

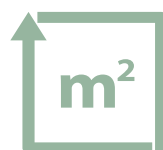
Toftodden 27



Enebolig



Takst
1 000 000,-



BRA 90 m2



Om oss

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

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



Salgsoppgave

Innhold

- Nøkkelopplysninger og betingelser
- Plantegning
- Oversikt over løsøre og tilbehør
- Informasjon om budgivning
- Kart: regulering og eiendomsgrense
- Tilstandsrapport med takst
- Egenerklæring
- Reguleringsplan
- Informasjon om boligkjøperforsikring
- Budskjema





Velkommen til Toftodden 27

Eldre enebolig beliggende i et barnevennlig og solrikt område på Toft, med nærhet til både fjære og utmark.

Et eldre hus som dette vil ha behov for renovering og vedlikehold. Mellom 2011 og 2014 er det gjort flere moderniseringer - som nytt inngangsparti, el-anlegg og nytt bad og vaskerom med tilhørende el og rør.

Boligen går over to etasjer, hvor første etasje består av stue, kjøkken, bad, vaskerom, inngangsparti og hall med trapp opp til loftsetasjen. Oppe finner du tre soverom og loftstue. Ute er et uthus som har vært benyttet som bod.

Alder tatt i betraktning er dette en bolig med sjarm og potensiale, spesielt attraktiv for de som er på utkikk etter et oppussingsprosjekt og muligheten til å skape noe eget.

Nøkkelopplysninger

MATRIKKELNR

1813/93/153

TYPE BOLIG

Enebolig

EIERFORHOLD

Selveier

EIER

Vegard By

TOMT

670 m2 Selveier tomt

REGULERING

B - Boligformål. BYA 20%, ref. reguleringsbestemmelser for Nordnes. PlanID : 1998002

BYGGEÅR

1922

AREAL

BRA 90 m2

FERDIGATTEST

Foreligger ikke tegninger, ferdigattest eller midl. brukstillatelse. Det er ikke uvanlig at det mangler dokumentasjon i kommunens arkiver for bygg fra aktuelle byggeår.

ENERGIMERKING

G – RØD

TAKST

kr 1 000 000 ,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

Ved kjøp til takst tilkommer:

Dokumentavgift kr 25 000 ,-

Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-

Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-

TOTALPRIS

kr 1 026 090,-

KOMMUNALE AVGIFTER

kr 10 728,- pr. år for 2026

RENOVASJONSAVGIFT

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

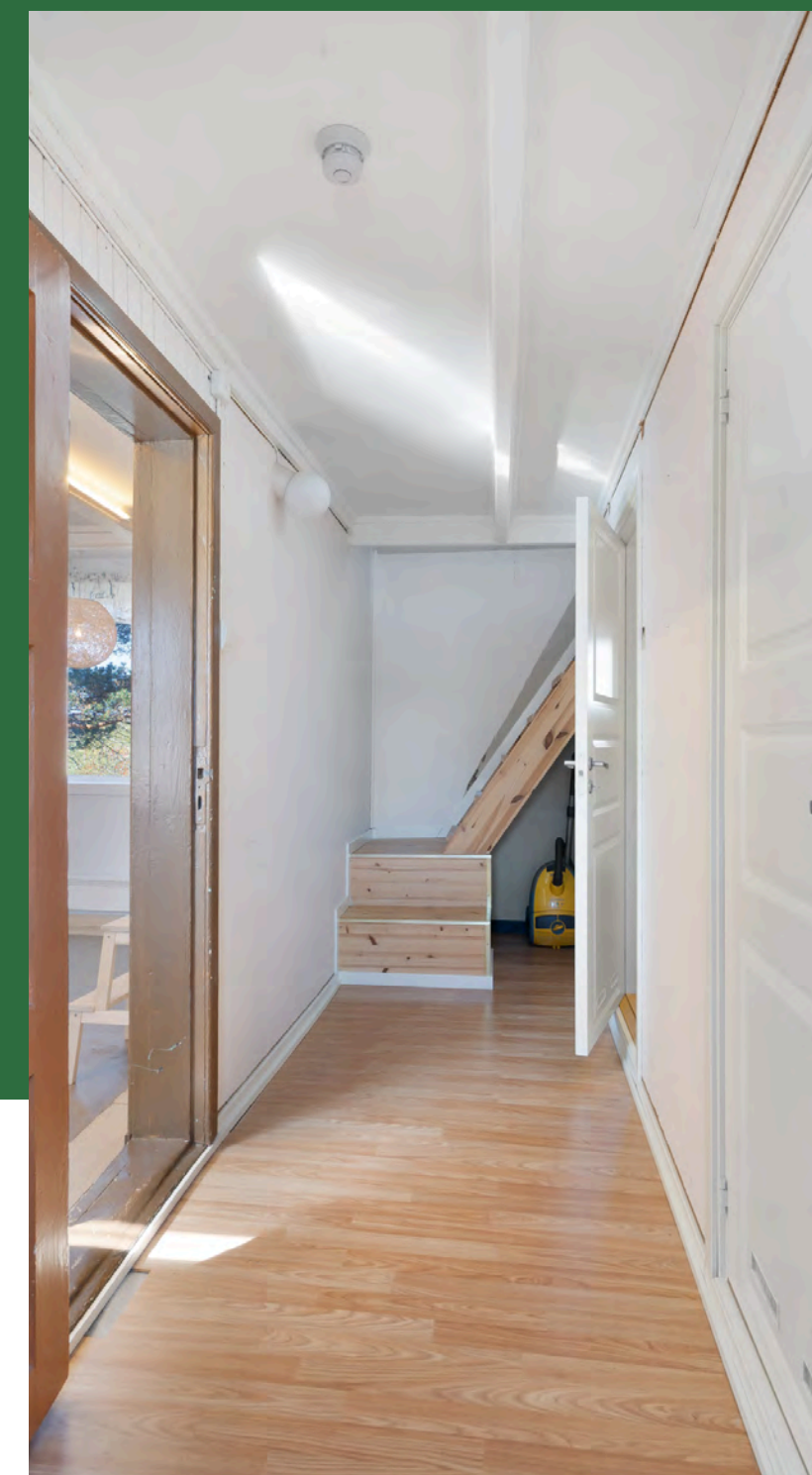
FORMUESVERDI

kr 250 000 for 2026 som primærbolig

MEGLERS VEDERLAG

Avtalt meglerhonorar er kr 70.000,-.

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



AREAL/INNHOLD

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

- BRA-i (internt bruksareal) : 84 m²
- BRA-e (Eksternt bruksareal) : 6 m² (uthus)
- ALH (Ikke måleverdig areal) : 2

Innhold:

Hovedetasje: vindfang, hall m/trapp, vaskerom, bad, kjøkken, stue

Loftsetasje: loftstue, gang, gang 2, soverom, soverom 2, soverom 3

Uthus/bod på eiendommen

INNBO/LØSØRE/INTERNETT

Fiber tilgjengelig i bolig, Signal/Altibox

OPPVARMING

Varmekabler bad og vaskerom

Vedovn i stue - se tilstandsrapport (TG3)

ADGANG TIL UMLEIE

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

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser

Ingen heftelser registrert

EIENDOMMENS RETTIGHETER

2014/324336-1/200 Bestemmelse om naustplass

Rettighet hefter i: Knr: 1813 Gnr: 93 Bnr: 3

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

ANDRE OPPLYSNINGER

Kulturminner:

Registrert sefrakminne. ID: 1813 8 32

Eier må søke kommunen om endringer på bygningen. Kontakt megler eller kommunen for detaljer.



BYGGEMÅTE/TILSTAND

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

Følgende sammendrag av eiendommens mangler/avvik anses som vesentlige opplysninger:

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > vinduer

Innvendig > etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > pipe og ildsted

Tekniske installasjoner > lufting

Tomteforhold > utvendige vann- og avløpsledninger

I tillegg er en rekke forhold angitt under tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak. Henviser her til tilstandsrapport for detaljer.

Helse, miljø og sikkerhet:

Avvik i rømningsveier, ikke foretatt radonmåling og bygget er ikke utført med radonsperre, mangler rekkverk på innvendig og utvendig trapp, mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht. gjeldende forskrift om brannforebygging, og mangler håndløper på vegg i innvendig trappeløp.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.



