

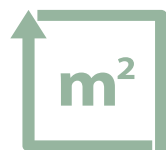
Eideveien 2



Enebolig



Takst
2 900 000,-



BRA 208 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: eiendomsgrense
- Tilstandsrapport med takst
- Egenerklæring
- Informasjon om boligkjøperforsikring
- Budskjema





Velkommen til Eideveien 2

Enebolig på Skille, i et landlig område - med utsikt mot sjø. Boligen ligger ved riksveien, og det er ikke er lange bilturen inn til Brønnøysund.

Boligen går over to etasjer. I sokkeletasjen er det blant annet en romslig gang, et stort og praktisk vaskerom med dusj og toalett, i tillegg til soverom. Kjøkken og stue med godt lysinnslipp er plassert i hovedetasjen, hvor det også er bad og soverom. Det er egen garasje på eiendommen, med tilhørende bod.

Boligens standard er noe variert, da enkelte deler er fra byggeår og enkelte deler er nyere - også fra renovering i 2018. Det vil være behov for modernisering og oppussing for å opprettholde dagens standard.

Nøkkelopplysninger

MATRIKKELNR

1813/82/49

TYPE BOLIG

Enebolig

EIERFORHOLD

Selveier

EIER

Aase Johanne Bakken - dødsbo

TOMT

1536 m2 eiet tomt

REGULERING

LNFRs-område, Spredt bebyggelse, (S43)* Se kommuneplanens arealdel 2020-2030 for Brønnøy.

BYGGEÅR

1972

AREAL

BRA 208 m2

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest. Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden. Finnes midlertidig brukstillatelse fra 1973.

ENERGIMERKING

D - GUL

TAKST

kr 2 900 000 ,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

Ved kjøp til takst tilkommer:

Dokumentavgift kr 72 500,-

Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-

Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-

TOTALPRIS

kr 2 973 590,-

KOMMUNALE AVGIFTER

kr 5 005,- pr. år for 2026

Boligen er tilknyttet privat vannverk

RENOVASJONSAVGIFT

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

FORMUESVERDI

kr 725 000,- 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 ihht. nyeste arealstandard.

- BRA-i (internt bruksareal) : 164 m²
- BRA-e (Eksternt bruksareal) : 44 m²
- TBA (Terrasse- og balkongareal) : 33 m²

Innhold:

Enebolig sokkel: hall m/trapp, gang, kjellerstue/soverom, soverom, bad/vaskerom og teknisk rom

Enebolig hovedetasje: gang, bad, soverom, soverom 2, omkleddingsrom, kjøkken, stue

Garasje/bod på eiendommen, totalt 44 m². Noe avvik fra originale tegninger, endret fra dobbel til enkel garasje.

INNBO/LØSØRE/INTERNETT

Fiber tilgjengelig i området

OPPVARMING

Vedovn - TG3, se tilstandsrapport
Luft-til-luft varmepumpe, 2024
Elektriske varmekabler bad og vaskerom

ADGANG TIL UMLEIE

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

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser

1972/59-2/70
13/01-1972

Bestemmelse om gjerde

1985/4109-1/70
18/11-1985

Bestemmelse om veg

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund.
Gjelder denne registerenheten med flere.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert

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



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 > Nedløp og beslag

Utevndig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Pipe og ildsted

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Tomteforhold > Terrengforhold

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon

I tillegg finnes en rekke forhold under TG2 - avvik som kan kreve tiltak. Opplyser i punktet om veggkonstruksjon at det er funnet museekskrementer på kaldloft ved befaring. Henviser her til tilstandsrapport for detaljer ellers.

Helse, miljø og sikkerhet:

Åpninger i rekkverk og mellom trinn i innvendige trapper er større enn dagens forskriftkrav, det er ikke foretatt radonmåling og bygget er ikke utført med radonsperre, mangler rekkverk på utvendige trapper, mangler/skader på brannsluknings- og røykvarslertstyr, mangler håndløper i innvendig trappeløp, lavt rekkverk på balkong/terrasse.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.



Eideveien 2

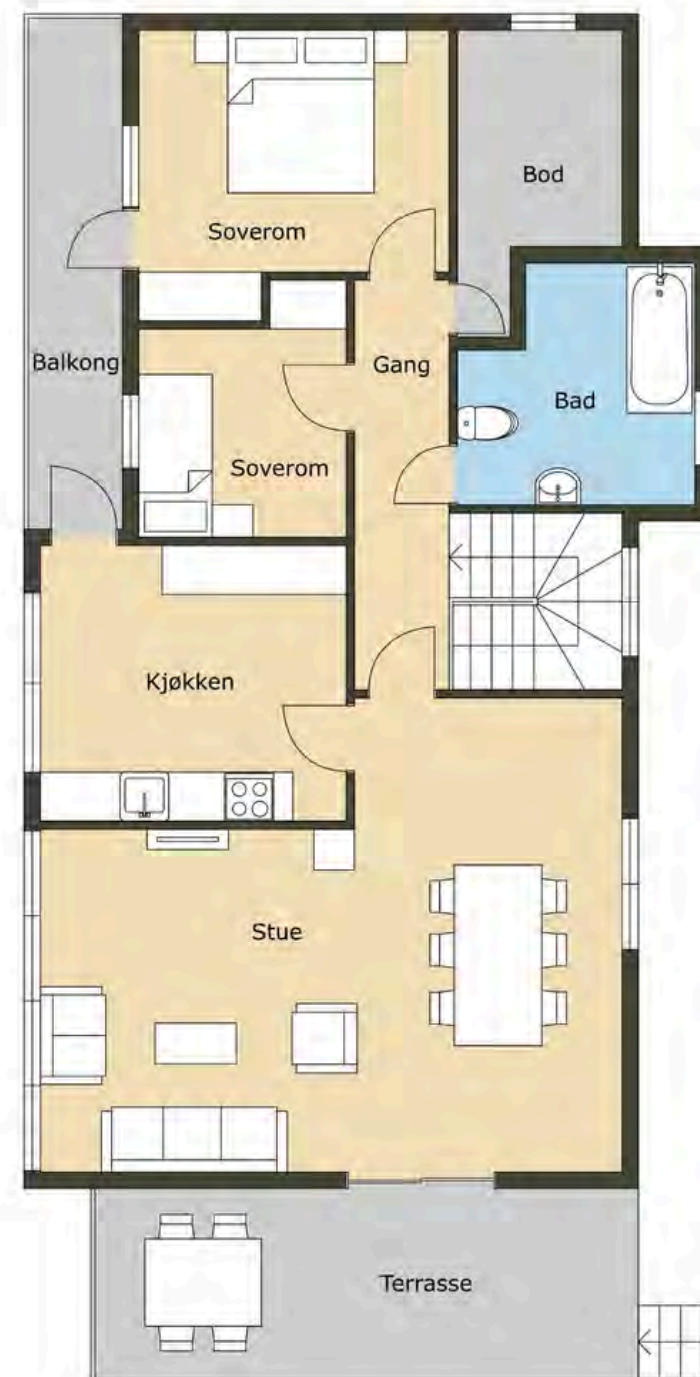
1. Etg.



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.

Eideveien 2

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.

Eiendommen selges fra dødsbo, ved fullmakt. Representanten har ikke bebodd eiendommen de senere år, men har noe kunnskap om den. Kjøper oppfordres uansett alltid til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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, varmpumper 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, aksepterte 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).

