

Kystveien 18



Enebolig



Takst
1 650 000,-



BRA 138 m2



Ansvarlig megler: Advokat Henriette Valan Høyholm - **Kontaktperson:** Lena Sofie Rakvaag - **Telefon:** 47713058 - **E-post:** rakvaag@advokatenehla.no

Om oss

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

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



Salgsoppgave

Innhold

- Nøkkelopplysninger og betingelser
- Plantegning
- Oversikt over løsøre og tilbehør
- Informasjon om budgivning
- Kart: eiendomsgrense
- Tilstandsrapport med takst
- Egenerklæring
- Utdrag fra kommunens arealplan
- Informasjon om boligkjøperforsikring
- Budskjema





Velkommen til Kystveien 18

Eldre enebolig over to plan med landlig beliggenhet på Sund i Sømna. Eiendommen har en svært romslig og pent opparbeidet tomt, med gode uteområder tilpasset både lek, avslapning og syssel for hageinteresserte. Her finner du stor plen med busker og trær, platting og flere ulike soner i hagen.

Boligen inneholder tre soverom, loftstue, romslig entré, bad, kjøkken og stue med utgang til platten. I tillegg finnes godt med lagringsplass i kjeller.

Eiendommen har garasje samt en stor oppgruset parkeringsplass med god kapasitet for flere biler.

Nøkkelopplysninger

MATRIKKELNR

1812/35/50

TYPE BOLIG

Enebolig

EIERFORHOLD

Selveier

EIER

Luca Wikjord

TOMT

1706 m2 eiet tomt

REGULERING

LNF, sone 2 - jmf. arealplan for Sømna

BYGGEÅR

1920

AREAL

BRA 138 m2

FERDIGATTEST

Kommunen har opplyst at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Ikke uvanlig for bygg fra denne tiden.

ENERGIMERKING

G – GUL

TAKST

kr 1 650 000,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

Ved kjøp til takst tilkommer:

Dokumentavgift kr 41 250,-

Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-

Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-

TOTALPRIS

kr 1 692 340,-

KOMMUNALE AVGIFTER

kr 11 618,- pr. år for 2026

Kommunalt vann, privat avløp.

RENOVASJONSAVGIFT

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

FORMUESVERDI

kr 412 500 for 2026 som primærbolig

MEGLERS VEDERLAG

Avtalt meglerhonorar er kr 70.000,-.

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



AREAL/INNHold

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

- BRA-i (internt bruksareal) : 114 m2
- BRA-e (Eksternt bruksareal) : 24 m2
- TBA (Terrasse- og balkongareal) : 100 m2
- ALH (Ikke måleverdig areal) : 4 m2

Innhold:

Hovedetasje: entré, bad,/vaskerom, trapperom

kjeller, kjøkken, stue, trapperom loft

Loftsetasje: loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3

Krypkjeller: fem boder

I tillegg finnes garasje på eiendommen, 24 m2

INNBO/LØSØRE/INTERNETT

Fiber tilgjengelig i området

OPPVARMING

Vedovn i stue

Luft-til-luft varmepumpe (ca. 2010, behov for service)

ADGANG TIL UtleIE

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

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser

Ingen heftelser registrert, annet enn økonomiske heftelser som slettes ved salg.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert

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



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:

Tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Utvendig > Kjellervinduer

Utvendig > Garasjedør

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Tekniske installasjoner > Støpejernsluk i kjeller

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

I tillegg finnes en rekke forhold under tilstandsgrad 2. Disse punktene viser til blant annet deler av tak og taknedløp, og observasjon av museekskrement og boremel. Eier opplyser at det ikke er observert mus de senere år. Henviser videre til rapport for resterende punkt og detaljer.

Punkter under helse, miljø og sikkerhet:

Manglende rekkverk/lave rekkverk i trapp/høyere terreng, ikke foretatt radonmåling, mangler håndløper i trapp, manglende samsvarserklæring for deler av EL-anlegg og eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskrevd ihht NVEs temakart.

Deler av bygningsmassen befinner seg i følge tilgjengelig kart utenfor eiendomsgrense. Det anbefales å undersøke eventuelle tiltak for å rette forholdet, eller eventuelle konsekvenser som kan oppstå.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.



1. etg



2. etg



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

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, aksept 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).

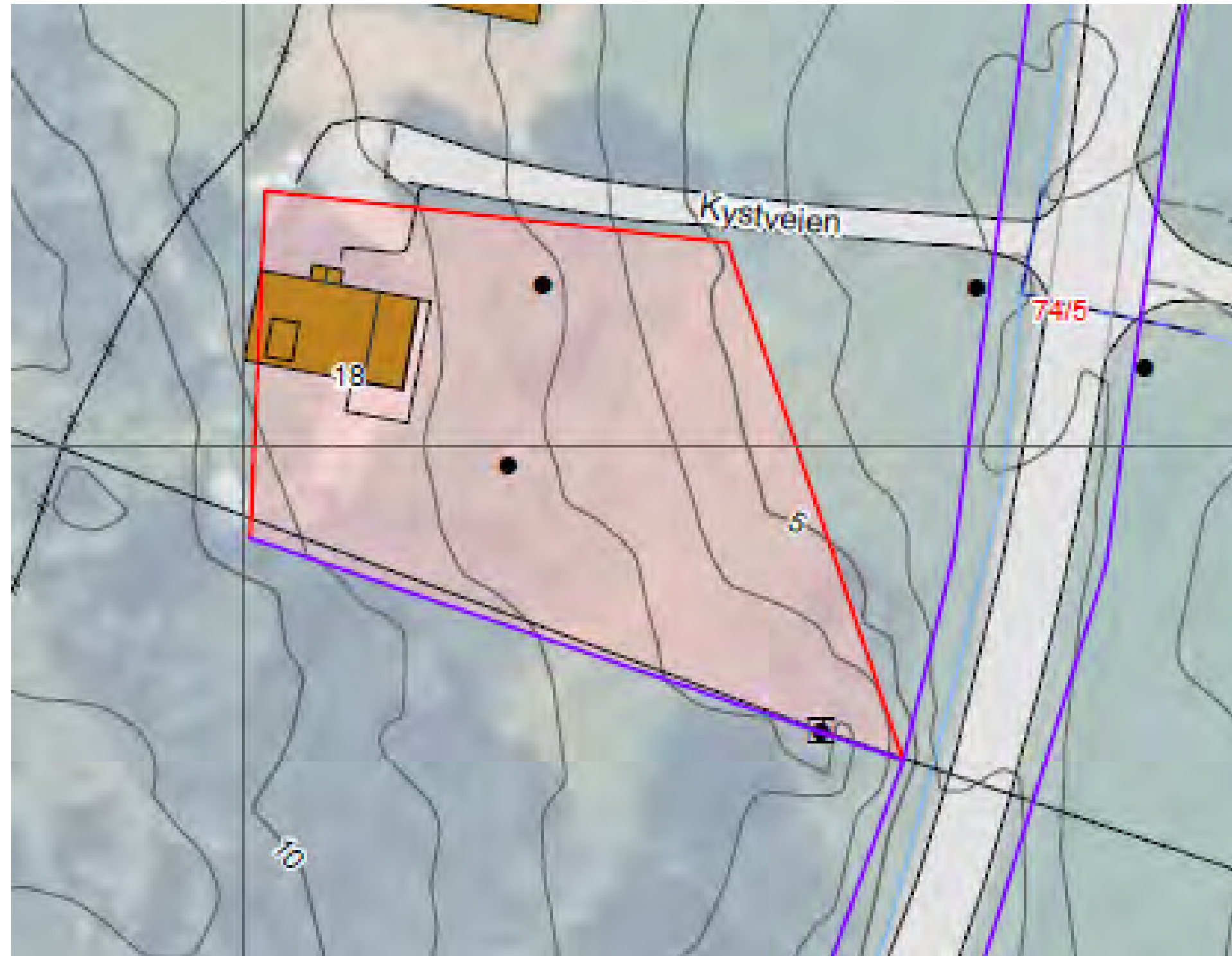
Kjøper og selger vil få kopi av budjournal etter at eiendommen er solgt. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Sensitive opplysninger så som finansiering m.v. vil ikke fremkomme da dette er underlagt taushetsplikt/ personvern. Øvrige budgivere kan etter avsluttet handel eller avsluttet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