Toftodden 27

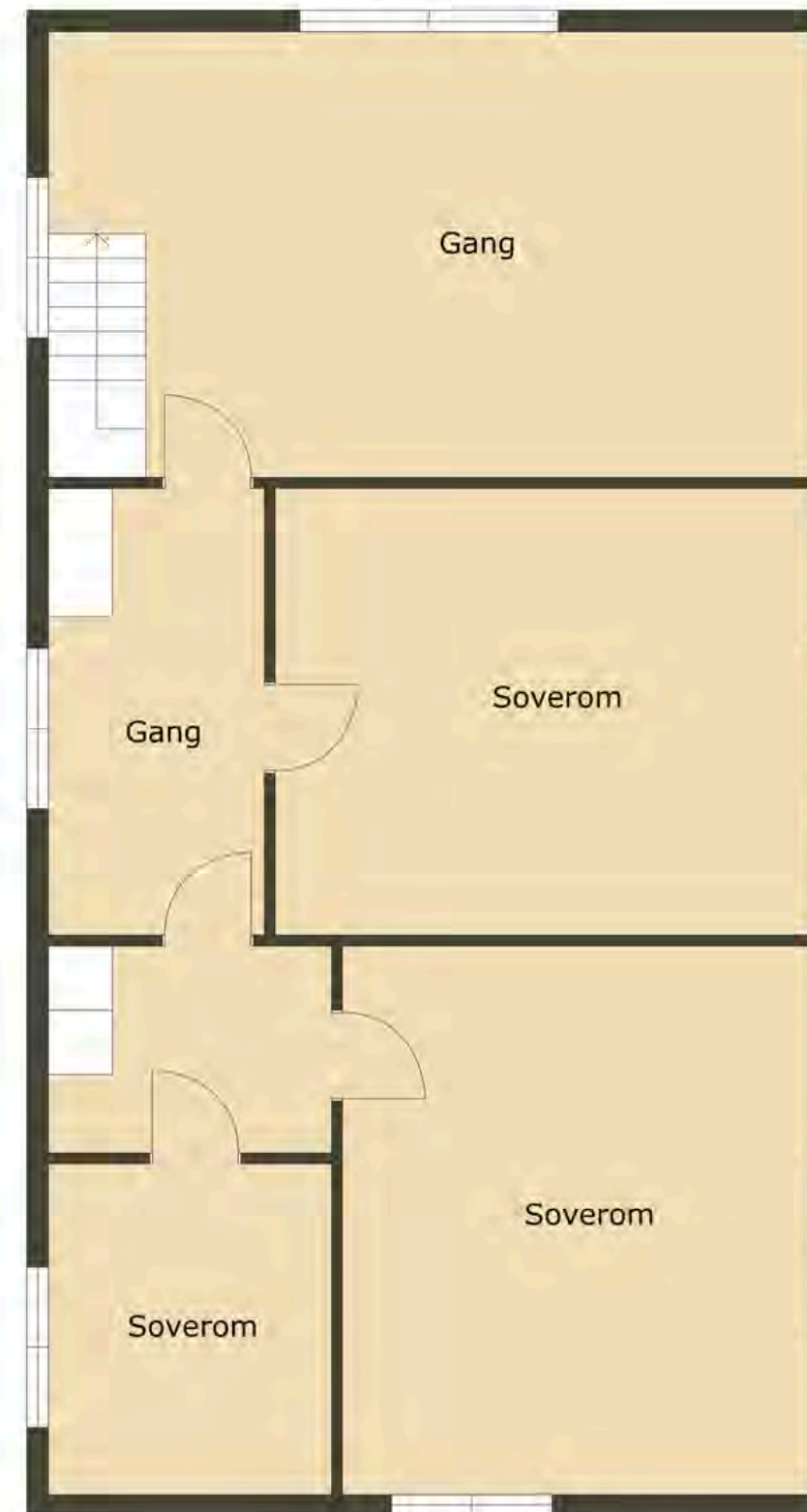
1. Etg.



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

Toftodden 27

2. Etg.



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

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

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

Eiendommen er klar for overtakelse etter nærmere avtale.

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

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

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

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

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

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

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

BETINGELSER



Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendom

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

Generelt

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



Informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Kart: regulering og eiendomsgrense



For flere detaljer rundt reguleringsplan, se kommunens nettsider



 75 00 93 30

 <https://www.advokatenehla.no>

 Postboks 153, 8901 Brønnøysund

 Storgata 30, 8900 Brønnøysund

 Org.nr: 912 829 367




Tilstandsrapport

 Enebolig

 Toftodden 27, 8909 BRØNNØYSUND

 BRØNNØY kommune

 # gnr. 93, bnr. 153

Markedsverdi

1 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 30.03.2026

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 20320-1797

Eiendomsverdi ref nr: FK1123

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Goheim Takst og Byggconsult as

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

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

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

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

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

Gøran har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig

Gøran Heimen

Uavhengig Takstingeniør

gheimen@goheim.no

906 12 231



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Gammel bolig på Toft med potensiale.

2011-2014:

Nytt inngangsparti, kjøkkeninnredning og el-anlegg, deler av boligen er innvendig pusset opp.

2014-2015:

Nytt bad og vaskerom med tilhørende El og røropplegg.

Nytt taktekke på hovedtaket.

Ut over dette fremstår boligen som et renoveringsobjekt.

Hensyntatt konstruksjon og alder, vil det kunne finnes konstruksjoner, bygningsdeler og teknisk utstyr som krever ekstra oppmerksomhet.

Se også teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler)

I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet.

Ved renovering, vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Kostnader for renovering vil variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene.

Hensyntatt observasjoner nevnt i rapport og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering må påregnes avdekking av skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader.

Når det gjelder anbefaling av tiltak med kostnader, ligger dette inn under detaljprosjektering.

Det anbefales kontaktet seriøse aktører i markedet for detaljprosjektering og prising av forhold som ønskes utbedret/renovert slik at man får plassert ansvar for at valgte metode er det mest hensiktsmessige, har referanser til forskrifter og at det foreligger en avtalt kostnad.

Enebolig - Byggeår: 1922

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen består av steinbelagte stålplater. Taket er innsisert fra taknivå.

Undertaket er av bord fra byggeåret. Det er pålagt nytt dampåpent undertak, krysslekting og steinbelagte stålplater.

Kasser, hengbord og vindskier er fra 2015.

Taktekkingen på vindfanget er av skifertakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Det er nyere kasser og vindskier på tilbygget mot øst.

Takrenner, nedløp, pipehatt og takstige fra 2015.

Renner og nedløp fra 2011–2014 på vf.

Taknedløp føres til terreng ved ringmur.

Veggene har tømmerkonstruksjon, og det kan også forekomme bindingsverk i vegger fra tidligere renoveringer, som for eksempel nordveggen. Tilstanden til bunnstokkene er ikke tilgjengelig for kontroll fra utsiden.

VF er tilbygget, opprinnelse er ukjent, og det er mulig at det er bindingsverk i disse veggene. Kledningen her er fra 2011.

Fasaden har stående bordkledning av variert kvalitet, hovedsakelig av eldre opprinnelse. Veggens oppbygning med hensyn til isolasjon

og vindsperre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Plassbygget saltak med skrå himling, hanebjelker og krypeloft.

Det er ikke foretatt åpning eller rivning av konstruksjonen for kontroll.

Krypeloft mot sør og midt på bygget er innsisert fra gardintrapp gjennom luke.

Krypeloft mot nord har ingen adkomst.

Det er ingen moderne isolering mot kaldt loft.

Skråtak over vindfang.

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Ett vindu på kjøkkenet har tolags glass fra 1977.

Badet har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2014.

Vindfanget har trevindu med koblet glass, trolig fra 2011.

Bygningen har en malt hovedytterdør med tolags glass.

Plass-støpte trinn/trapp ved hovedinngang. Opprinnelse er ukjent.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er utført med gulvåser/rundtømmer og trebjelkelag.