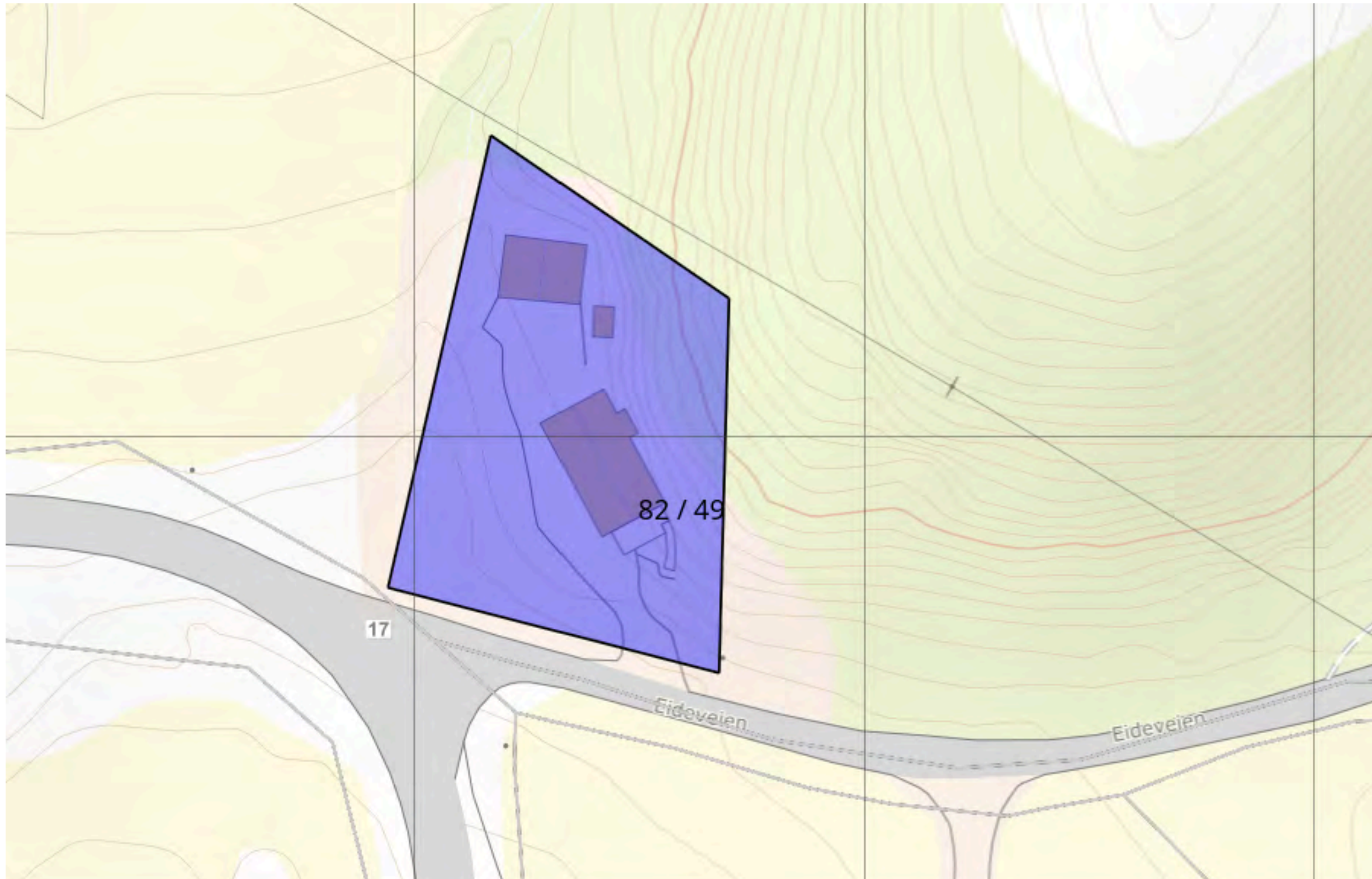
Kjøper og selger vil få kopi av budjournal etter at eiendommen er solgt. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Sensitive opplysninger så som finansiering m.v. vil ikke fremkomme da dette er underlagt taushetsplikt/personvern. Øvrige budgivere kan etter avsluttet handel eller avsluttet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





 75 00 93 30

 <https://www.advokatenehla.no>

 Postboks 153, 8901 Brønnøysund

 Storgata 30, 8900 Brønnøysund

 Org.nr: 912 829 367




Tilstandsrapport

 Enebolig

 Eideveien 2, 8908 BRØNNØYSUND

 BRØNNØY kommune

 gnr. 82, bnr. 49

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 208 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 25.02.2026

Oppdragsnr.: 20320-1778

Referansenummer: DR8960

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.



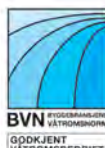
Rapportansvarlig

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 • løsløre 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med sokkeletasje fra ca. 1972. Varierte oppgraderinger og renoveringer.

Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstillers dagens forskriftskrav.

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

Normalt vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler må på generelt grunnlag påregnes.

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

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.

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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av profilerte stålplater fra ca. 2012. Det ble da også montert vannbordbeslag.

Taket er besiktiget fra bakkenivå i januar 2025. Ved dagens befaring var taket snødekt. Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Undertak synlig fra kaldt loft, dette er et forenklet undertak fra 2012.

Kasser i tre, noen fra byggeåret, som over verandaen i sørvest. Vindskier i tre. Hengbord i tre. Variert kvalitet og opprinnelse. Takrenner i plast av eldre opprinnelse mot nordøst, samt en eldre luftehatt.

Takrenner i metall mot sørvest. Takrennene er påkoblet nyere taknedløp i metall. Det er nyere pipebeslag og takstige.

Det er ikke kjent om feier har anmerkninger til takstigen. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er besiktiget fra bakkenivå.

Fasade/kledning har liggende bordkledning fra ca. 2019. Veggens oppbygning med hensyn til isolasjon og vindspærre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Takkonstruksjonen har plassbygde W-takstoler i tre. Adkomst til kaldt loft via luke i himling på et soverom.

I 2026 ble museskadet isolasjon sanert, og det ble blåseisolerert på kaldt loft.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer av variert opprinnelse fra ca. 2008 til ca. 2017.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1990-tallet, samt to koblede vinduer i stuen mot nordøst.

Bygningen har lakkert inngangsdør med tolags glass, dør fra ca. 2018.

Fra kjøkken til veranda er det en dør med glass og aluminiumskledning, montert i 2018, og en tredør med glass fra soverom til samme veranda, også montert i 2018.

Mot altanen i sørøst er det montert en skyvedør i tre med tolags glass. Døren er fra ca. 1996.

Mot sørøst er det et plass-støpt dekke på ringmurer som danner en altan fra terreng og stue. Dekket er på ca. 17 m².

Foran hovedinngangen er det en treplattung på ca. 7,7 m².

I 2. etasje, fra kjøkken og soverom, er det en veranda på ca. 8 m². Denne er fra byggeåret.

Plass-støpt trapp fra altan mot sørøst.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i 2. etasje er av variert opprinnelse.

Gulvene består av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

Boligen har elementpipe og sotluke fra byggeår. Det er en vedovn på stuen i hovedetasjen. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring.

Murer fra 1972, rekvirent opplyser at alt av utforede vegger ble skiftet i 2018-2019.

Gulvet har varierte overflater som blant annet laminat. Veggene har plater.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt i utforet bakvegg i gang mellom hall og loftstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20,8%.

Boligen har en lakkert tretrapp.

Innvendig i 2. etasje har boligen malte, glatte dører og furudører av variert kvalitet og opprinnelse.

I sokkeletasjen er det profilerte lettdører fra ca. 2018.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i sokkeletasjen

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Hovedsluket er ca. 30 mm under flis ved terskel. Det er godt lokalt fall til sluk inne i dusjnisen.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning i form av underskap, skyllekar, opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Synlig drengåpning under toalett.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra teknisk rom mot dusjnise. Fuktkvotemåling (vekt%) i

Beskrivelse av eiendommen

konstruksjonen ble målt til under 8 %. Tørt i måleområdet ved befaring.

Bad i hovedetasjen

Badet i hovedetasjen ble renoverert mellom ca. 2003 og 2008. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er trolig benyttet smøremembran.

Rommet har innredning med underskap, vask, overskap og speil. Det er et veggmontert toalett og badekar.

Det er ingen ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra omkleddingsrom mot badekar. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 %. Tørt i måleområde ved befaring.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet ble renoverert tidlig på 1990-tallet. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, og benkeplaten er av laminat. Det er montert sprutplater på vegg. Det er opplegg for oppvaskmaskin og ventilator over komfyrplass.