Kart med eiendomsgrense hentet fra ambita/levert fra kommunen. For detaljer rundt arealplan, se kommunens nettsider



Tilstandsrapport



Enebolig



Kystveien 18, 8920 SØMNA



SØMNA kommune



gnr. 35, bnr. 50

Markedsverdi

1 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 22.06.2026

Rapportdato: 02.07.2026

Oppdragsnr.: 20320-1839

Eiendomsverdi ref nr: TL1816

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



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

Norsk takst

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



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

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

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

Goheim Takst og Byggconsult as

Goheim as er et veletablert takstfirma på ytre Sør-Helgeland med over 6 000 utførte 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Opprinnelig eldre bygningsmasse fra ca.1920. Tilbygget og renoveret på 80-tallet. Tidligere eier kjøpte eiendommen i 2010 og startet da oppussing og etter hvert renovering. Taket renoveret ca. 2010, kjøkken renoveret ca. 2012, garasje tilbygget ca. 2017, bad renoveret ca. 2018. El-installasjonene og deler av røropplegget er renoveret. Nåværende eier kjøpe boligen i 2019. Har utført løpende vedlikehold, har renoveret østveggen, utbedret pipe og ildsted, bygget plattinger og utemiljø med videre. Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Hensyntatt alder, vil det kunne finnes konstruksjoner, bygningsdeler og teknisk utstyr som krever ekstra oppmerksomhet. Det nevnes spesielt alder, drenering/fuktsikring, lukkede flater i gulv, vegger og tak, eldre deler av vann og avløp der dette finnes. I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet. Se også teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler) 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/renoveret 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. Hensyntatt observasjoner nevnt i takst og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved videre renovering, ikke kan utelukkes avdekking av skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader. Det henvises for øvrig til rapportens kommentarer.

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er plassbygde altaner mot øst og mot sør. Samlet er det ca. 100 m² tredekke, omfatter altan øst for boligen, altan sør for boligen. I sør er altan sammenbygget med terrasse/plattinger som stekker seg ut mot levegg i sørvest. Dette er konstruksjoner av variert kvalitet og opprinnelse. Det er ytterdør i tre med tolags glass, døren er skjermet under tak, malt og antatt fra tidlig 2000-tallet. Garasjedøren er en malt dør med 2-lags glass. Dør fra rundt 2017. Altandøren er en malt dør i tre med 2-lags glass. Døren ble montert i 2025. Leddport med portåpner til garasjen. Taket er et plassbygget saltak med sperrekonstruksjon. Taket er fra ca. 1920, med et tilbygg mot vest fra rundt 1980. Det er skrå himlinger i taket uten adkomst for kontroll av oppbygning. Isolasjonsverdier av variert kvalitet på konstruksjoner fra 1920 og 1980. Garasjetaket er fra ca. 2017.

Taket ble renoveret i 2010. Det er montert brettex mot vest, og tidligere eier har opplyst at det ble lagt vindsperre på eldre tro mot øst. Taket er tekket med steinbelagte stålplater. Taket er besikttet fra inne på taksiden opp til mønet fra øst, og fra stige til takfot i vest.

Kasser, hengbord og vindskier er av variert kvalitet og opprinnelse. Det er montert vannbordbeslag. Ved hovedinngangen er det en plassbygget trapp i tre. Vegger i tømmer/plank og bindingsverk. Veggene er utvendig kledd med stående kledning av tre i variert kvalitet og opprinnelse, med felt med liggende kledning ved inngangsdør. Ny liggende kledning på langveggen mot øst, hvor eier opplyser at dette også er etterisolert. Liggende kledning på garasjen er fra 2017. Veggens oppbygning med hensyn til isolering og vindsperre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen. Fasadene fremstår som nymalte i perioden 2022 til 2026. Boligen har flere vinduer fra rundt 1980 og rundt 2005. To nye vinduer mot øst montert i 2025. PVC- vindu på bod over garasje og på badet. Garasjevinduer i tre fra ca. 2015. Kjellervinduene er malte og har 1-lags glass. Det er takrenner og nedløp av metall. Pipehatt og takstige er montert. Popen ble sist feid 30.01.2024, og det ble ikke registrert noen avvik på takstigen. Det er ikke montert snøfangere over altan og altandør mot øst. Taknedløpene ved mur er ført til plast- og drenerør ved mur.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskillet er utført med åser og trebjelkelag. Det er registrert variert opprinnelse og kvalitet på konstruksjonene. Synlig plass-støpt pipe i kjeller og elementpipe på kaldt loft. Pipens oppbygning i etasjen er ukjent. Popen er tilkoblet et ildsted for fast brensel plassert på stuen i hovedplan. Feieluke plassert i kjeller. 4 avvik på pipe og ildsted etter tilsyn 31/1-24. Lukket 21/3-24. Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befarig. Rom under terreng er her en kjeller med lav takhøyde, alt er under 1,9 meter. Definert som krypkjeller. Gulvet er av betong. Veggene er utført med panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommets konstruksjon gjør dette unødvendig. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav risiko for radon. Det er en malt tretrapp fra 1. etasje til loft. Innvendige dører av variert kvalitet og opprinnelse. Flere profilerte lettdører er montert, antatt fra etter 2012. Innvendige overflater har variert opprinnelse. Overflatene fornyes som normalt med jevne mellomrom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra stue mot badekar. Her er det en tømmevegg, dette gir ingen gode svar på at det er tørt inne i veggen bak våtromsplater. Det er dog ikke påvist unormale forhold. Måleresultat: 9,5%, tørt. Det er også utført et fuktsøk på gulvet ved sluk og dør, ingen indikasjoner på avvik. Det er utført et fuktsøk i plateskjøter over badekar, samt ved dør uten indikasjoner på avvik. Det anbefales på generelt grunnlag montert tett dusjkabinett.