Mot krypkjeller er det montert flere ekstra støtter.

Det er nytt gulv under vindfang fra ca. 2011, samt under bad og vaskerom fra ca. 2015.

Boligen har isolert stålpipe og vedovn. Pipen og vedovnen er av ukjent opprinnelse, men antas å være fra ca. 2011.

Sist feid 29.08.2024, ingen anmerkninger.

Det er ikke kjent om det er utført tilsyn.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er adkomst til krypkjelleren fra øst og fra sør.

Kryperommene fremstår som tørre ved befaring.

Det er lagt plast over grunnen under vindfanget.

Boligen har en plassbygget trapp i tre.

Innvendig har boligen dører av varierende kvalitet og opprinnelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Eier har perm med fakturaer, produktokumentasjon og kontrollerklæringer.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm, og det er fall mot sluket. Det er ca. 0,8 meter til dør, samt oppbrett på belegget ved dør.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekar på vegg.

Det er mekanisk avtrekk og luftespalte i dørblad.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Det er yttervegg og tømmervegg bak skyllekar.

Ved fuktøk er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på våtrommet.

Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av rommet mot krypkjeller.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Beskrivelse av eiendommen

Dokumentasjon: Eier har perm med fakturaer, produktdokumentasjon og kontrollerklæringer. Veggene er kledd med baderomsplater. Himlingen består av himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet er utstyrt med elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 16 mm. Det er liten avstand fra dør til sluk, samt oppbrett på terskel. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med underskap, vask og speil med lys. Det er montert toalett og dusjkabinett. Det anbefales service på skylleknappen til toalettet. Det er mekanisk avtrekk og luftespalte i dørbblad. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er yttervegg og vegg mot vaskerommet bak dusjkabinett. Ved fuktøk er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på våtrommet. Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av rommet mot krypkjeller.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten har montert vask. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Alt teknisk utstyr er forbundet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Ved fuktøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere mulighet for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det anbefales utvendig lamellventil med stormkappe.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet.

I tillegg til det som er beskrevet i forbindelse med renovering av våtrom og dokumentert der, ble avløpet fra kjøkkenet koblet til hovedavløpet av rørligger. Dette ble gjort fordi avløpet fra kjøkkenet tidligere hadde gått i eget rør, som var tett.

Rør-i-rør-skapet og innvendig stoppekran er plassert på vaskerommet. Det er avløpsrør av plast. Disse ble renovert i 2014 i forbindelse med oppgradering av bad og vaskerom. Det ble også montert nytt avløpsrør fra kjøkkenet. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken har en kapasitet på 198 liter og er plassert på vaskerommet. Den er tilkoblet strøm via fastpunkt, og det er sluk i gulvet. Sikringsskapet er plassert på loftet. Store deler av installasjonen ble renovert 2011-2014, ingen dokumentasjon på dette. Bad og vaskerom renovert i 2014.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av fjell. Det er ikke utført geotekniske

undersøkelser, grunnundersøkelser eller andre tekniske vurderinger. Boligen har ingen rom under terreng. Det er krypkjeller under boligen. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur som er utvendig påstøpt. Det er også plass-støpte ringmurer under vindfang. Eiendommen ligger høyt i terrenget, på en liten ås. Det er ingen treff på fareområder vedrørende flomsone, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresone, flom- og skredhendelser ved søk i NVE sin kartkatalog. For aktsomhetsområder vises det til kommunen for vurdering. Utvendige avløpsrør er av plast, ukjent opprinnelse.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Opprinnelsen til de nedgravde avløpsledningene er ukjent, vurdert til over 25 år gamle. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) med ukjent opprinnelse og en alder på over 25 år. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Radon, trapper og rekkverk, røykvarsler og brannslukningsapparat, samt rømningsmuligheter fra loft og flere små rom.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	90 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	84 m ²
Totalpris	1 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Fra kommunen i meglerpakken:

"Finner ikke bygningsmappe på denne eiendommen. Derfor mangler tegninger, byggevedtak og midlertidig brukstillatelse/ferdigattest."

Hva konsekvensen av dette er sett opp mot offentligrettslig forhold er ikke vurdert her.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

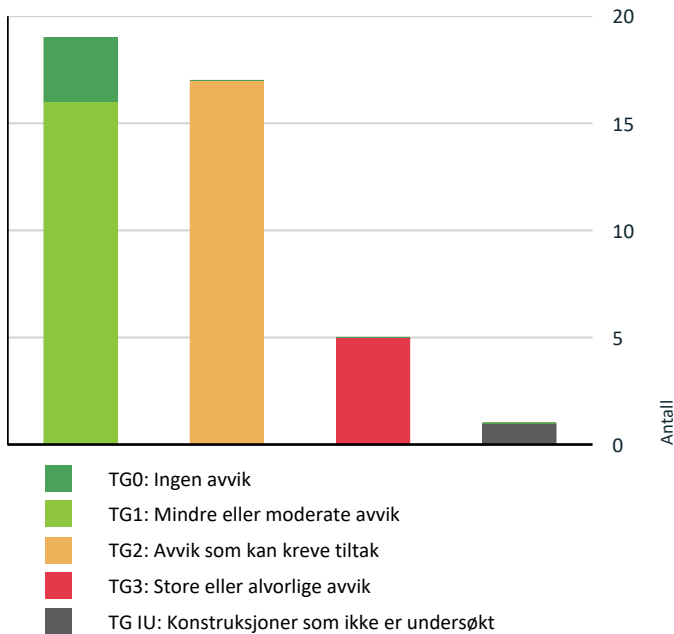
Fra kommunen i meglerpakken:

"Finner ikke bygningsmappe på denne eiendommen. Derfor mangler tegninger, byggevedtak og midlertidig brukstillatelse/ferdigattest."

Hva konsekvensen av dette er sett opp mot offentligrettslig forhold er ikke vurdert her.

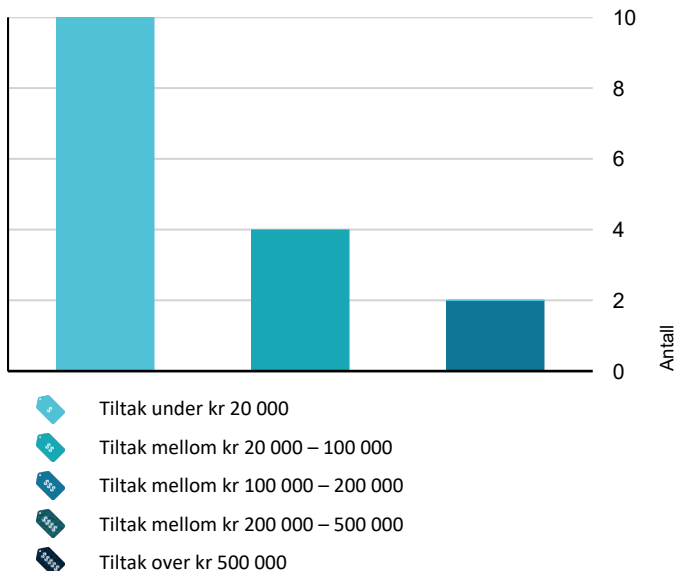
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Lufting [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking vf [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp ved mur [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vindu bad [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Utvendige vannledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1922

Kommentar
Fra kommunen/matrikkel.
"Bygningsstatus Tatt i bruk (TB) -
04.04.1922"

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Variert

Vedlikehold
Variert

UTVENDIG

Takteking vf

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen på vindfanget er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er nyere kasser og vindskier på tilbygget mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er lite fall på taket, noe som kan medføre redusert avrenning av vann og økt risiko for fuktproblemer.

Det foreligger ikke dokumentasjon på om taket er omtekket med nytt undertak, noe som gir usikkerhet om undertakets tilstand og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare undertakets tilstand og om det er tilstrekkelig fall på taket.

Manglende dokumentasjon på undertak gir usikkerhet om utførelsen og øker risikoen for fuktproblemer og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av steinbelagte stålplater. Taket er inspisert fra taknivå.