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

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

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Hele røropplegget er opplyst skiftet i 2018–2019. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Dette er besikket i rørskap.

Det finnes også noen kobberrør, disse er ikke i bruk ifølge rekvirent. Rør-i-rør-skabet er plassert på teknisk rom, hvor det også er sluk i gulvet.

Innvendig stoppekran finnes også på teknisk rom, denne er fra 2025.

Det er også montert filtreringsanlegg med tre filtre.

Vannkvalitet er ikke analysert.

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Det er avløpsrør av plast med variert opprinnelse, hvor noe er fra etter 2018.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 110 liter og plassert på teknisk rom. Det er sluk i gulvet her.

Luft-til-luft varmepumpe opplyst montert i 2024.

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

Elanlegget ble renoverert i 2018 i forbindelse med museskade.

Sikringsskapet er plassert i sokkeletasjen. Hovedinntaket er på kaldt loft, det er luftspenn frem til boligen.

Det finnes variert dokumentasjon i skabet, rekvirent opplyser at det også er dokumentasjon i boligmappa.

Gulvvarme i hall med trapp, bad/vaskerom og ca. ½ del av gulvet i kjellerstuen samt badet i 2.et.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell, sprengsteinsfylling og stedlige masser. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller slike tekniske vurderinger.

Dreneringen, dersom denne finnes, er fra 1972. Synlig asfaltmasse på mur. Det er pålagt noe grunnmursplast mot nord.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Støpt dekke på grunn. Ukjent fundamentering under murene.

Store deler av murene er under terreng og stedvis innvendig kledd, disse delene er da ikke tilgjengelig for besiktigelse.

Utbygget bad fundamentert på små plass-støpte fundamenter, erstattes når det etableres ny drenering/fuktsikring.

Forstøtningsmurene er oppført av stein, betongstein og lettklinkerblokker.

Eiendommen ligger i et område med sørvestvendt helning foran Storskardhågjen.

Det er ikke registrert fareområder for flomsoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresoner, flom eller skredhendelser ved søk i NVE sin kartkatalog. For aktsomhetsområder vises det til kommunen for vurdering.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2025.

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 1972. Det er septiktank med overløp til grøft.

Ingen dokumentasjon vedrørende avløpsanlegget er fremlagt eller kontrollert.

Septiktanken er av betong og fra 1972. Det private avløpsanlegget er ikke inspisert eller funksjonstestet ved befaring.

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

[Gå til side](#)

Rekkverk, radon, røykvarslere og brannslukkingsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	208 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	164 m ²
Totalpris	2 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger som denne gangen er levert i meglerpakken er ikke datert eller stemplet godkjent byggesak. Garasje innredet til kjellerstue, altan i sørøst er ikke inntegnet. Planløsninger ellers i sokkel er også endret, hobbyrom er nå soverom, en bod er stått sammen med vaskerommet, Wc er et teknisk rom, bod mot garasjen/kjellerstuen er en gang. Inntegnet soverom og vf er slått sammen med hall med trapp. Utbygget for bad 2.et er ikke inntegnet, badet er også utvidet mot soverom som nå er et omkledeingsrom.

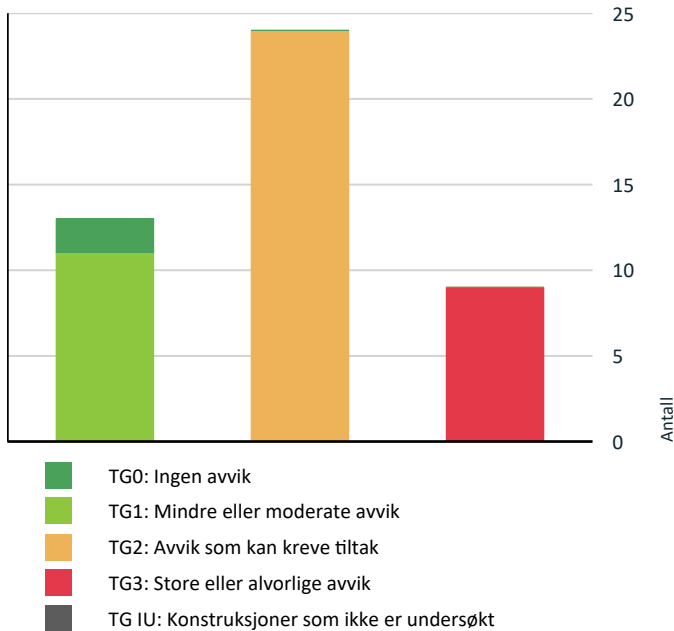
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasjen er noe mindre i BRA-e, samt noe endret i planløsning fra dobbel garasje til enkel garasje med bod.

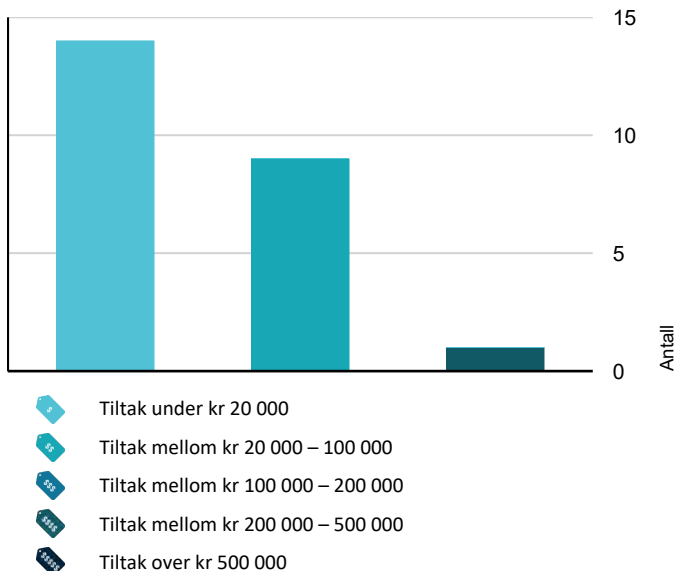
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er gjenbrukt flere bilder og beskrivelse fra rapportutkast fra januar 2025.

Det er ikke innhentet oppdatert meglerpakke, meglerpakken er fra januar 2025.

Privatretslige og offentlige forhold er ikke vurdert. For innhenting og vurdering av grunnbok, vises det til oppdragsgiver.

Undertegnede har kun vært i kontakt med oppdragsgiver/revkirent.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuksikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vindskier og kasser** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Kaldt loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer av elde opprinnelse.** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Skyvedør stue sørøst** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Platting og veranda i sørvest	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vannledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
! Våtrom > Sokkeletasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Sokkeletasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggtknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggtknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1972

Kommentar
Byggevedtak 1972, midlertidig brukstillatelse 1973

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Variert

Vedlikehold
Variert

Tilbygg / modernisering

2018	Renovering	I 2018 var det en skadesak grunnet mus i gulv, vegger og tak. Dette ble utbedret som en forsikringssak.
------	------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av profilerte stålplater fra ca. 2012. Det ble da også montert vannbordbeslag.

Taket er besiktiget fra bakkenivå i januar 2025. Ved dagens befaring var taket snødekt. Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Undertak synlig fra kaldt loft, dette er et forenklet undertak fra 2012.

Årstill: 2012 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er betydelig mosevekst på takflaten mot nordøst. Dette kan medføre økt fuktbelastning på taktekingen og redusere levetiden dersom det ikke fjernes. Det anbefales å fjerne mosen og følge opp med jevnlig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mosen bør fjernes og taket vaskes for å unngå økt fuktbelastning og redusert levetid på taktekingen. Regelmessig vedlikehold bør gjennomføres for å forhindre fremtidig mosevekst og sikre takets funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Vindskier og kasser

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kasser i tre, noen fra byggeåret, som over verandaen i sørvest. Vindskier i tre. Hengbord i tre. Variert kvalitet og opprinnelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begynnende skader på endeveden på enkelte vindskier. Det er avflassing av maling på kassen over verandaen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Endene på enkelte vindskier bør skiftes, og kassen over verandaen bør skrapes og males. Bord bør skiftes dersom de er for dårlige.