Beskrivelse av eiendommen

Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2017. Bad/vaskerom ble renoveret i 2018.

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Lokalt fall mot sluk er ca. 16mm, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30mm.

Det er i tillegg ca. 60mm oppkant ved dør.

Våtrommet har våtroms-/baderomspalter på veggene og himlingsplater i innvendig tak.

Våtrommet har innredning med underskap, servant, overskap med speil og lys. Det er montert veggheget toalett med spalte under innbygningskasse. Et badekar og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har plastsluk fra 2018.

Våtrommet har mekanisk avtrekk i vegg.

Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet, bortsett fra bilder av varmekabler før nedstøping.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet ble renoveret i 2012, funksjonell normalt brukspreget innredning. Det er belegg på gulvet og innredning fra IKEA. Kjøkkenet har profilerte, malte fronter og foliert benkeplate. Det er sprutplate bak vask og platetopp, samt tokummers vask i benkeplaten. Integrert komfyr, komfyrtopp, ventilator og ny oppvaskmaskin fra 2025 er installert. Alt teknisk utstyr er forbundet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Ved fuktsøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere mulighet for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. I forbindelse med renovering av kjøkken 2012 og bad 2018, er deler av avløpsanlegget inne i boligen i tilknytning til disse rommene renoveret. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger. I kjeller er det en gammel støpejernsluk, ukjent status for funksjon og tilkobling. Det er også en plastsluk, ukjent status for funksjon og tilkobling.

Sikringsskapet er plassert på loftet.

Fra takst i 2019:

«El-installasjoner opplyst i all hovedsak renoveret pr. i dag.

Sikringsskap plassert på loftstuen. 3-fas i garasje.»

Det finnes samsvarserklæring av 28.05.2018 for renovering av bad og strøm til garasjen.

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Det er innvendige vannledninger av kobberør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Disse er av variert og eldre opprinnelse, og kan være fra 1980.

Innvendig stoppekran i kjeller.

Det er innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør) fra 2012 for kjøkken, og 2018 for bad/vaskerom.

Boligen har ingen spesifikk ventilasjon.

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS-installasjoner er fremlagt eller kontrollert.

Varmtvannsbereider plassert i kjeller, denne er på 115 liter, antatt fra tidlig 90-tallet.

Det er en luft til luft varmepumpe fra ca. 2010.

Det er flere røykvarslere og et brannslukkingsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av løsmasser og fjell, det er noe synlig fjell inn i kjeller mot sørvest.

Det er ikke foretatt geologiske eller andre grunnundersøkelser.

Det er ingen fungerende drenering.

Det er ingen fungerende fuktsikring.

Boligen har plass-støpte sparesteinsmurer fra byggeår. Det er plass-støpt gulv i kjeller.

Det er grunnmur i lettklinkerblokker under tilbygget del. Det er støpt gulv på grunn her.

Garasjen har plass-støpt dekke på grunn og plass-støpte ringmurer.

Ikke kjent om det er eller har vært oljetank på eiendommen. Ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.

Eiendommen har privat avløpsanlegg. Det er glassfibertank på eiendommen mot øst. Ukjent opprinnelse, kan være fra rundt 1980. Eier opplyser at det ikke er gitt opplysninger om avvik ved siste tømning.

Eiendommen ligger i et lett hellende, østvendt terreng.

Ifølge NVE sin kartkatalog ligger eiendommen ikke i et risikoutsatt område.

Tomteforholdene har utvendige vann- og avløpsledninger, disse kan være fra 1980. Avløpsledningen er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør), med septiktank og overløp sannsynlig vis til grøft. Vannledningen er av plast (PEL eller PE), med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendig stoppekran mot nord, eldre type.

Installasjoner på eiendommen som utebod, terrasser, urtehage med videre.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	138 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	138 m ²
Totalpris	1 650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

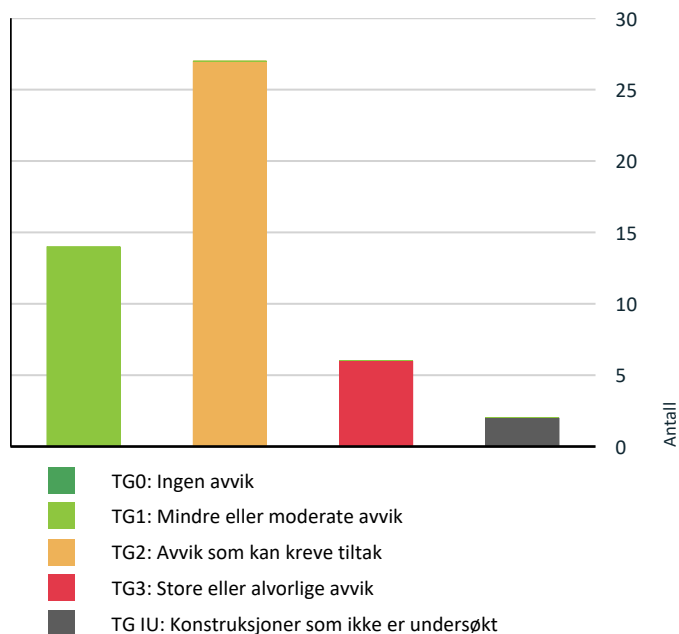
Kommunen opplyser "Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver." «Vi kan ikke finne byggevedtak i våre arkiver, hverken fysisk eller digitalt.»

«Vi kan ikke finne bygningstegninger i våre arkiver, hverken fysisk eller digitalt.»

Det er således ikke mulig å utføre en kontroll av det oppførte på eiendommen, da sett opp mot kommunale arkiver.