Undertaket er av bord fra byggeåret. Det er pålagt nytt dampåpent undertak, krysslekting og steinbelagte stålplater.
Kasser, hengbord og vindskier er fra 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring



Tilstandsrapport



ⓘ TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp, pipehatt og takstige fra 2015.
Renner og nedløp fra 2011–2014 på vf.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

ⓘ TG 2 Nedløp ved mur

Beskrivelse

Taknedløp føres til terreng ved ringmur.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takvannet ledes direkte til terreng ved ringmuren, noe som medfører økt risiko for fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av takvann bort fra grunnmuren for å redusere denne risikoen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved ringmur, slik at vannet ledes bort fra grunnmuren. Dette vil redusere risikoen for fuktskader på grunnmur, krypkjeller og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon, og det kan også forekomme bindingsverk i vegger fra tidligere renoveringer, som for eksempel nordveggen. Tilstanden til bunnstokkene er ikke tilgjengelig for kontroll fra utsiden.

VF er tilbygget, opprinnelse er ukjent, og det er mulig at det er bindingsverk i disse veggene. Kledningen her er fra 2011. Fasaden har stående bordkledning av variert kvalitet, hovedsakelig av eldre opprinnelse. Veggens oppbygning med hensyn til isolasjon og vindspærre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Liten avstand fra terreng til kledning mot nord.

Det er skjevheter i veggene.

Malingen på fasaden flasser av, og ny maling kan være utfordrende å påføre på slike overflater.

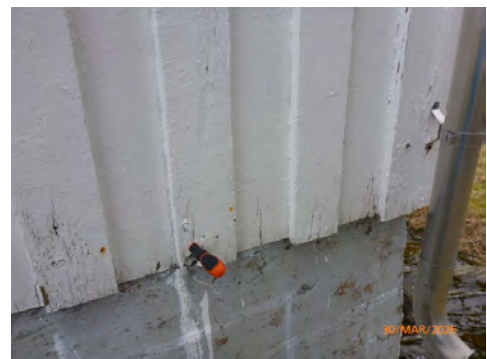
Konsekvens/tiltak

- 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.

Ved løpende vedlikehold bør det gjennomføres grundig kontroll av veggpartier under vinduer, dører, ned mot mur og under gamle ventiler, spesielt mot nord, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for ytterligere råteskader, fuktskader og forverring av veggens tilstand, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Plassbygget saltak med skrå himling, hanebjelker og krypeloft.
Det er ikke foretatt åpning eller rivning av konstruksjonen for kontroll.
Krypeloft mot sør og midt på bygget er inspisert fra gardintrapp gjennom luke.
Krypeloft mot nord har ingen adkomst.
Det er ingen moderne isolering mot kaldt loft.
Skråtak over vindfang.

Vurdering av avvik:

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

Takflatene fremstår som skjeve ved utvendig besiktigelse.

Det er registrert fuktmerker på kryploftet nord for pipen, med en målt fuktverdi på ca. 19 % ved befaring, noe som anses som en forhøyet verdi.

Det foreligger ikke informasjon om hvordan takkonstruksjonen er ventilert, eller om ventilasjon er etablert.

Det er observert spor etter fuglereir i kasser over vindfanget.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Kontroller fuktmerker ved pipen etter en lengre nedbørsperiode for å avdekke eventuell lekkasje eller vedvarende fuktproblematikk, da forhøyede fuktverdier kan føre til råte- og muggskader i konstruksjonen.

Etabler adkomst til kryploft i nord slik at hele loftet kan inspiseres og eventuelle skjulte skader eller mangler kan avdekkes, for å redusere risikoen for uoppdagede fukt- eller råteskader.

Tette kasser som har adkomst for småfugler for å hindre etablering av reir, da dette kan føre til tilstopping av ventilasjon og økt risiko for fuktskader og skadedyr.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Mot nord



Skrå himling



19,3%, nord for pipen



Pipegjennomføring.

! TG 1 Vindu vf

Beskrivelse

Vindfanget har trevindu med koblet glass, trolig fra 2011.



Tilstandsrapport

! TG 2 Vindu bad

Beskrivelse

Badet har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2014.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er ikke montert beslag under vinduet, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader på underliggende konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Monter beslag under vinduet for å hindre inntrenging av fukt i underliggende konstruksjoner. Manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det bør foretas utskifting eller omfattende utbedring av vinduene for å hindre videre forringelse og redusere varmetap.

Skader som rust på hengsler og beslag, sprekker i treverket og glass, samt dårlig isolasjonsevne og trekk, medfører økt risiko for fuktskader, varmetap og redusert bokomfort. Vinduer som ikke lar seg åpne kan også utgjøre en rømningsrisiko ved brann.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Ett vindu på kjøkkenet har tolags glass fra 1977.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Rust på hengsler og beslag, sprekker og riss i treverket samt flere glass med sprekker eller riss.

Det er trekk i vinduene, og de har svært liten isolasjonsevne. Enkelte vinduer bør ikke åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Tilstandsrapport

! TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har en malt hovedytterdør med tolags glass.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke beslag under døren.

Det er begynnende slitasje på dør og sprosser på vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag under døren for å hindre vanninntrenging og påfølgende skader på konstruksjonen.

Dør og sprosser bør males for å beskytte mot videre slitasje og forlenge levetiden på materialene. Manglende vedlikehold kan føre til råte og behov for kostbare utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Plass-støpte trinn/trapp ved hovedinngang. Opprinnelse er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Sprekkene og skadene bør utbedres for å hindre videre forringelse av trappen og redusere risikoen for økte skader eller svekket sikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert løst belegg på kjøkkenet og en manglende laminatbit i gangen. Flere av overflatene er eldre og vurderes å ha behov for renovering eller oppussing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løst belegg på kjøkkenet bør festes eller skiftes ut, og manglende laminatbit i gangen bør erstattes for å unngå ytterligere slitasje og risiko for fuktskader.

Eldre overflater bør vurderes renoverert eller oppusset etter behov, da slitte overflater kan redusere både funksjon og estetikk i boligen.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Løst belegg kjøkken



Laminat i gang



Gamle overflater loft



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn 2011-2015

Beskrivelse

Det er nytt gulv under vindfang fra ca. 2011, samt under bad og vaskerom fra ca. 2015.



Under vf



Under bad og vaskerom

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med gulvåser/rundtømmer og trebjelkelag. Mot krypkjeller er det montert flere ekstra støtter.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det er betydelige skjevheter i de gamle gulvene:

- Stue i sør: målt ca. 50 mm
- Gang 1. etasje: målt ca. 25 mm
- Loftstue: målt ca. 50 mm
- Mellomgang: ca. 60 mm på 1,4 meter
- Soverom sørvest: ca. 40 mm
- Soverom sørøst: ca. 50 mm
- Soverom øst: ca. 35 mm

Målingene viser avvik som overstiger kravene i gjeldende standard.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Skjevhetene bør utbedres ved stedvis oppretting for å oppnå tilfredsstillende brukskvalitet og redusere risiko for videre setninger, skader på gulvbelegg og konstruksjon, samt ujevn slitasje og eventuelle følgeskader på innredning og dører.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Støtter i krypkjeller



Stuegulv



Mellomgang loft

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipen og vedovn. Pipen og vedovnen er av ukjent opprinnelse, men antas å være fra ca. 2011.

Sist feid 29.08.2024, ingen anmerkninger.

Det er ikke kjent om det er utført tilsyn.

Vurdering av avvik:

- Peisovnen har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Ovn må repareres /skiftes.

Vedovnen med sprekker bør skiftes for å unngå økt brannfare og redusert sikkerhet ved bruk.

For ytterligere kontroll og kommentar av pipe og ildsted, kontakt ditt stedlige brann- og feietilsyn.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er adkomst til krypkjelleren fra øst og fra sør. Kryperommene fremstår som tørre ved befarings. Det er lagt plast over grunnen under vindfanget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypkjeller er en konstruksjonstype som erfaringsmessig har forhøyet skadefrekvens.

Konstruksjonen er over 100 år gammel.

Det er begrenset ventilasjon.

Noe treverk har råteskader, noe som ikke er uvanlig med tanke på alder og konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å forbedre ventilasjonen i krypkjelleren og overvåke tilstanden jevnlig.

