne- og ungdomsskole (1-10 ...	**33 min**
90 elever, 2 klasser	40.2 km
Brønnøysund videregående skole	**1 t 1 min**
444 elever	72.3 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING

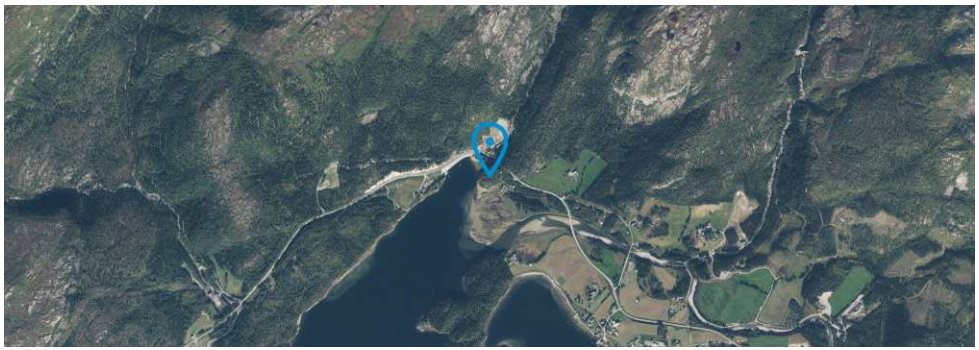


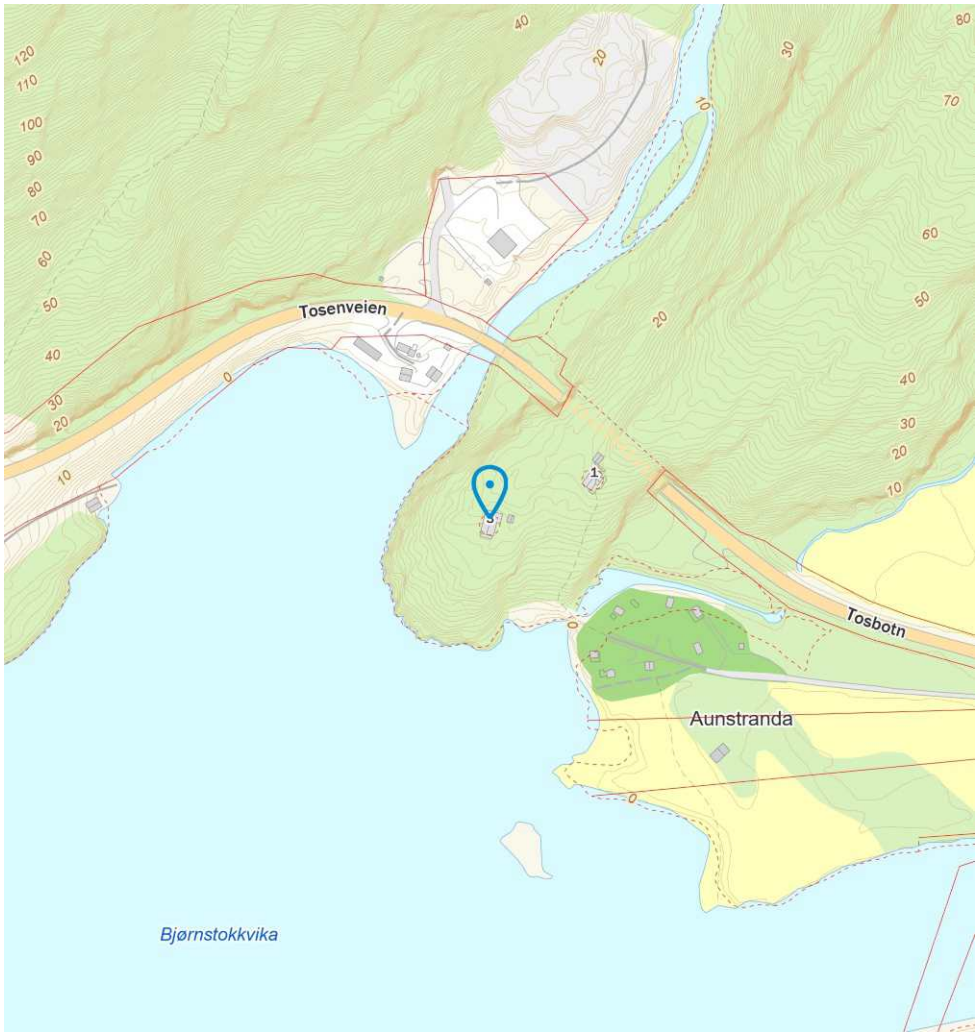
Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Tosbotn-urvol...	16	23
Kommune: Brønnøy	7 777	4 062
Norge	5 425 412	2 654 586

SIVILSTAND

		Norge
Gift	**25%**	**33%**
Ikke gift	**63%**	**54%**
Separert	**0%**	**9%**
Enke/Enkemann	**13%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 86250010 / Kristoffer Gaare, tlf. 950 08 687
Tosbotn 6, 8960 Hommelstø.
Gnr. 202, Bnr. 86, Brønnøy kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 86250010
Salgsoppgaven er sist oppdatert 28.04.2026

Kristoffer Gaare
Eiendomsmegler

950 08 687
kristoffer.gaare@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Brønnøysund
Storgata 73, 8900 Brønnøysund

eiendomsmegler1.no