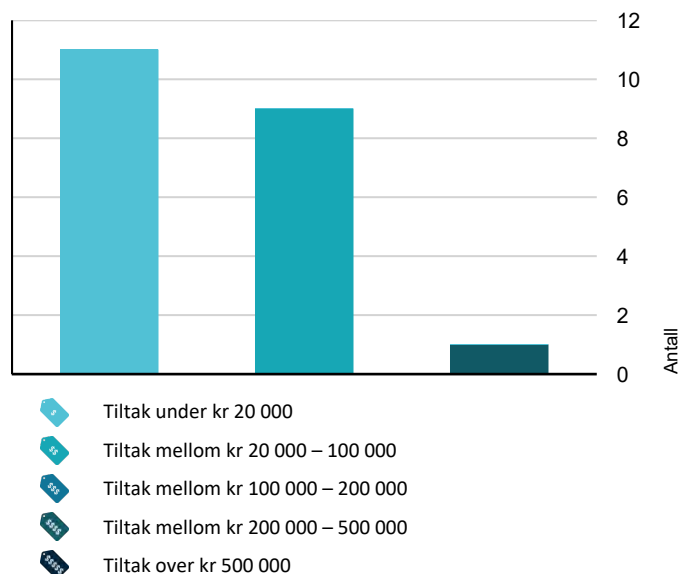
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak - 1 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjellervinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Garasjedør [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Støpejernsluk i kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking - 1 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Taknedløp [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Altandør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Dør til loftstrapp [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger av plast [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Murer under tilbygget del [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det finnes høyder over terreng på over 50 cm uten rekkverk. Det er flere trinn uten rekkverk. [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk mot øst er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

! Rekkverk der dette er montert, er for lavt i forhold til dagens krav.

! Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er så gammelt at det heller ikke utført med radonsperre.

! Det mangler håndløper på vegg nede i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Det mangler samsvarserklæring for deler av EL-anlegget. Det foreligger kun på bad og garasje.

! EL-installasjonen og elektriske komponenter/montert utstyr, er ikke funksjonstestet.

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

Gitt manglende samsvarserklæringer for deler av anlegget anbefales det en kontroll.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

! Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1920

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Variert

Vedlikehold
Variert

Kommentar
Usikkert opprinnelig byggeår.



UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket ble renoveret i 2010. Det er montert brettex mot vest, og tidligere eier har opplyst at det ble lagt vindsperre på eldre tro mot øst. Taket er tekket med steinbelagte stålplater.

Taket er besiktiget fra inne på taksiden opp til mønet fra øst, og fra stige til takfot i vest.

Kasser, hengbord og vindskier er av variert kvalitet og opprinnelse. Det er montert vannbordbeslag.

Årstall: 2010



TG 2 Takteking - 1

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Pappshingel på tak over inngang. Hovedtaket er tekket med Decra eller tilsvarende produkt.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

- Taktekke på hovedtaket har noen områder med nedtråkkende plater, observert på hovedtaket mot sørvest.
- Det er begynnende vekst av mose/alger på taktekke og på pappteking over inngang.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales planlagt fjerning av mose/alger som en del av løpende forebyggende vedlikehold.
- For plater med lettere deformasjoner holdes dette under oppsikt.

Tilstandsrapport



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Det er takrenner og nedløp av metall. Pipehatt og takstige er montert. Pipen ble sist feid 30.01.2024, og det ble ikke registrert noen avvik på takstigen.

Årstall: 2010



TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak - 1

Beskrivelse

Det er ikke montert snøfangere over altan og altandør mot øst.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

- Det manglende snøfangere på deler av taket selv om dette var krav på byggesøknadstidspunktet. Dette gjelder utearealer i øst.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Taknedløp

Beskrivelse

Taknedløpene ved mur er ført til plast- og drenerør ved mur.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

- Tilstand på sammenkobling og funksjon bør kontrolleres nærmere. Ett nedløp ved hovedinngang er ført til terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.



Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket er et plassbygget saltak med sperrekonstruksjon. Taket er fra ca. 1920, med et tilbygg mot vest fra rundt 1980. Det er skrå himlinger i taket uten adkomst for kontroll av oppbygning. Isolasjonsverdier av variert kvalitet på konstruksjoner fra 1920 og 1980.

Garasjetaket er fra ca. 2017.

Fra tidligere eier: "Det ble montert brettex mot vest, og det er opplyst av tidligere eier at det ble lagt vindsperre på eldre tro mot øst. Forenklet undertak på garasjen."

Årstall: 1920

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere. På gammelt treverk på kaldt loft over hovedtaket er det observert en del borebiller. Dette er ikke uvanlige observasjoner på slike krypeloft som er over 100 år.
- Dimensjonering garasjetaket kan være noe svak om det skulle oppstå ekstreme snømengder.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Observert noe musekskrementer på kaldt loft. Eier opplyser at de ikke har registrert mus i boligen de senere år.
- Holdes under oppsikt om situasjonen skulle oppstå.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegger i tømmer/plank og bindingsverk. Veggene er utvendig kledd med stående kledning av tre i variert kvalitet og opprinnelse, med felt med liggende kledning ved inngangsdør. Ny liggende kledning på langveggen mot øst, hvor eier opplyser at dette også er etterisolert.

Liggende kledning på garasjen er fra 2017.

Veggenes oppbygning med hensyn til isolering og vindsperre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Fasadene fremstår som nymalte i perioden 2022 til 2026.

Årstall: 1920

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i noe av den gamle bordkledningen.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Denne er feil montert på langveggen i øst. Det kan mangler noen lusinger/smådyrsperre bak eldre stående kledning.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tillegg til bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har flere vinduer fra rundt 1980 og rundt 2005. To nye vinduer mot øst montert i 2025.

PVC-vindu på bod over garasje og på badet.

Garasjevinduer i tre fra ca. 2015.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er ikke etablert beslag på vannbord, og det mangler beslag over noen vinduer.

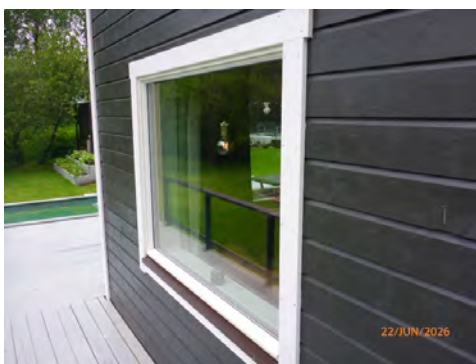
Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Kjellervinduer

Beskrivelse

Kjellervinduene er malte og har 1-lags glass.

Årstall: 1920

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råde på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon. Vinduene bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er ytterdør i tre med tolags glass, døren er skjermet under tak, malt og antatt fra tidlig 2000-tallet.



! TG 3 Garasjedør

Beskrivelse

Garasjedøren er en malt dør med 2-lags glass. Dør fra rundt 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store skader i dører, ytterdøren tåler ikke vann og er skadet.

Konsekvens/tiltak

- Skifte dør, etabler beslag over og under den nye døren.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Altandør

Beskrivelse

Altandøren er en malt dør i tre med 2-lags glass. Døren ble montert i 2025.

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er ikke beslag under eller over døren.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Leddport

Beskrivelse

Leddport med portåpner til garasjen.