Dersom tiltak ikke utføres, kan skadene utvikle seg videre, noe som kan føre til råte og redusert levetid på trekonstruksjonene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

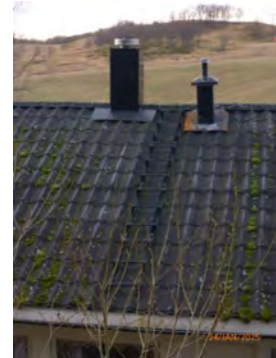


! TG 1 Nedløp og beslag - 2

Takrenner i metall mot sørvest. Takrennene er påkoblet nyere taknedløp i metall. Det er nyere pipebeslag og takstige.

Det er ikke kjent om feier har anmerkninger til takstigen.

Årstall: 2012 **Kilde:** Rekvirent



! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner i plast av eldre opprinnelse mot nordøst, samt en eldre luftehatt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Takrennene mot nordøst er vurdert som utlevd og bør skiftes ut. Det er registrert rust på den eldre luftehatten, noe som kan medføre redusert funksjon og behov for utbedring.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Takrennene mot nordøst bør skiftes ut for å sikre tilfredsstillende bortledning av takvann og unngå fuktskader på bygningen.

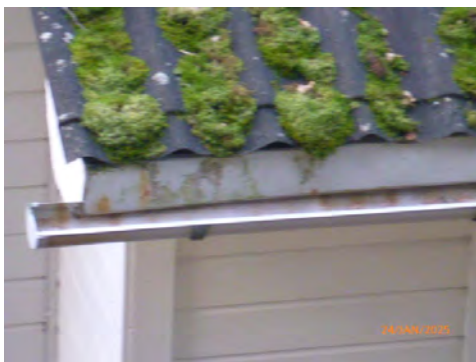
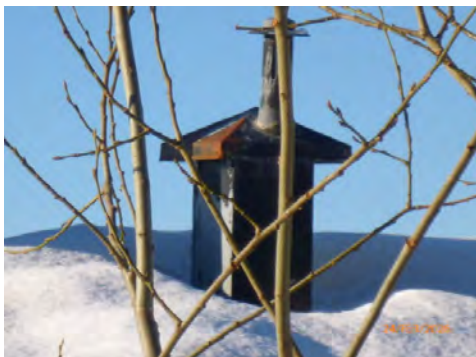
Luftehatten bør enten overflatebehandles eller byttes ut for å hindre videre rustdannelse og redusert funksjon, noe som kan føre til lekkasjer eller dårlig ventilasjon.

Bortledning av takvann bør vurderes i sammenheng med drenering og fuktsikring for å redusere risiko for fuktinntrengning i grunnmur og kjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er besiktiget fra bakkenivå.
Fasade/kledning har liggende bordkledning fra ca. 2019. Veggens oppbygning med hensyn til isolasjon og vindsperre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I 2018 oppsto det en skadesak grunnet mus i gulv, vegger og tak. Dette ble utbedret som en forsikrings sak.

Ved befaring i januar 2025 ble det observert mye musekskrementer på kaldt loft. Det er mulig at dette også omfatter gulv og vegger, men dette er ikke bekreftet.

På forespørsel opplyser ansvarlig utførende at eventuelle nye skader må skyldes bygningsdeler som ble reparert i regi av FT.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekvirent har utført tettearbeider med utbedring av smådyrsperre på hjørner, ved hovedinngang i sokkel, mot altan i sørøst og på langveggen mot nordøst.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skader forårsaket av mus i vegger, gulv og tak, da omfanget er ukjent.

Det anbefales å holde området under oppsikt og vurdere ytterligere tetteiltak ved behov, for å redusere risikoen for nye skader og inntrenging av mus i konstruksjonen.



TG 2 Kaldt loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kaldt loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert gangbane for adkomst frem til pipen på kaldt loft.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere gangbane for sikker adkomst til pipen på kaldt loft. Manglende gangbane kan medføre økt risiko for personskade ved inspeksjon eller vedlikehold, samt skade på isolasjon og konstruksjon ved ferdsel uten tilrettelagt adkomst.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har plassbygde W-takstoler i tre. Adkomst til kaldt loft via luke i himling på et soverom. I 2026 ble musekadet isolasjon sanert, og det ble blåseisolerert på kaldt loft.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer av variert opprinnelse fra ca. 2008 til ca. 2017.

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



TG 2 Vinduer av elde opprinnelse.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1990-tallet, samt to koblede vinduer i stuen mot nordøst.

Årstall: 1972 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er svært lite isolering i de koblede vinduene i stuen mot nordøst, noe som kan medføre redusert energieffektivitet og økt varmetap.

Konsekvens/tiltak

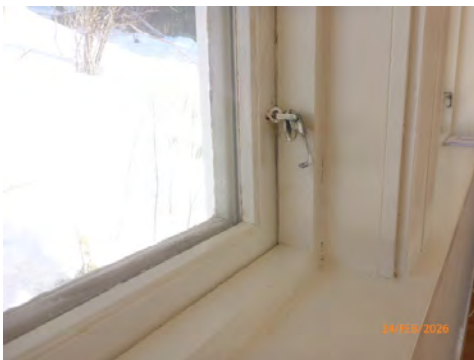
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Det bør vurderes å etterisolere eller skifte ut de koblede vinduene i stuen mot nordøst for å bedre energieffektiviteten og redusere varmetap.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for høye oppvarmingskostnader og redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Skyvedør stue sørøst

Mot altanen i sørøst er det montert en skyvedør i tre med tolags glass. Døren er fra ca. 1996.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forvitring og redusere risiko for fuktinntrengning og råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

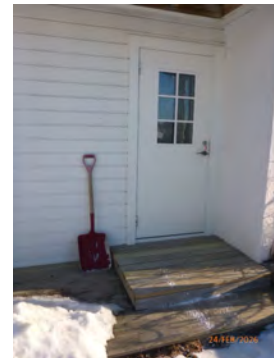


TG 1 Dører

Bygningen har lakkert inngangsdør med tolags glass, dør fra ca. 2018. Fra kjøkken til veranda er det en dør med glass og aluminiumskledning, montert i 2018, og en tredør med glass fra soverom til samme veranda, også montert i 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport



TG 2 Platting og veranda i sørvest

Foran hovedinngangen er det en treplatting på ca. 7,7 m².
I 2. etasje, fra kjøkken og soverom, er det en veranda på ca. 8 m². Denne er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det er registrert noen skjevheter i plattingen foran hovedinngangen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det bør vurderes utbedring av skjevhetene i plattingen for å unngå videre deformasjon og redusert brukssikkerhet. Skjevheter kan medføre økt risiko for snubling og ujevn belastning på konstruksjonen.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mot sørøst er det et plass-støpt dekke på ringmurer som danner en altan fra terreng og stue. Dekket er på ca. 17 m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skader på konstruksjonen og det støpte dekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Konstruksjonen bør rives og erstattes med en ny trekonstruksjon med tilhørende rekkverk, og dette bør vurderes i sammenheng med ny drenering og fuktsikring.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for ytterligere skader, redusert bæreevne og potensielle fuktproblemer som kan påvirke både sikkerhet og levetid for konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Plass-støpt trapp fra altan mot sørøst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er sterkt slitt og har betydelig tegn til slitasje etter lang tids bruk. Det anbefales utbedring eller utskifting for å ivareta sikkerhet og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres ny trapp, gjerne i sammenheng med eventuell ny altan mot sørøst, for å ivareta sikkerhet og funksjon.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ulykker og redusert brukssikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater i 2. etasje er av variert opprinnelse. Gulvene består av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene har variert kvalitet og bruksslitasje. Det er noe slitasje på eldre laminat, noe bruksmerker på eldre overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendige overflater bør vurderes for oppussing eller renovering for å utbedre slitasje og variert kvalitet.

Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert estetisk standard og mulig forringelse av materialenes levetid, noe som kan medføre økte vedlikeholdskostnader over tid.

Kostnader vil variere avhengig av valgt omfang og egeninnsats.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

I kjeller der det står dekke på grunn, opprettet i 2018-2019.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Den største skjevheten er målt på stuen i 2. etasje. Det er målt fra vedovn til hjørnene på rommet, og største skjevhet er målt til ca. 50 mm.

I gang og til soverom er det ikke målt større skjevheter ut over 15-30mm.

I 2018 oppsto det en skadesak grunnet mus i gulv, vegger og tak. Dette ble utbedret som en forsikringssak.

Ved befaring i januar 2025 ble det observert mye musekrementer på kaldloftet, noe som også kan omfatte gulv og vegger. Etter dette har rekvirent utbedret smådyrsperren.

Konsekvens/tiltak

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

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av eventuelle nye museskader i gulv, da dette ikke er kjent.

Konsekvensen av skjevheter i gulvet er redusert brukervennlighet og mulig økt risiko for følgeskader på konstruksjonen over tid. Videre kan tidligere eller pågående aktivitet av mus medføre skjulte skader i konstruksjonen, som kan gi luktproblemer og redusert inneliv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og sotluke fra byggeår. Det er en vedovn på stuen i hovedetasjen. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det foreligger ingen dokumentasjon på om feier har utført tilsyn, eller når pipa sist ble feid. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tilstand og vedlikehold av pipe og ildsted.

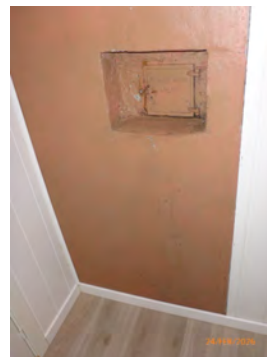
Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

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

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført tilsyn og feiing av pipe. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tilstand og vedlikehold, noe som kan øke risikoen for brann eller andre skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Murer fra 1972, rekvirent opplyser at alt av utforede vegger ble skiftet i 2018-2019.

Gulvet har varierte overflater som blant annet laminat. Veggene har plater.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i utforet bakvegg i gang mellom hall og loftstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20,8%.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er målt en fuktkvotemåling på 20,8 % med bruk av piggelektroder, noe som er høyere enn ønskelig. Det kan forekomme høyere verdier andre steder i de utforede veggene, men dette er ikke undersøkt nærmere.

Det er observert dampsperre på varm side i vegg under terreng. Dampsperre på vegger i rom under terreng er ikke en anbefalt løsning.

Det er også registrert drenering/fuktsikring med lite eller ingen restlevetid, noe som øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det anbefales å overvåke fuktutviklingen i konstruksjonen jevnlig og vurdere ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader eller høyere fuktverdier andre steder i veggene.

Det bør vurderes tiltak for å forbedre drenering og fuktsikring, da dagens løsning har lite eller ingen restlevetid, for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.

Videre bør det vurderes å utbedre dampsperreløsningen, da dampsperre på varm side i vegg under terreng ikke er anbefalt og kan bidra til fuktproblemer og muggvekst over tid.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har en lakkert tretrapp.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig i 2. etasje har boligen malte, glatte dører og furudører av variert kvalitet og opprinnelse. I sokkeletasjen er det profilerte lettdører fra ca. 2018.

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 justering eller utskifting av dører med avvik for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse av dørene.

Kostnadsestimat: Under 20 000



VÅTROM

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

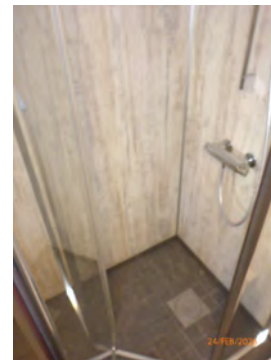
Årstall: 2018 Kilde: Rekvirent

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2018 Kilde: Rekvirent



SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2018 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av tettesjikt i gulvet. Dette medfører usikkerhet rundt utførelseskvalitet og levetid, samt økt risiko for skjulte feil eller skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse av tettesjikt i gulvet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelseskvalitet og levetid, samt økt risiko for skjulte feil eller skader i konstruksjonen.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Hovedsluket er ca. 30 mm under flis ved terskel. Det er godt lokalt fall til sluk inne i dusjnisen.

Årstall: 2018 Kilde: Rekvirent



Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning i form av underskap, skyllekar, opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Synlig drengåpning under toalett.

Årstall: 2018 Kilde: Rekvirent



SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2018 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra teknisk rom mot dusjnisse. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 %. Tørrt i måleområdet ved befaring.

Årstall: 2018 Kilde: Rekvirent



HOVEDETASJE > BAD

Generell

Badet i hovedetasjen ble renoverert mellom ca. 2003 og 2008. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

Årstall: 2008 Kilde: Rekvirent

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2008 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

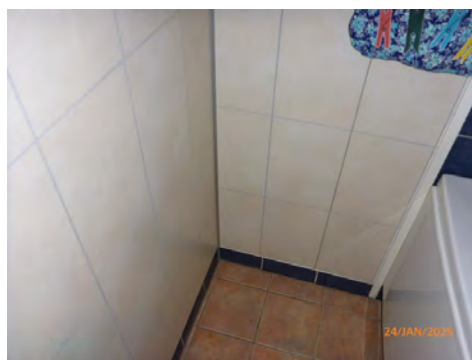
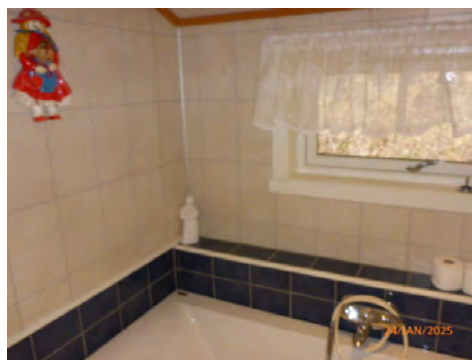
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere tett dusjkabinett før videre bruk for å hindre at fukt trenger inn i uegnede materialer i våtsonen. Dette vil redusere risikoen for fuktskader, råte og soppdannelse i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2008 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er lite fall ved sluk, med kun ca. 1 cm høydeforskjell fra sluk til flis ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

Det bør utbedres fallforhold mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning.

Manglende eller utilstrekkelig fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for vannskader og fuktproblemer i tilstøtende konstruksjoner.



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er trolig benyttet smøremembran.

Årstall: 2008 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det anbefales å montere dusjkabinett for å redusere risikoen for vannskader, da sluket har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og membranløsningen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Manglende dokumentasjon på tettesjikt/membran medfører usikkerhet om utførelsen, noe som øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med underskap, vask, overskap og speil. Det er et veggmontert toalett og badekar.

Årstall: 2008 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er avvik:

Det er observert noe fuktskade på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse av membran og lekkasjesikring for å redusere usikkerhet rundt utførelsen.

Vurder utskifting av underskap for å hindre videre skade og sikre funksjonalitet.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og fuktskade er økt risiko for skjulte vannskader og redusert levetid på innredningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilasjon.

Årstall: 2008 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvensen av manglende ventilasjon er at det kan oppstå fuktig og dårlig luft i rommet, noe som kan føre til fuktskader, dårlig innelima og risiko for mugg- og råteskader på bygningsmaterialer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



HOVEDETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra omkleddingsrom mot badekar. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 %. Tørr i måleområde ved befaring.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet ble renovert tidlig på 1990-tallet. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, og benkeplaten er av laminat. Det er montert sprutplater på vegg. Det er opplegg for oppvaskmaskin og ventilator over komfyrplass.

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

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

Årstall: 1992 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplaten mangler dekklist. Det er observert noe begynnende skade på benkeplaten mot komfyrplass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres dekklist eller ny kantlaminat for å beskytte benkeplaten mot fukt og videre skader, spesielt ved komfyrplass.