Ved renovering bør det påregnes mulighet for å avdekke skjulte skader i konstruksjonen, spesielt med tanke på alder og tidligere observerte råteskader.

Begrenset ventilasjon og eksisterende råteskader gir økt risiko for videre fukt- og råteskader, noe som kan påvirke byggets bæreevne og innneklima.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en plassbygget trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stor høyde på de første trinnene i trappen. Trappen er smal, og det er begrenset høyde i trappevekslingen.

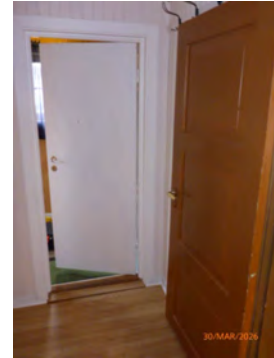
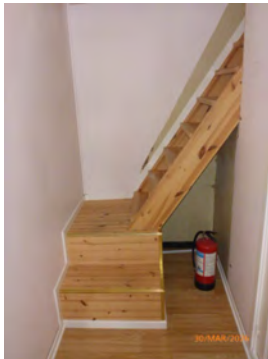
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å være ekstra oppmerksom ved bruk av trappen, da stor høyde på de første trinnene, smal utførelse og begrenset høyde i trappevekslingen øker risikoen for fall og personskader.

Tiltak kan være vanskelig å gjennomføre grunnet plassmangel, men vurder alternative løsninger for å bedre sikkerheten dersom mulig.



⚠ TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen dører av varierende kvalitet og opprinnelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør utføres nødvendige tiltak på dører med avvik for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje eller skade. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på dør eller karm.



VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Eier har perm med fakturaer, produktdokumentasjon og kontrollerklæringer.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

HOVEDETASJE > VASKEROM

⚠ TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

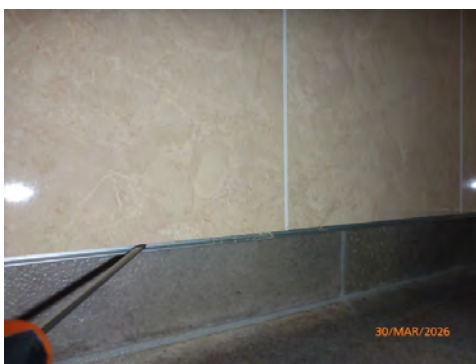
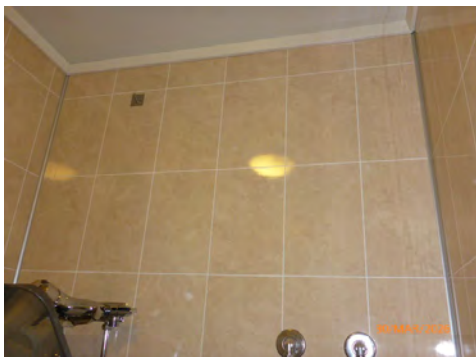
Det er ikke fuget mellom våtromsplater og sokkellist under skyllekaret. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader i overgangene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det bør fuges mellom våtromsplater og sokkellist i henhold til monteringsveiledning for å hindre fuktinntrengning i overgangene. Manglende fuging kan føre til økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



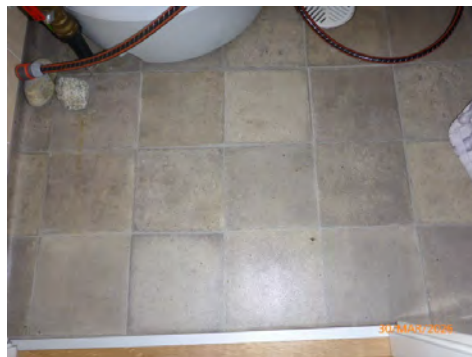
HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm, og det er fall mot sluket. Det er ca. 0,8 meter til dør, samt oppbrett på belegget ved dør.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



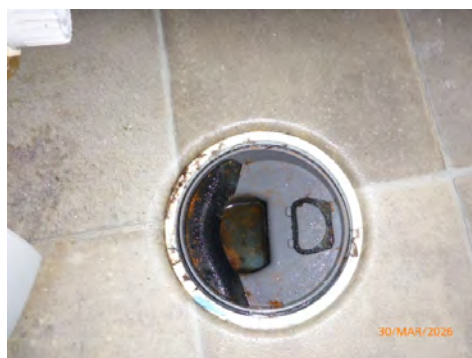
HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekar på vegg.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og luftespalte i dørblad.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er yttervegg og tømmervegg bak skyllekar. Ved fuktsøk er det ikke registrert forskjeller i ledenevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på våtrommet. Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av rommet mot krypkjeller.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



177 ved sluk



177 ved dør

Tilstandsrapport



149 ved dør



174 under skyllekar

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Eier har perm med fakturaer, produktdokumentasjon og kontrollerklæringer.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med baderomsplater. Himlingen består av himlingsplater.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

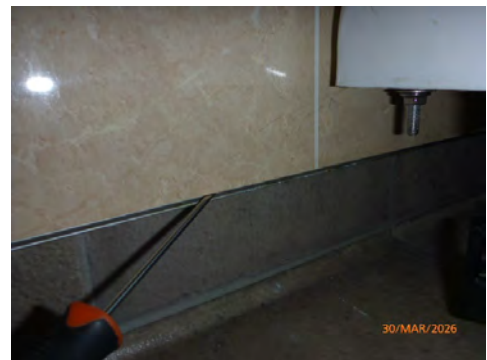
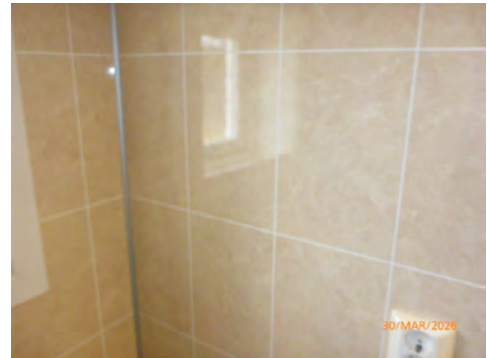
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke fuget mellom våtromsplater og sokkellist ved dusjkabinettet. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader i overgangene dersom vann trenger inn. Det anbefales å utbedre fugingen for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det bør fuges mellom våtromsplater og sokkellist i henhold til monteringsveiledning for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt. Manglende fuging kan føre til økt risiko for fuktskader i overgangene dersom vann trenger inn.



HOVEDETASJE > BAD

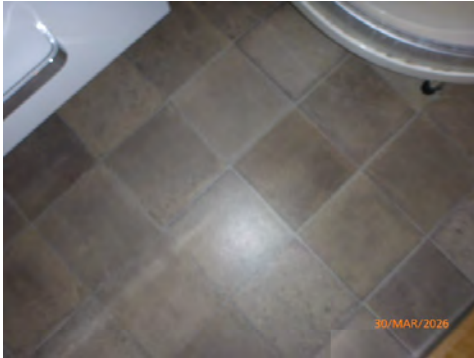
TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet er utstyrt med elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 16 mm. Det er liten avstand fra dør til sluk, samt oppbrett på terskel.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

⚠ TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



HOVEDETASJE > BAD

⚠ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med underskap, vask og speil med lys. Det er montert toalett og dusjkabinett.

Det anbefales service på skylleknappen til toalettet.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



HOVEDETASJE > BAD

⚠ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og luftespalte i dørblad.



Tilstandsrapport



30/MAR/2026

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er yttervegg og vegg mot vaskerommet bak dusjkabinett.

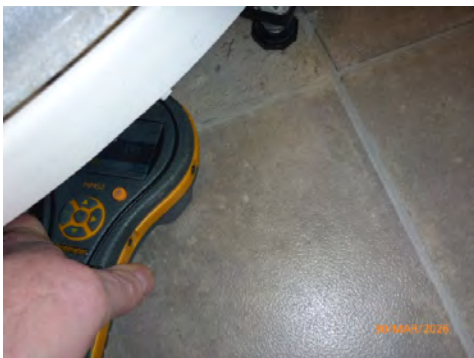
Ved fuktsøk er det ikke registrert forskjeller i ledenevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på våtrommet.

Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av rommet mot krypkjeller.



30/MAR/2026

172 ved dør.



30/MAR/2026

177 mot sluk



30/MAR/2026

155 oppe på vegg ved kabinett



30/MAR/2026

149 nede på vegg ved kabinett

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten har montert vask. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Alt teknisk utstyr er forbundet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Ved fuktsøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere mulighet for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av benkeplaten er noe slitt og har en seig overflate som ikke lar seg vaske vekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere ny benkeplate for å unngå videre slitasje og redusert hygiene, samt for å forhindre potensiell fuktskade i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TC 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det anbefales utvendig lamellventil med stormkappe.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TC 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet.

I tillegg til det som er beskrevet i forbindelse med renovering av våtrom og dokumentert der, ble avløpet fra kjøkkenet koblet til hovedavløpet av rørlegger. Dette ble gjort fordi avløpet fra kjøkkenet tidligere hadde gått i eget rør, som var tett.

Rør-i-rør-skapet og innvendig stoppekran er plassert på vaskerommet. Det mangler sprutplate inne i rør i rørskapet, dette kan enkelt ettermonteres.

Årstall: 2014 Kilde: Egnerklæring



Tilstandsrapport



TG 3 Lufting

Beskrivelse

Utvendig lufting av anlegget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luftingen er plassert etter påkoblet installasjon.
Det er registrert skader på plastrøret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere lufting på riktig side av tilkoblet utstyr/toalett og sluk, samt utbedre skader på plastrøret.

Mangelfull eller feilplassert lufting, samt skader på røret, kan føre til dårlig avløpsfunksjon, luktproblemer og økt risiko for tilstopping.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Disse ble renovert i 2014 i forbindelse med oppgradering av bad og vaskerom. Det ble også montert nytt avløpsrør fra kjøkkenet.

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres lamellventiler og stormkappe på ventiler fra våtrommene.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har en kapasitet på 198 liter og er plassert på vaskerommet. Den er tilkoblet strøm via fastpunkt, og det er sluk i gulvet.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert på loftet. Store deler av installasjonen ble renoveret 2011-2014, ingen dokumentasjon på dette.

Bad og vaskerom renoveret i 2014.

Det er lite igjen av den gamle installasjonen.

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.
2011 2011-2014 i regi av tidligere eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Selger har kun benyttet fagfolk.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det finnes ingen dokumentasjon fra 2011-2014 på renovering. Eier har dokumentasjon på arbeider fra 2014 for renovering av bad og vaskerom.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det mangler dokumentasjon på renovering av installasjon fra 2011-2014.

En spott på badet virker ikke.

Generell kommentar

Ingen dokumentasjon vedrørende El-anlegget er fremlagt eller kontrollert.

Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Ønskes det en kontroll og kommentar av anlegget som mangler dokumentasjon, anbefales det kontaktet autorisert El-fagmann.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.



Tilstandsrapport



Samsvarserklæring bad og vaskerom.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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



TG 1U Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen har ingen rom under terreng. Det er krypkjeller under boligen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur som er utvendig påstøpt. Det er også plass-støpte ringmurer under vindfang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen små sprekker/riss i mur. Inn mot krypkjeller kan det finnes enkelte steiner som er løse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å murer fast løse steiner der det er adkomst for arbeider.



Tilstandsrapport



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger høyt i terrenget, på en liten ås. Det er ingen treff på fareområder vedrørende flomsoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresoner, flom- og skredhendelser ved søk i NVE sin kartkatalog. For aktsomhetsområder vises det til kommunen for vurdering.



TG 2 Utvendige vannledninger

Beskrivelse

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) med ukjent opprinnelse og en alder på over 25 år. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Utvendig stoppekran ble ikke observert ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres utvendig stoppekran for å sikre mulighet for avstengning ved lekkasje eller reparasjonsbehov.

Manglende stoppekran kan medføre økt risiko for vannskader og vanskeliggjøre vedlikehold eller utbedring av vannledningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast, ukjent opprinnelse.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Opprinnelsen til de nedgravde avløpsledningene er ukjent, vurdert til over 25 år gamle.

Vurdering av avvik:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.

Tilstandsrapport

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

Fra egenerklæring:

Kloakken går tett med ujevne mellomrom, ca. 8 meter ut fra husveggen. Dette har jeg løst ved høytrykksspyling fra stakeåpningen på yttervegg. Etter hvert vente jeg meg til å drive preventiv spyling, ca. hver tredje måned, da unngikk jeg at det gikk tett.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av utvendig avløpsledning nærmer seg.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utskiftning av avløpsledningen for å utbedre gjentatte problemer med tett kloakk. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for funksjonssvikt, tilbakeslag og potensielle vannskader, samt økte vedlikeholdskostnader over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Radon, trapper og rekkverk, røykvarsler og brannslukkingsapparat, samt rømningsmuligheter fra loft og flere små rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er lave romhøyder i boligen, med ca. 2 meter på bad og vaskerom, ca. 2,1 meter på stue og ca. 2,17 meter i gang. To av soverommene på loftet er små rom.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør vurderes tiltak for å bedre rømningsforholdene og sikre at rømningsveier er i henhold til gjeldende forskrifter, spesielt med tanke på lave romhøyder og små rom på loftet.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for personskade ved brann eller andre nødsituasjoner, samt at rommene ikke tilfredsstiller krav til varig opphold.



Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Bod

Byggeår

1980

Standard

Lav

Vedlikehold

Etterslep

Kommentar

Antatt byggeår.

Beskrivelse

Tregulv på grunn. Vegger med liggende kledning. Plast på innsiden.
Pulttak med metallplater. Tredør, plate over glass som mangler.
Bygget benytte som bod pr. i dag.
Samlet vurdert er totalreoveringsobjekt.

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

84 m²/84 m²

Enebolig: Vindfang, Hall m/trapp, Vaskerom, Bad, Kjøkken, Stue, Loftstue, 2 Gang, 3 Soverom

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 6 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 350 000

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

1 000 000

Konklusjon markedsverdi

1 000 000

Markedsvurdering

Det er generelt i dag liten tilgang på små rimelige boliger i dette område, markedsinteressen oppfattes som normal der prisen er avgjørende for markedsinteressen.

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

Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi.

For ytterlige vurdering se også nøkkelinformasjon som teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler) samt tomteverdi.

For de aller fleste kjøpere og selgere, samt for finansiering, er dette viktig informasjon.

Siste omsetning og påkostninger etter dette er hensyntatt.

Grunnlagt for analysen bak verdifastsettelsen ble gjennomgått ved slutten av befaringen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Toftveien 25 ,8909 BRØNNØYSUND 144 m ² 1962 4 sov	04-06-2018	1 980 000	1 600 000		1 600 000	11 111
2 Toftodden 27 ,8909 BRØNNØYSUND 83 m ² 1900 3 sov	22-05-2014	800 000	750 000		750 000	9 036

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 10.728,- p.r. år inkl. MVA. I dette inngår avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing.	Kr.	10 728
240 I dunk kr 7 286,- I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.	7 286
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	18 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 640 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	800 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 800 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befarings tidspunktet. 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.	550 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 550 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