Årstall: 2017



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er plassbygde altaner mot øst og mot sør. Samlet er det ca. 100 m² tredekke, omfatter altan øst for boligen, altan sør for boligen. I sør er altan sammenbygget med terrasse/plattinger som stekker seg ut mot levegg i sørvest.

Dette er konstruksjoner av variert kvalitet og opprinnelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist nedbøyning og skjevheter i deler av konstruksjonene. Innfesting av altan i øst er svak. Levegg i sørvest er noe ustabil.
- Det finnes høyder over terreng på over 50 cm uten rekkverk. Det er flere trinn uten rekkverk.

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk mot øst er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverk der dette er montert, er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendige trapper

Beskrivelse

Ved hovedinngangen er det en plassbygget trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.



INNSENDIG



Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført med åser og trebjelkelag. Det er registrert variert opprinnelse og kvalitet på konstruksjonene.

Årstall: 1920

Vurdering av avvik:

- Det er målt total høydeforskjell på ca. 50mm for stuen i 1.et. Ca. 55mm for soverom loft over stuen og ca. 25mm på loftstuen.
 - På kaldt loft er det observert symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere. På gammelt treverk på kaldt loft over hovedtaket er det observert en del boremel og utflyvningshull, kan være fra borebiller. Dette er ikke uvanlige observasjoner på slike krypeloft som er over 100 år.
- Observert noe musekskrementer på kaldt loft. Eier opplyser at de ikke har registrert mus i boligen de senere år.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold. Skjevheten er samlet over bygningsdelen fra ca. 1920.
- Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
- Ved fremtidig renovering vil det være naturlig og rette opp deler av skjevhetene.
- Gjenstående isolering og kledning av deler av himling i kjeller.
- Bør fullfører får å unngå unødig varmetap og adkomst for eventuelt mus.
- Ved fremtidig renovering kan det ikke utelukkes avdekking av det overstående.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fra krypkjeller.



Fra krypkjeller



Under soverom loft

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav risiko for radon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er så gammelt at det heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tegnforklaring

Radon - aktsomhet

Aktsomhetsgrad

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav
- Usikker



! TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Synlig plass-støpt pipe i kjeller og elementpipe på kaldt loft. Pipens oppbygning i etasjen er ukjent. Pipen er tilkoblet et ildsted for fast brensel plassert på stuen i hovedplan. Feieluke plassert i kjeller. 4 avvik på pipe og ildsted etter tilsyn 31/1-24. Lukket 21/3-24. Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befarings.



Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

! TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng er her en kjeller med lav takhøyde, alt er under 1,9 meter. Definert som krypkjeller.
Gulvet er av betong. Veggene er utført med panel og betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt fordi rommets konstruksjon gjør dette unødvendig.

Årstall: 1920

Vurdering av avvik:

- Det er svikt i drenering, det er fuktvandring fra gulv og nede på vegger. Eldre treverk i kontakt med mur har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales fjernet alt av treverk mot gulv og vegg erstattes med mur. Kjeller bør ikke benyttes til lagerplass eller annet, dette da konstruksjonen ikke kan bringes opp til dagens krav til tetthet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en malt tretrapp fra 1. etasje til loft.

Vurdering av avvik:

- Det er svikt i report i trappen.
- Det mangler håndløper på vegg nede i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes utbedringer her.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

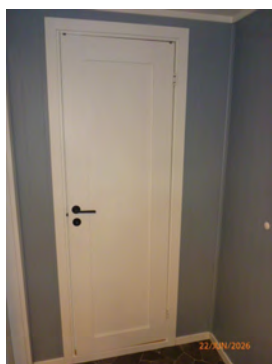
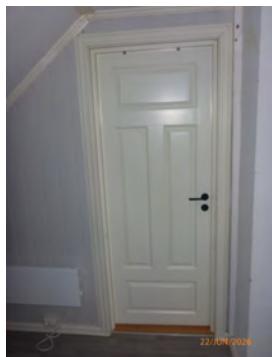


! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører av variert kvalitet og opprinnelse. Flere profilerte lettdører er montert, antatt fra etter 2012.

Tilstandsrapport



! TG 2 Dør til loftstrapp

Beskrivelse

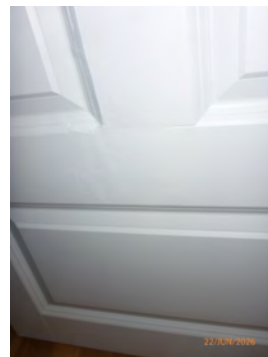
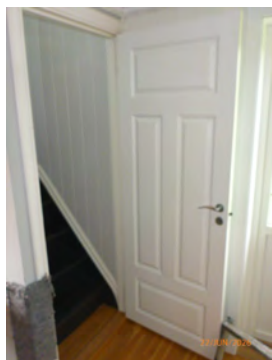
Profilert lettdør.

Vurdering av avvik:

- Dørbladet er reparert etter en skade.

Konsekvens/tiltak

- Om ønskelig kan det monteres nytt dørblad.



! TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er observert noen symptomer på skadedyr og fuktkrevende insekter på kaldt loft.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det er/har vært registrert mus. Observert noe musekskrementer på kaldt loft. Eier opplyser at de ikke har registrert mus i boligen de senere år.
- Eier opplyser at det er/har vært registrert fuktkrevende insekter. Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere. På gammelt treverk på kaldt loft over hovedtaket er det observert en del boremel og utflyvningshull, kan være fra borebiller. Dette er ikke uvanlige observasjoner på slike krypeloft som er over 100 år.

Konsekvens/tiltak

- Holdes under oppsikt.
- Holdes under oppsikt.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Innvendig standard med:

Gulv: Parkett, laminatgulv og vinylbelegg.

Vegger: Malte plater og baderomsplater.

Tak: Malte plater - bjelker og papp i enkelte tak

Innvendige overflater har variert opprinnelse. Overflatene fornyes normalt med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Normale oppussings og renoveringsarbeider må påregnes på noen eldre overflater.

Konsekvens/tiltak

- Omfang og kostander vil variere ut fra behov, standard og egen kompetanse.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2017. Bad/vaskerom ble renoverert i 2018.

Årstall: 2018

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet, bortsett fra bilder av varmekabler før nedstøping.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt som for belegget og sjekkliste fra montering av våtromsplater.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres at det utførte er i tråd med monteringsveiledninger ol.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

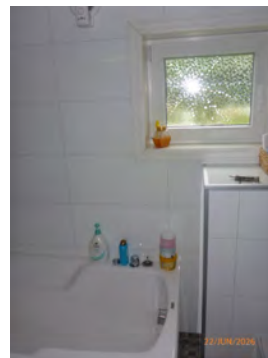
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen over badekar. Løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Unngå vannsprut i vinduet.



Synlig fuge her.



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Lokalt fall mot sluk er ca. 16mm, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30mm. Det er i tillegg ca. 60mm oppkant ved dør.