Dersom skadene på benkeplaten er omfattende, bør utskifting vurderes for å unngå ytterligere forringelse og risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

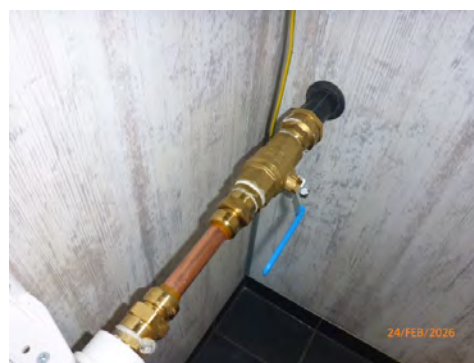
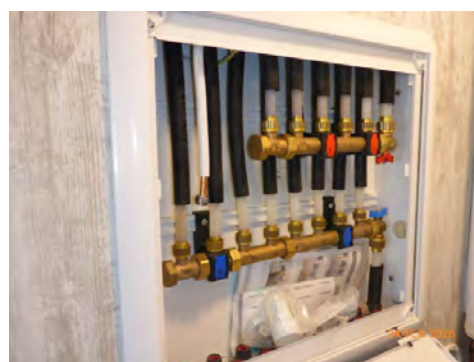
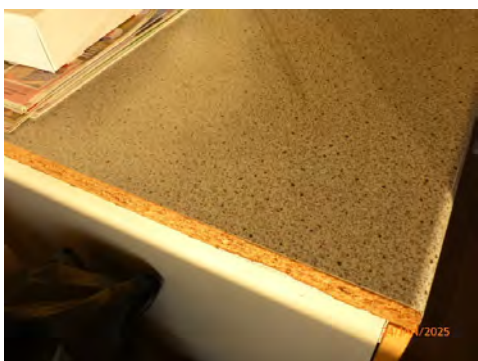


TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Hele røropplegget er opplyst skiftet i 2018–2019. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Dette er besiktiget i rørskap. Det finnes også noen kobberør, disse er ikke i bruk ifølge rekvirent. Rør-i-rør-skapet er plassert på teknisk rom, hvor det også er sluk i gulvet. Innvendig stoppekran finnes også på teknisk rom, denne er fra 2025. Det er også montert filtreringsanlegg med tre filtre. Vannkvalitet er ikke analysert.

Årstall: 2018 Kilde: Rekvirent



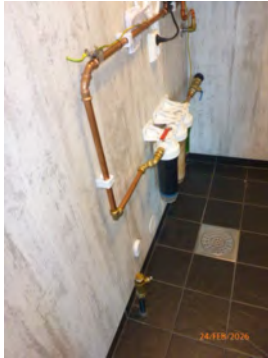
HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1992 Kilde: Rekvirent

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Det er avløpsrør av plast med variert opprinnelse, hvor noe er fra etter 2018.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder deler av installasjonen som er fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon på utført VVS-arbeid for å redusere usikkerhet rundt utførelsen og tilstanden til avløpsrørene.

For deler av installasjonen som er fra byggeåret, bør det vurderes tilstandskontroll av autorisert rørlegger for å avdekke eventuelle skjulte feil eller slitasje, da manglende dokumentasjon og høy alder kan medføre økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i oppholdsrom som mangler dette, for å bedre ventilasjonen og redusere risikoen for dårlig innelima og fuktskader.

Om mulig bør balansert ventilasjon vurderes ved en eventuell fremtidig renovering, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen.

Kostnaden gjelder for etablering av veggventiler.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 110 liter og plassert på teknisk rom. Det er sluk i gulvet her.

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

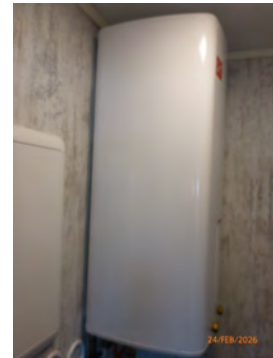
Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstanken bør tilkobles strømmettet i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risiko for elektriske feil og brannfare.

På grunn av tankens alder bør det vurderes utskifting, da eldre tanker har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Andre installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe opplyst montert i 2024.

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

Årstall: 2023

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 bygningssakkyndig 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.

Elanlegget ble renoverert i 2018 i forbindelse med musekade. Sikringsskapet er plassert i sokkeletasjen. Hovedinntaket er på kaldt loft, det er luftspenn frem til boligen. Det finnes variert dokumentasjon i skapet, rekvirent opplyser at det også er dokumentasjon i boligmappa. Gulvvarme i hall med trapp, bad/vaskerom og ca. ½ del av gulvet i kjellerstuen samt badet i 2.et.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det finnes samsvarserklæring for ny installasjon i 2018-2019. Oppdragsgiver opplyser at dette også finnes i boligmappa etter EI-kontroll i 2022.

Det vises til oppdragsgiver for tilgang til boligmappa.

Inntak og sikringskap

3. 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?
Nei

Generell kommentar

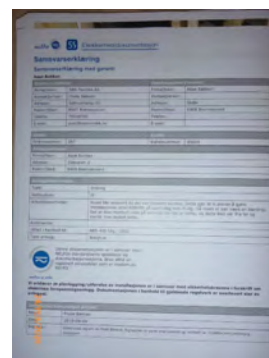
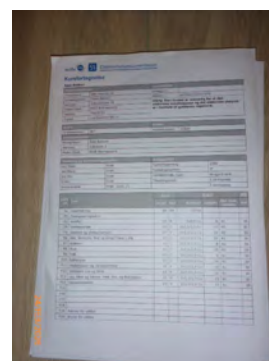
Fra DLE: "Anlegget ble sist kontrollert: 08.03.2022

Kontrollresultat:

Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet."

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell, sprengsteinsfylling og stedlige masser. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller slike tekniske vurderinger.

Tilstandsrapport

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen, dersom denne finnes, er fra 1972. Synlig asfaltmasse på mur. Det er pålagt noe grunnmursplast mot nord.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må graves opp rundt murene for å etablere ny drenering, nytt eget avløp for takvann og ny fuktsikring.

Det anbefales å etterisolere muren på utsiden.

Prosjektet er allerede påbegynt grunnet skifte av utvendig vannledning. Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering kan føre til fuktinntrengning, skader på konstruksjonen og dårlig innklima.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Støpt dekke på grunn. Ukjent fundamentering under murene.

Store deler av murene er under terreng og stedvis innvendig kledd, disse delene er da ikke tilgjengelig for besiktigelse.

Utbygget bad fundamentert på små plass-støpte fundamenter, erstattes når det etableres ny drenering/fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er avvik:

Det var skjevheter i det støpte gulvet, dette ble rettet opp under museskade i 2018-2019.

Det er stedvis noe skader på utvendig puss.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker tettes og puss utbedres. Bør sees i sammenheng med ny drenering/fuktsikring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurene er oppført av stein, betongstein og lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er registrert skader på støttemurer av lettklinker, herunder større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Påviste skader og sprekker må utbedres, og det bør vurderes å rive og bygge ny forstøtningsmur der dette er nødvendig.

Konsekvensen av å ikke utbedre skadene er økt risiko for ytterligere forringelse, svikt i muren og fare for setningsskader på tilstøtende terreng eller konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et område med sørvestvendt helning foran Storskardhågen.

Det er ikke registrert fareområder for flomsoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfasoner, flom eller skredhendelser ved søk i NVE sin kartkatalog. For aktsomhetsområder vises det til kommunen for vurdering.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred, noe som medfører økt risiko for skredhendelser. Dette bør tas i betraktning ved videre vurdering av eiendommen.

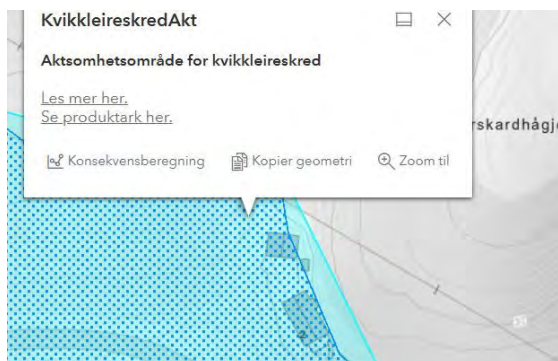
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget bør justeres slik at vann ledes bort fra bygningen, og tiltak bør sees i sammenheng med eventuell ny drenering eller fuktsikring.