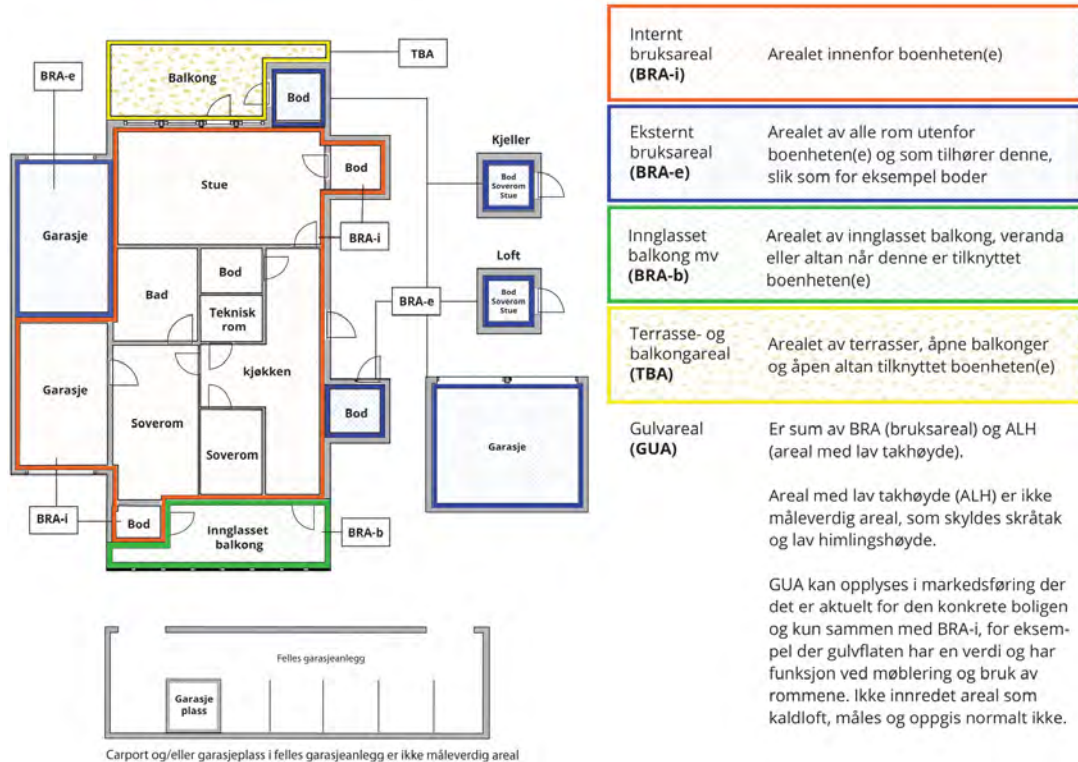
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedetasje	44			44			44
Loftsetasje	40			40		2	42
SUM	84					2	86
SUM BRA	84						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Vindfang, hall m/trapp, vaskerom, bad, kjøkken, stue		
Loftsetasje	Loftstue, gang, gang 2, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Fra kommunen i meglerpakken:

"Finner ikke bygningsmappe på denne eiendommen. Derfor mangler tegninger, byggevedtak og midlertidig brukstillatelse/ferdigattest."

Hva konsekvensen av dette er sett opp mot offentligrettslig forhold er ikke vurdert her.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke tilfredsstillende rømningsvei fra loftet. Vinduer har for små åpninger, innvendig trapp er smal og bratt.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Fra kommunen i meglerpakken:
"Finner ikke bygningsmappe på denne eiendommen. Derfor mangler tegninger, byggevedtak og midlertidig brukstillatelse/ferdigattest."
Hva konsekvensen av dette er sett opp mot offentligrettslig forhold er ikke vurdert her.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Vegard By	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	93	153		0	670.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Toftodden 27

Hjemmelshaver

By Vegard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Pent beliggende boligeiendom beliggende i etablert bo-området. Området består av boligbebyggelse og noe næring. Det er kort vei til rekreasjonsområder som sjø, fjære og utmark. Det er ca. 7,5 km til Brønnøysund sentrum, ca. 2 km til barneskole og ca. 5,8 km til nærmeste dagligvarehandel. Solrikt området, oppfattes som barnevennlig.

Adkomstvei

Ut fra Statens Vegvesen vegkart har eiendommen adkomst fra Toftodden som er en kommunal vei. Dette samsvarer med dagens adkomst til eiendommen.

Kommunen har i meglerpakken krysset av for at eiendommen har adkomst fra privat vei.

En eventuell konsekvens av dette er ukjent for eier og takstmann.

Det vises til kommunen for avklaring.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Alder på installasjon er ukjent.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

Alder på installasjon er ukjent.

Regulering

Navn:

Reguleringsendring Toftsundet, Nordnes (1998002)

Formål:

Byggeområde Boliger, (B), %-BYA=20%

Vedtaksdato: 13.05.1998

Eiendommen grenser til lekeplass i vest.

Før ytterligere kommentar vedrørende reguleringsforhold henvises det til meglerpakken.

Om tomten

Eiendommen består i hovedsak av naturtomt med gress/eng, busker og trær. Gruset innkjørsel, parkering for to biler.

For eiendommen er det slått noe gress over grensen i vest mot lekeplass.

Private stikkledninger i grunn fra under bygningsmassen og frem til kommunalt nett.

Kommunen har levert bunnledningskart, oppfattes ikke som 100% sikkert.

Eksakt hvor i grunnen disse ligger og tilstand på nedgravde bunnledninger er ikke funksjonstestet eller kontrollert.

Det er av eier opplyst om periodisk feil på avløpsledning.

Eier har tegnet inn mulig trasse for fiberkabel på kart/bilde.

Ikke undersøkt/kjent om det finnes andre kommunale vann og avløpsledninger, nedgravde strømkabler og fiberkabler på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

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

Fra ubekreftet grunnbok:

2014/324336-1/200 BESTEMMELSE OM NAUSTPLOSS

24.04.2014 RETTIGHETSHAVER: KNR:1813 GNR:93 BNR:153

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

«SEFRAK (Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Norge) er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminne. Registreringa vart gjennomført som feltarbeid i åra 1975-1995. I Finnmark vart bygninger bygde før 1945 registrerte, mens det for resten av landet vart registrert bygninger bygde før 1900. Bygningene ble også kartfesta, oppmålt og fotografert. I alt er det registrert ca. 515.000 einingar i SEFRAK-registeret.

Dersom du eig ein bygning som er SEFRAK-registrert, kan du kontakte kulturetaten i kommunen og be om kopi av originalskjemaet med alle opplysningene om bygningen.

Bygninger som er SEFRAK- registrerte er ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringa fungerer mer som et varsko om at det bør gjerast ei lokal vurdering av verneverdien før ein eventuelt gir løyve til å rive, flytte eller endre bygningen.»

"VÅNINGSHUS, TOFT, NORDNES, BRØNNØY

Objekttype Kulturminne Bygning

sefrakId husløpenr 032

registrering Kretsnr 0008

SEFRAK kommune 1813

Øvrig SEFRAK-informasjon

sefrakstatus (p25-status)

tidsangivelse

1800-1899

Meldepliktig iht. Kulturminneloven §25"

Bygget er merket med rød trekant i kart.

Rød trekant betyr at det er et meldepliktig Sefrak-bygg (bygget før 1850)

Dette avviker fra matrikkel som har registrert byggeår 1922

"Bygningsstatus Tatt i bruk (TB) - 04.04.1922"

Kommunen har lagt inn "Kulturminne (K) 18130008032" på eiendommen.

Finne ingen ytterlige informasjon om dette.

Det overstående anbefales avklart, det vises til ansvarlig megler for videre oppfølging.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

750 000

År

2014

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.03.2026	Mottatt fra eier	Gjennomgått	8	Nei
Situasjonskart, eiendomsopplysninger og verdirapport.	07.03.2026	Takstmann	Gjennomgått	7	Nei
Verdivurdering	09.09.2015	Takstmann	Gjennomgått	3	Nei
Matrikkelrapport bygg	12.03.2026	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelrapport eiendom	12.03.2026	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Ledningskart	09.03.2026	Meglerpakken	Ikke gjennomgått	1	Nei
Grunnkart	12.03.2026	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Tilknytning vann og avløp	09.03.2026	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Målebrev	14.04.2006	Meglerpakken	Gjennomgått	2	Nei
Info planstatus	09.03.2026	Meglerpakken	Gjennomgått	2	Nei
Reg. kart	09.03.2026	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsbestemmelser	13.05.1998	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Feierapport	10.03.2026	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Kommunale avgifter	09.03.2026	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FK1123>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Advokatfellesskapet Brønnøysund AS	Oppdragsnr.	2196
Adresse	Toftodden 27		
Postnr.	8909	Sted	Brønnøysund
Selgers navn	Vegard By		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.:

21775121

Våtrom

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

Nei Ja

Initialer selger:
V B

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

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

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

Totalrenovert bad og vaskerom i forkant av innflytting i 2014

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

- Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Fysisk mappe fra ansvarlig firma, Rørlegger1 AS, som beskriver ansvarsforhold og utført arbeid.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Membran lagt i gulv på bad og vaskerom, som beskrevet i mappa

4. Ble sluk skiftet?

- Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk skiftet

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

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

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

Alt elektrisk i bad og vaskerom er nytt, inkludert varmekabler og varmtvannsbereder

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

- Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fysisk mappe med beskrivelse av utført arbeid

Vann/Avløp/Rør

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

Initialer selger:
V B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

Beskrivelse:

Kloakken går tett med ujevne mellomrom, ca. 8 meter ut fra husveggen. Dette har jeg løst ved høytrykksspyling fra stakåpningen på yttervegg. Etter hvert vente jeg meg til å drive preventiv spyling, ca. hver tredje måned, da unngikk jeg at det gikk tett.