Årstall: 1920

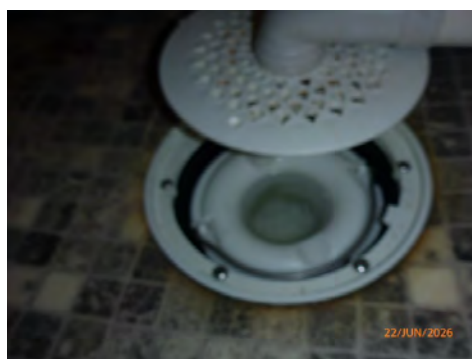
HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

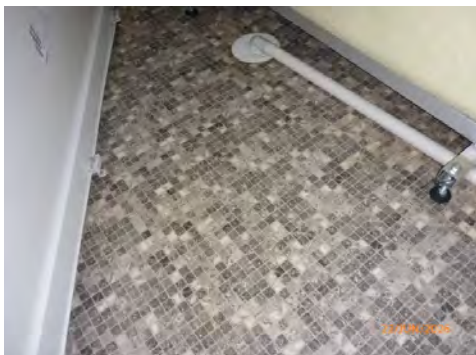
Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk fra 2018.

Årstall: 2018



Tilstandsrapport



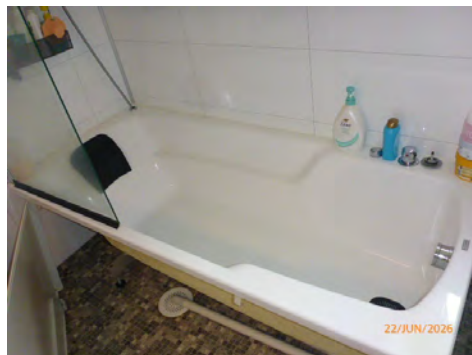
HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med underskap, servant, overskap med speil og lys. Det er montert veggheget toalett med spalte under innbygningskasse. Et badekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2018



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekk i vegg.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra stue mot badekar. Her er det en tømmevegg, dette gir ingen gode svar på at det er tørt inne i vegg bak våtromsplater. Det er dog ikke påvist unormale forhold. Måleresultat: 9,5%, tørt.

Det er også utført et fuktsøk på gulvet ved sluk og dør, ingen indikasjoner på avvik.

Det er utført et fuktsøk i plateskjøter over badekar, samt ved dør uten indikasjoner på avvik.

Det anbefales på generelt grunnlag montert tett dusjkabinett.



KJØKKEN

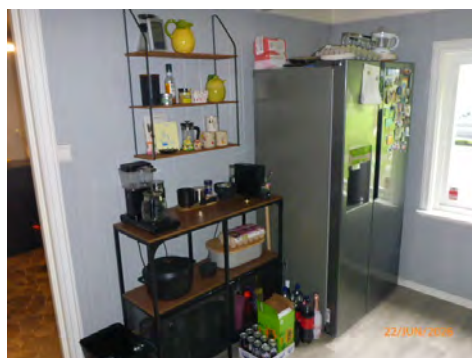
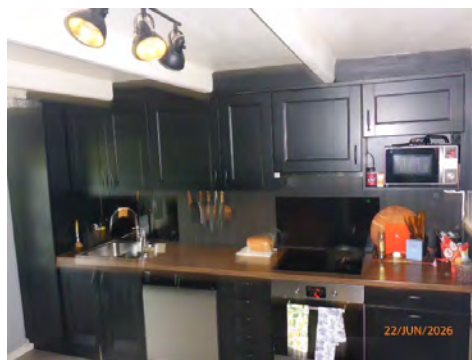
HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet ble renover i 2012, funksjonell normalt brukspreget innredning. Det er belegg på gulvet og innredning fra IKEA. Kjøkkenet har profilerte, malte fronter og foliert benkeplate. Det er sprutplate bak vask og platetopp, samt tokummers vask i benkeplaten. Integrert komfyr, komfyrtopp, ventilator og ny oppvaskmaskin fra 2025 er installert. Alt teknisk utstyr er forbundet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Ved fuktsøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere mulighet for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

Årstall: 2012



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Det er innvendige vannledninger av kobberør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Disse er av variert og eldre opprinnelse, og kan være fra 1980. Innvendig stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Innvendig stoppekran av eldre opprinnelse, og har derfor usikker fremtidig funksjon

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Innvendige vannledninger av plast

Beskrivelse

Det er innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør) fra 2012 for kjøkken, og 2018 for bad/vaskerom.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

- Det er ikke etablert rør i rørskap, ved lekkasjer vil dette renne ned i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes rør i rørskap med kontrollert avrenning, avrenning, eller vannstoppesystem.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. I forbindelse med renovering av kjøkken 2012 og bad 2018, er deler av avløpsanlegget inne i boligen i tilknytting til disse rommene renoveret. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

Årstall: 2012

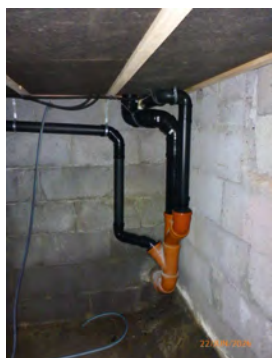
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er lufting, men denne er plassert under montert utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre god funksjon og redusere luktproblemer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Støpejernsluk i kjeller

Beskrivelse

I kjeller er det en gammel støpejernsluk, ukjent status for funksjon og tilkobling. Det er også en plastsluk, ukjent status for funksjon og tilkobling.

Vurdering av avvik:

- For sluker og avløp fra kjellergulvet er dette vurdert som utlevd. Rust på støpejernsluk, ukjent avløp fra denne samt fra plastsluket i gulvet. Det har vært tilbakeslag, kan være fra septiktank, drengum eller avrenning fra disse.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av både støpejernsluk og plastsluk for å avklare funksjon og tilkobling. Utbedring eller utskifting av slukene anbefales, da dagens tilstand med rust og ukjent avløp medfører økt risiko for lekkasjer, tilbakeslag og fuktskader i kjelleren. Manglende oversikt over tilkoblinger og tidligere tilbakeslag kan føre til ytterligere skader og økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ingen spesifikk ventilasjon.

Årstall: 1920

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.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS-installasjoner er fremlagt eller kontrollert.

Varmtvannsbereder plassert i kjeller, denne er på 115 liter, antatt fra tidlig 90-tallet.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Kostnadsestimat: Under 20 000



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.

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert på loftet.

Fra takst i 2019:

«El-installasjoner opplyst i all hovedsak renoverert pr. i dag. Sikringsskap plassert på loftstuen. 3-fas i garasje.»