Det anbefales å kontakte kommunen for nærmere vurdering av risiko knyttet til aktsomhetsområde for kvikkleireskred, da dette kan medføre økt fare for skredhendelser og påvirke sikkerheten til eiendommen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 1972. Det er septiktank med overløp til grøft.

Ingen dokumentasjon vedrørende avløpsanlegget er fremlagt eller kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Rekvirent opplyser at anboringer til septiktanken er skiftet.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utført arbeid og tilstandsvurdering av utvendige avløpsledninger fra autorisert rørlegger.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på anlegget er økt risiko for skjulte feil, funksjonssvikt eller lekkasjer, noe som kan medføre kostbare utbedringer og skader på eiendommen.

TG 2 Utvendige vannledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnvannet for å sikre at vannet er trygt å bruke. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om vannkvaliteten, noe som kan innebære helse- og sikkerhetsrisiko for brukerne.

Tilstandsrapport



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Rekkverk, radon, røykvarslere og brannslukningsapparat.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslrutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong og fra 1972. Det private avløpsanlegget er ikke inspisert eller funksjonstestet ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på septiktankens utførelse og tilstand.

Manglende dokumentasjon og høy alder på septiktanken medfører usikkerhet om funksjon og risiko for lekkasjer eller forurensning til grunn og grunnvann.

Dersom anlegget ikke tilfredsstillers dagens krav til størrelse og rensing, kan kommunen pålegge utbedring eller tilkobling til offentlig avløp på et senere tidspunkt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør utbedres rekkverk og håndløper slik at de tilfredsstiller dagens krav til høyde og åpninger, for å redusere risiko for fallulykker.

Radonmåling bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon vurderes, for å unngå helseisiko ved forhøyede radonnivåer.

Brannslukningsutstyr og røykvarslere må kontrolleres og eventuelt oppgraderes eller erstattes, slik at de oppfyller gjeldende forskriftskrav, for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet og redusere risiko for personskade og materielle skader ved brann.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje og bod/lager

Byggeår

1996

Standard

Variert

Vedlikehold

Variert

Kommentar

Beskrivelse

Garasje er oppført på stedlige og tilkjørte masser med plass-støpt dekke på grunn. Manglende tilbakefylling mot dekke. Ringmurer i forskalingsblokk oppe på dekke.

Isopor og plater på gulv i bod, en typisk kjellerlukt her indikerer et fuktproblem.

Vegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning av tre, stedvis noe råte. Metallplater på veggen mot øst. Innvendige plater på veggene, ukjent om det er isolasjon/dampspærre i veggene.

Leddport i tre, slitt overflate. Garasjevinduer med enkle glass, og bruke gamle vinduer med tolags glass.

Nyere dør til bod med trelags glass og aluminiums ledning.

Saltak tekket med profilerte metallplater, plast i takrenner, ikke nedløp, skader fra snøras.

Kaldt loft over bygget med adkomst fra stige, noe gulv for lagerplass, ca. 20 m². Ikke etablert undertak. Noe isolasjon i himling over bod, ukjent tilstand/kvalitet. Kan finnes museskader i lukkede konstruksjoner.

Ikke strøm i bygget pr. i dag. Funksjonelt bygg til formålet. Trenger stedvis renovering.

Garasjen er kostnadsberegnet til ca. 600 000,- med et fradrag på 240 000,-

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

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

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

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

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

164 m²/164 m²

Enebolig: Hall m/trapp, 2 Gang, Kjellerstue, 3 Soverom, Bad/vaskerom, Teknisk rom, Bad, Omklæringsrom, Kjøkken, Stue

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 44 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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 4 150 000

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

2 900 000

Konklusjon markedsverdi

2 900 000

Markedsvurdering

Det er pr. i dag liten tilgang på boliger i dette område, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi. Sammenlignbare salg i et noe større område, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning. Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi.

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

Dette og sammenlignbare salg opplistet under markedsvurdering, er også viktig informasjon som grunnlag for en objektiv vurdering.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Eideveien 10 ,8908 BRØNNØYSUND 156 m ² 1980 4 sov	06-09-2023	2 800 000	3 050 000		3 050 000	19 551
2 Eideveien 1 ,8908 BRØNNØYSUND 192 m ² 1976 4 sov	06-10-2025	3 650 000	3 750 000		3 750 000	18 939
3 Eideveien 12 ,8908 BRØNNØYSUND 161 m ² 1980 4 sov	13-04-2023	2 850 000	2 620 000		2 620 000	16 273
4 Skille 42 ,8908 BRØNNØYSUND 201 m ² 1971 5 sov	02-10-2024	3 200 000	3 150 000		3 150 000	15 672
5 Innervikveien 13 ,8908 BRØNNØYSUND 191 m ² 1984 3 sov	10-06-2025	3 100 000	2 900 000		2 900 000	14 216
6 Skillesjøveien 10 ,8908 BRØNNØYSUND 203 m ² 1981 5 sov	23-11-2020	2 820 000	2 800 000		2 800 000	13 793
7 Eideveien 1 ,8908 BRØNNØYSUND 192 m ² 1976 4 sov	22-04-2018	2 090 000	2 180 000		2 180 000	11 010

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

240 I dunk kr 7286,- 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
Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 4.927,- p.r. år. I dette inngår avgift for eiendomsskatt og feiing.	Kr.	4 927
Kommentar: NB! I tillegg kommer faktura for slamtømming hvert 2. år. Siste tømming var i 2023, og neste tømming etter ordinær rute blir i løpet av 2025. Tømmeprisen i 2025 er kr 3.781,- inkl. mva.	Kr.	3 781
Estimert påslag for 2026: 5000,- kan har store avvik. Det anbefales innhentet reelle kostnader for 2026.	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	21 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 130 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 150 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 240 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	360 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 510 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 150 000
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

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

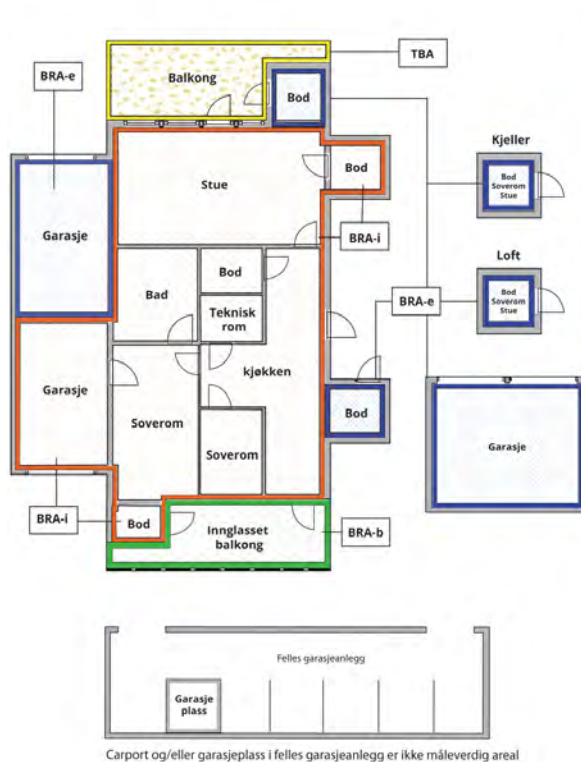
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Sokkeletasje	76			76	8
Hovedetasje	88			88	25
SUM	164				33
SUM BRA	164				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Hall m/trapp, gang, kjellerstue, soverom, bad/vaskerom, teknisk rom		
Hovedetasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, omklingsrom, kjøkken, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger som denne gangen er levert i meglerpakken er ikke datert eller stemplet godkjent byggesak. Garasje innredet til kjellerstue, altan i sørøst er ikke inntegnet. Planløsninger ellers i sokkel er også endret, hobbyrom er nå soverom, en bod er stått sammen med vaskerommet, Wc er et teknisk rom, bod mot garasjen/kjellerstuen er en gang. Inntegnet soverom og vf er slått sammen med hall med trapp.
Utbygget for bad 2.et er ikke inntegnet, badet er også utvidet mot soverom som nå er et omklingsrom.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er utbedret smådyrsperre, skiftet isolasjon mot kaldt loft.
Det er lagt ny vannledning.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Garasjen er noe mindre i BRA-e, samt noe endret i planløsning fra dobbel garasje til enkel garasje med bod.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	0	0
Garasje	0	44

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Jan Ivar Bakken	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	82	49		0	1536.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Eideveien 2

Hjemmelshaver

Bakken Aase Johanne (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Skille i Brønnøy. Det er ca. 9 km inn til sentrum. Direkte adkomst til rekreasjonsområder som utmark, kort vei til sjø. Vidstrakt utsikt mot sør.