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

Nei Ja

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

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

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

I tillegg til det som er beskrevet i forbindelse med renovering av våtrom og dokumentert der, ble avløpet fra kjøkkenet koblet til hovedavløpet av rørlegger. Dette fordi avløpet fra kjøkkenet tidligere hadde gått i eget rør, som var tett.

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

Nei Ja

Forklar:

Rørlegger1 AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Yttertak

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

Nei Ja

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

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

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

Det ble lagt nytt tak (Decra) sommeren 2015

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

Nei Ja

Initialer selger:
V B

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Forklar:

Arbeidet ble utført av Bygg-gros. Jeg finner kun pristilbudsdokumentet jeg fikk fra firmaet, som beskriver hva som skulle gjøres. Arbeidet ble utført som beskrevet i dokumentet, men jeg finner ikke kvitteringen for utført betaling.

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Det ser ut til å være en sprekke på oppsiden av ovnen, helt fra jeg kjøpte huset, men jeg har brukt ovnen jevnlig og ikke merket noe innsig av røyk, så jeg antar at sprekken ikke er gjennomgående.

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Dette er et gammelt hus med generelt en god del "svank" i gulvene. Det var før min tid satt inn noen støtteplanker i krypkjeller, jeg har ikke endret noe på dette.

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Med unntak av bad og vindfang er det gamle vinduer av svært ymse kvalitet. Noen av de vinduene som kan åpnes er trege å åpne/lukke. Jeg har aldri turt å skru fra hverandre de to lagene i vinduene for å vaske, av redsel for å ikke få dem sammen igjen.

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

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

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

Det ble satt inn nytt vindu på badet i forbindelse med renoveringen der.

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tidligere nevnte mappe fra Rørlegger1

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

Nei Ja

Initialer selger:
V B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei Ja

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

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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

Nei Ja

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

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

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

Nei Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

Nei Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Initialer selger:
V B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Avtrekk fra kjøkkenvifte var ført inn i gammel murpipe da jeg kjøpte huset. Jeg og en kamerat laget hull i yttervegg og førte avtrekken ut der i stedet.

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

Nei Ja

Forklar:

Jeg selv og en kamerat (ikke faglært)

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

Nei Ja

Oljetank

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse:

De gamle lufteåpningene på bad og vaskerom (tidligere bod) ble ikke fjernet når nye ble montert i forbindelse med renovering. Jeg observerte etter hvert at en fugl kom ut av den ene åpninga. Tettet deretter åpningene med filler. Mange år siden nå.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Initialer selger:

V B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei Ja

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

Nei Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Fikk i fjor nabovarsel om endring på brygge på eiendommen Toftodden 31. (To hus nordøst for nummer 27.) Dette kan kanskje innsnevre utsiktsfeltet noe i den retningen.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Andre relevante forhold

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Huset ligger i et meget trivelig nabolag med hyggelige folk! Etter at jeg flytta til Nordmøre i 2022 har jeg benyttet huset som fritidsbolig, og vært der 3-5 ganger årlig. Det er dog for langt unna til at jeg syns det er hensiktsmessig å beholde huset.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato

27.03.2026

Signert av

Vegard By

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDNES

Endring av reguleringsplan for Toftsundet

PKT. 1: GRENSER FOR PLANOMRÅDET OG REGULERINGSFORMÅL

Reguleringsplanområdet er vist med reguleringsgrense på plankart. Hovedformålet med planen er omregulering til boligformål.

PKT. 2: BYGGEOMRÅDER (§ 25, nr. 1) Boliger (B)

- a. Boliger tillates oppført med etasjetall som vist på kartet. Etasjetallet kan likevel fravikes etter en vurdering av tomtas beliggenhet. Etasjetallet er inndelt i følgende kategorier med referanse til plankart i parentes: 1 etasje (1), 1 etasje pluss underetasje/sokkel (1 (U)), 1 etasje pluss loftsetasje (1(2)).
- b. Maksimum høyde over planert terreng skal være 8,7 m og gesimshøyde skal være 3,7 m for 1 etasjes fasader og 5,8 m for 2 etasjers fasader.
- c. Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Møneretning skal være som vist på planen.
- d. Garasjer skal ikke overskride 50 m² bebygd areal. Maksimum høyde over planert terreng skal være 5,5 m. Maksimum gesimshøyde skal være 3,2 m. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen. Hvor forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand fra regulert veg til portside være 5 m og til langsida 2 m. Byggeavstand angitt på plankartet kan altså fravikes.
- e. Bygningers grunnflate inklusive garasje og uthus (BYA) skal ikke overskride 20% av netto tomtareal.

Naust/sjøhus (N/S)

Området skal nyttes til naust/sjøhus samt opptrekk og lagring av småbåter. I området kan det oppføres inntil 7 naust. Naust skal plasseres på linje som følger terreng. De skal ha en etasje, være avlange, ha punktvis underbygning, stående kledning, tradisjonell rødfarge og ikke overskride 30 m² bebygd areal. Takvinkel skal være mellom 32 og 37 grader. Gavlvegg skal vende mot sjøen og ha port. Der det ligger til rette for det, kan det oppføres kai i tilknytning til naust. Kai skal ha punktvis underbygning.

Naust/sjøhus skal ikke etableres slik at de er til hinder for allmen ferdsel.

PKT. 3: OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (§25, nr. 3)

Kjøreveg, gang-/sykkelveg

Området skal nyttes til offentlig veg, åpen for allmen ferdsel.

PKT. 4: FRIOMRÅDER (F) (§ 25, nr. 4)

I friområdet kan kommunen tillate oppført bygninger eller andre installasjoner som har naturlig tilknytning til arealformålet.

PKT. 5: FAREOMRÅDER (§ 25, nr 5)

Området skal nyttes til anlegg for elektrisitetsforsyning (trafokiosk). Plassering skal skje i samråd med kommunen.

PKT. 6: SPESIALOMRÅDER (§ 25, nr. 6)

Områdene skal nyttes til kommunalt avløpsanlegg.

PKT. 7: FELLESOMRÅDER (§ 25, nr.7)

Felles privat atkomstveg

Formålet omfatter felles private veger som ikke er åpen for allmen ferdsel og som ikke går under veger etter § 25, nr. 2, 3 eller 4

Felles lekeareal

På felles lekeareal kan kommunen tillate oppført bygninger eller installasjoner som har naturlig tilknytning til arealformålet.

PKT. 8: FELLESBESTEMMELSER (§ 26)

- a. Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god løsning med hensyn til utforming, materialbruk og fargebruk i forhold til landskap og eksponering.
- b. Det skal ikke fjernes mer vegetasjon enn det som er nødvendig for å gjennomføre de tiltak som planen viser
- c. Tilbygg/påbygg, garasjer og uthus skal tilpasses beboelseshus med hensyn til utforming, materialbruk og fargebruk
- d. Gatebelysning, gjerder og murer skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter og skal såvidt mulig uføres ensartet..



Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler:

Du trenger ikke betale saksomkostninger

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 5 100

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 7 700

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 11 600

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

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

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

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

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

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

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

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

Garantifond for skadeforsikring

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

Klage

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

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

VELKOMMEN TIL EN HYGGELEG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

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

SKADE/KRAV

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

BUDSKJEMA

Eiendommen

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

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

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

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

Annen akseptfrist

..... den / 2026

.....
underskrift

.....
navn med blokkbokstaver

.....
adresse

.....
telefon

.....
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

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