Det finnes samsvarserklæring av 28.05.2018 for renovering av bad og strøm til garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for deler av El-anlegget. Det foreligger kun på bad og garasje.
- EL-installasjonen og elektriske komponenter/montert utstyr, er ikke funksjonstestet.

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

Gitt manglende samsvarserklæringer for deler av anlegget anbefales det en kontroll.

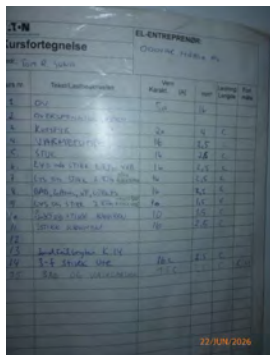
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er flere røykvarslere og et brannslukningsapparat i boligen.



TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er en luft til luft varmepumpe fra ca. 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik utover normal slitasjegrad

Konsekvens/tiltak

- Utfør regelmessig service for å oppnå forventet levetid.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av løsmasser og fjell, det er noe synlig fjell inn i kjeller mot sørvest.

Det er ikke foretatt geologiske eller andre grunnundersøkelser.



TG 3

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ingen fungerende drenering.

Det er ingen fungerende fuktsikring.

Årstall: 1920

Vurdering av avvik:

- Det er ingen fungerende drenering. Det er ingen fungerende fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres ny drenering og fuktsikring. Bruken av kjeller/krypkjeller vil være avgjørende for eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



TG 2 Fuktsikring og drenering garasje

Beskrivelse

Garasjen har ringmur og dekke under terreng mot vest.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:

- Det er isopor på utsiden av ringmur, denne er ikke tildekket med grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Skifte isopor til drenplate og etabler grunnmursplast.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har plass-støpte sparesteinsmurer fra byggeår. Det er plass-støpt gulv i kjeller.

Årstall: 1920

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er en igjenmurt dør mot øst, dette feltet har sprekker fra lokalt jordtrykk.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
- Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekken, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Murer under tilbygget del

Beskrivelse

Det er grunnmur i lettklinkerblokker under tilbygget del. Det er støpt gulv på grunn her.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Murene er ikke påført utvendig puss. Ukjent status under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Muren bør pusses. Anbefales sett i sammenheng med drenering/fuktsikring.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



! TG 1 Grunnmur og fundamenter garasje

Beskrivelse

Garasjen har plass-støpt dekke på grunn og plass-støpte ringmurer.

Årstall: 2017



! TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et lett hellende, østvendt terreng. Ifølge NVE sin kartkatalog ligger eiendommen ikke i et risikoutsatt område.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan påvirke fremtidige bygge og delingssaker, det vises til kommunen for lokale vurderinger.



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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tomteforholdene har utvendige vann- og avløpsledninger, disse kan være fra 1980. Avløpsledningen er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør), med septiktank og overløp sannsynlig vis til grøft. Vannledningen er av plast (PEL eller PE), med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendig stoppekran mot nord, eldre type.

Vurdering av avvik:

- Det har vært tilbakeslag, kan være fra septiktank, drenskum eller avrenning fra disse. Dette ble spylt opp av kommunen.
- Det er fravær av stakepunkt på stikkledning, ikke observert mellom bolig og septiktank.
- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes
- Det anbefales å etablere stakepunkt eller stakekum på stikkledningen for å sikre god tilgang til inspeksjon og vedlikehold av avløpssystemet.
- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Eldre PVC-ledninger har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer.



Ut fra kjeller



Utv. stoppekran

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Eiendommen har privat avløpsanlegg. Det er glassfibertank på eiendommen mot øst. Ukjent opprinnelse, kan være fra rundt 1980. Eier opplyser at det ikke er gitt opplysninger om avvik ved siste tømning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn/opplyst om forhold som tyder på svekkelse i konstruksjonen. Det har vært tilbakeslag, kan være fra septiktank, drenskum eller avrenning fra disse. Dette ble spylt opp av kommunen.
- Septiktank av glassfiber er påregnelig eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales ytterligere undersøkelser for en god oversikt over installasjonen tilstand og utforming.
- Eldre septiktank av glassfiber har økt risiko for materialtretthet og lekkasjer, med fare for funksjonssvikt og forurensning.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Det anbefales en kontroll, kontakt faglært rørlegger.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Septik



Septik



TG IU Oljetank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ikke kjent om det er eller har vært oljetank på eiendommen. Ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Installasjoner på eiendommen som utebod, terrasser, urtehage med videre.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det finnes høyder over terreng på over 50 cm uten rekkverk. Det er flere trinn uten rekkverk.
- Åpninger i rekkverk mot øst er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverk der dette er montert, er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er så gammelt at det heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg nede i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av EI-anlegget. Det foreligger kun på bad og garasje.
- EI-installasjonen og elektriske komponenter/montert utstyr, er ikke funksjonstestet.

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

Gitt manglende samsvarserklæringer for deler av anlegget anbefales det en kontroll.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Dette kan påvirke fremtidige bygge og delingssaker, det vises til kommunen for lokale vurderinger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

138 m²/114 m²

Enebolig: 5 Bod, Entré, Bad/vaskerom, 2 Trapperom, Kjøkken, Stue, Garasje, Loftstue, 3 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 650 000

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 2 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 650 000

Konklusjon markedsverdi

1 650 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kystveien 24 ,8920 SØMNA 89 m ² 1947 4 sov	24-07-2025	1 750 000	1 700 000		1 700 000	19 101
2 Kvaløyveien 64B ,8920 SØMNA 82 m ² 1990 2 sov	27-03-2018	1 250 000	1 550 000		1 550 000	18 902
3 Kystveien 54 ,8920 SØMNA 122 m ² 1947 4 sov	10-08-2021	1 200 000	1 300 000		1 300 000	10 656
4 Kystveien 18 ,8920 SØMNA 113 m ² 1920 3 sov	02-07-2019	1 320 000	1 320 000		1 320 000	11 681

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

240 l dunk kr 7 286,- I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.	7 286
Fra kommunen: Vannavgift, slamtømming, feier og eiendomsskatt. 11 618,- for 2026	Kr.	11 618
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	19 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 800 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 800 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 400 000
--	------------	------------------