FV 17 passerer sør for eiendommen, for noe vil det tidvis oppleves trafikkstøy fra denne.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Eideveien som er en kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk.

Ikke fremlagt dokumentasjon på vannkvalitet, eller status på det private vannverket.

Rekvirent opplyser at representant for vannverket sier det ikke er avgift for 2025/2026. Ukjent om det er organisert felles dugnad i vannverket. Dette anbefales avklart.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg fra byggeår, ikke inspisert eller funksjonstestet ved befarings.

Regulering

Planidentifikasjon 2013003

Plantype Kommuneplanens arealdel

Planstatus Endelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato 24.06.2020

Plannavn Kommuneplanens arealdel 2019-2030 for Brønnøy

Arealbruk LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv

Arealbrukstatus Framtidig

Områdenavn

LNFRs-områder - spredt

bebyggelse, (S43)

Fra meglerpakken: «Kommentarer til eksisterende planer: Se kap 5.3 i vedlagte bestemmelser for nærmere beskrivelse av formål.»

For ytterligere kommentar, eventuelle endringer og dagens eksakte status, henvises det til meglerpakken eller planavdelingen som besitter planbestemmelser og retningslinjer i arealdelplanen.

Om tomten

Eiendommen har opparbeidet tomt med plen, bedd, busker og trær. Det er også en del naturtomt. Gruset innkjøring og gårds plass, parkering for rundt 4 biler.

Private stikkledninger i grunn fra under bygningsmassen og frem til privat nett, hvor i grunnen disse ligger og tilstand på nedgravde bunnledninger er ikke funksjonstestet eller kontrollert.

For det private vannverket opplyser oppdragsgiver at det går det en felles vannledning over eiendommen.

I ledningskart fra kommunen i meglerpakken er det inntegnet en vannledning, denne ligger noe under garasjen samt inne på eiendommene i sør, ukjent om dette stemmer med de faktiske forhold, ikke kjent om dette er en privat eller kommunal vannledning.

Rekvirent har oversikt over den nye vannledningen fra 2025.

Ikke undersøkt om det finnes andre private eller kommunale vann og avløpsledninger, nedgravde strømkabler og fiberkabler på eiendommen. Ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.

Tinglyste/andre forhold

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av dokumenter som finne på grunnboken.

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

Forsikring

Selskap

Frende Forsikring

Avtalenr

449622

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo. Ikke utfylt ref. instruks.	Finnes ikke		Nei
Ubekreftet grunnboksutskrift	23.01.2025	Innhentet av takstmann	Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart, eiendomsopplysninger og omsetningsoversikt.	24.02.2026	Innhentet av takstmann	Gjennomgått	1	Nei
El-tilsynet, kontroll	08.03.2022	Fra revkirent	Gjennomgått	1	Nei
Byggevedtak bolig	08.08.1972	Fra meglerpakken 2025	Gjennomgått	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse bolig	16.05.1973	Fra meglerpakken 2025	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger, plan og snitt bolig		Udatert. Fra meglerpakken 2025	Gjennomgått	4	Nei
Byggevedtak garasje	11.09.1995	Fra meglerpakken 2025	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger garasje	13.08.1995	Fra meglerpakken 2025	Gjennomgått	1	Nei
Skylddelingsforretning	09.09.1971	Fra meglerpakken 2025	Gjennomgått	4	Nei
Ledningskart	28.01.2025	Fra meglerpakken 2025	Gjennomgått	1	Nei
Info planstatus	22.01.2025	Fra meglerpakken 2025	Gjennomgått	1	Nei
Kommunale avgifter	28.01.2025	Fra meglerpakken 2025	Gjennomgått	1	Nei
Bygningsdata bolig og garasje	21.01.2025	Fra meglerpakken 2025	Gjennomgått	2	Nei
Grunnkart	21.01.2025	Fra meglerpakken 2025	Gjennomgått	1	Nei
Kommuneplankart eiendommen	22.01.2025	Fra meglerpakken 2025	Gjennomgått	1	Nei
Kommuneplanens arealdel 2020-2030		Fra meglerpakken 2025	Ikke gjennomgått	30	Nei
Matrikkelrapport eiendom	21.01.2025	Fra meglerpakken 2025	Gjennomgått	1	Nei
Tilknytning vann og avløp	02.01.2025	Fra meglerpakken 2025	Gjennomgått	1	Nei
TSR utkast	30.01.2025	Utarbeidet av undertegnede	Gjennomgått	41	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	

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 bygningsfaglig 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 bygningsfaglig 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.

• Bygningsfaglig 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. Bygningsfaglig 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 bygningsfaglig 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 slitasjegrاد:** 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/DR8960>

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: 28.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Advokatfellesskapet Brønnøysund AS	Oppdragsnr.	2206
Adresse	Eideveien 2		
Postnr.	8908	Sted	Brønnøysund
Selgers navn	Jan Ivar Bakken		

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

Avdødes navn:

Aase Johanne Bakken

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Navn på fullmektig:

Jan Ivar Bakken

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

Det er arv

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

fra 1971 til 1982

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Initialer selger:

J B

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Våtrom

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

Nei Ja

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

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

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

Nytt vaskerom i 2019, utført av Brønnøy Bygg og Bolig

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

Nei Ja

Forklar

Brønnøy Bygg og Bolig

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

utført av Brønnøy Bygg og Bolig

4. Ble sluk skiftet?

Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Byttet til ny sluk

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:

Havida AS

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:

Ligger i sikringsskap og Boligmappa

Initialer selger:

J B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

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

Alle rør i bolig er byttet ut til rør i rør og nytt vannledning inn i bolig med filter anlegg

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:

Ligger i bolig mappa

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

Beskrivelse:

Vann fra Skille vannverk

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

Piper og ildsteder

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

Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

Initialer selger:

J B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

Nei Ja

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:

Ja noen vinduer ble skiftet 1 2019

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

Nei Ja

Forklar:

Brønnøy Bygg og Bolig

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

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

Nei Ja

Hvilke endringer er gjort?

Alle gulv er avrettet og nytt flis/laminat er lagt

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Initialer selger:

J B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Etterisolering av loft

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:

Bolig mappa, utført av Isobygg

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Elektrisk Anlegg

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

Nei Ja

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

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

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

Alt el er nytt

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:

Ligger i Bolig mappa

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

Initialer selger:

JB

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

- Nei Ja

Oljetank

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja

Beskrivelse:

Ble renovert i 2018-19 etter muse skader

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- Nei Ja

Garasje/Carport

Initialer selger:

J B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

Nei Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

Nei Ja

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport

Er forholdet utbedret?

Nei

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

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

Initialer selger:

J B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Initialer selger:
J B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringselskapet 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 iht. vilkår.

Dato

28.04.2026

Signert av

Jan Ivar Bakken



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

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

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

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

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

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

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

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. 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 HYGGELIG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

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

SKADE/KRAV

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

BUDSKJEMA

Eiendommen

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