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

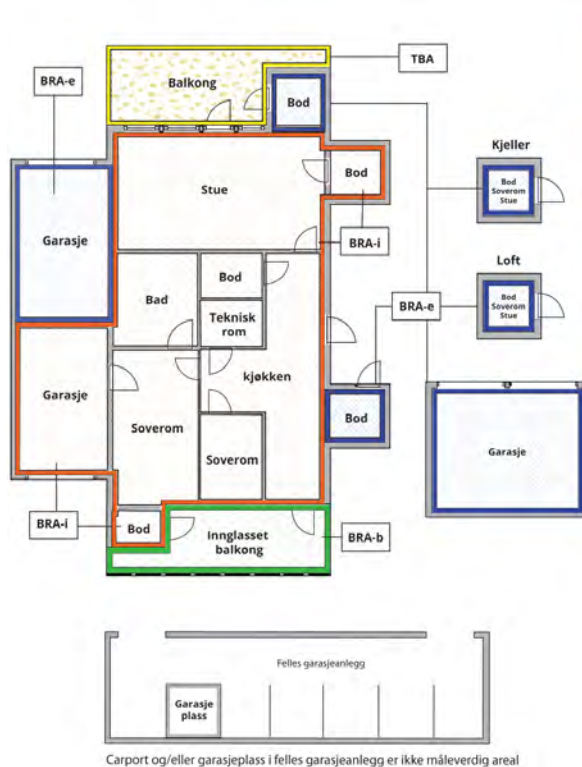
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Krypkjeller							
Hovedetasje	59	24		83	100		83
Loftetasje	55			55		4	59
SUM	114	24			100	4	142
SUM BRA	138						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5		
Hovedetasje	Entré, bad/vaskerom, trapperom kjeller, kjøkken, stue, trapperom loft	Garasje	
Loftetasje	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Kjeller har ikke måleverdig arealer, romhøyden er under 1,9 meter, gulvareal ca. 50 m². Definert som krypkjeller.

Romhøyden i 1.et er rundt 2,15 meter, ikke uvanlig i 1920, og beholdt tilbygget del.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunen opplyser "Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver."

«Vi kan ikke finne byggevedtak i våre arkiver, hverken fysisk eller digitalt.»

«Vi kan ikke finne bygningstegninger i våre arkiver, hverken fysisk eller digitalt.»

Det er således ikke mulig å utføre en kontroll av det oppførte på eiendommen, da sett opp mot kommunale arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vegg mot øst er renoveret. Det er utbedret avvik på pipe og ildsted.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.6.2026	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Luca Wikjord	Kunde
	Ranveig Westerfjell	Samboer

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1812 SØMNA	35	50		0	1706.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kystveien 18

Hjemmelshaver

Wikjord Luca

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser på Sund sør for kommunesenteret Vik. Området består av spredt boligbebyggelse, landbruksarealer og utmark.

Det er ca. 8,3 km inn til Vik med blant annet dagligvarehandel, rådhus, skole, lege, idrettsanlegg med videre.

Det er kort vei til bademuligheter og turterreng i utmark. Trafikkert vei like øst for eiendommen, det må påregnes noe støy.

Adkomstvei

Adkomst over privat gruset vei som ligger på annen grunn. Ingen tinglyste avtaler på adkomst, drift eller vedlikehold av veien. Anbefales formelt avklart.

Kommunen opplyser at "Eiendommen er tilknyttet offentlig vei." "Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold."

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger. Kommunen opplyser at "Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold."

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg, ikke grundig inspisert eller funksjonstestet ved befaring. Kommunen opplyser at "Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold."

Regulering

Området er i kommunens arealdelplan gitt betegnelsen LNF 2 område.

Fra meglerpakken:

"Det er ingen innsendte arealplaner under utarbeidelse som berører eiendommen.

LNFR sone 2

Planforslag til ny kommuneplanens arealdel 2026-2038 for Sømna kommune ligger på Sømna kommunes hjemmeside.

Alle dokumenter som omhandler dette planforslaget, kan finnes der."

For ytterligere kommentar, eventuelle endringer og dagens eksakte status, henvises det til dokumenter i meglerpakken og kommunens hjemmeside.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med plen, bedd, busker, trær og et koselig utemiljø.

Nyere platting på ca. 17 m2 mot sørøst. Lettbygget utbod og lagerplass mot vest, ikke spesifikt vurdert.

Noe naturtomt, skog og dyrket mark. Gruset gårdsplass, parkering for ca. 3 biler pluss en liten bil i garasje.

Eiendommens grenser oppfattes som lite hensiktsmessige, om dette er konsekvens av en uheldig fradeling eller annet, er ikke kjent.

Adkomstvei og deler av gårdsplass mot nord er utenfor grensen.

Mot vest skjærer grensen gjennom tilbygget garasje. Utebod, levegg og terrasse mot vest, ligger utenfor tomtegrensen.

Eiendommen har ca. 0,6 dekar fulldyrka jord ifølge gårdskart, erfaringsmessig søker kommunen å pålegg slike arealer tinglyste driftsavtaler.

Grenseforhold og det overstående anbefales avklart. Samme avvik vises på kart fra kommunen i meglerpakken.

Kontakt kommunen og grunneier/nabo for ytterligere avklaringer.

Private stikkledninger i grunn fra under bygningsmassen og frem til kommunalt nett for vann, samt private avløpsledninger, hvor i grunnen disse ligger og tilstanden på nedgravde bunnledninger er ikke funksjonstestet eller kontrollert.

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

Tinglyste/andre forhold

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

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 320 000	2019

Forsikring

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

Kommentar

Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.06.2026	Norsk Takst sin versjon. Utarbeidet av selger	Gjennomgått	10	Nei
Situasjonskart, eiendomsopplysninger og verdirapport.	20.06.2026	Innhentet av undertegnede	Gjennomgått	7	Nei
Verditakst 2019	12.06.2019	Utarbeidet av undertegnede	Gjennomgått	6	Nei
Meglerpakken 2026	24.06.2026	Leveret via megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Advokatfellesskapet Brønnøysund AS	Oppdragsnr.	2224
Adresse	Kystveien 18		
Postnr.	8920	Sted	Sømna
Selgers navn	Luca Wikjord		

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

Våtrom

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Har vært tilbakeslag i ett sluk i kjelleren en gang, ble spylt opp av kommunen, har ikke vært noen problemer etter det

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
L W

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

og
ufaglært

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Privat septiktank på eiendommen

Yttertak

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Det et skjeve gulv flere rom i huset

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Dårlige vinduer i kjeller Råte på bordkledning enkelte plasser

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 ufaglært:

Initialer selger:
L W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har byttet og etterisolert en vegg, skiftet to vinduer og veranda dør

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Har utført arbeidet selv

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Fukt i kjelleren

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
L W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Initialer selger:
L W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Det har vært mus i kjeller

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

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?

Feil som ble funnet etter takstmann var å tok tilstandsrapport er ikke utbedret

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, tømrerarbeid osv.)?

Initialer selger:
L W

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

☒ 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

Tilleggs kommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
L W

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

24.07.2026

Signert av

Luca Wikjord

Planbestemmelser

I landbruks-, natur- og friluftsområder merket sone 2, kan det tillates spredt utbygging av bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse, jfr. PBL § 20-4, 2. ledd pkt. c, på følgende vilkår:

For byggeaktivitet som innebærer at det oppstår ny gruppebebyggelse på mer enn 4 boliger eller mer enn 3 fritidshus, kreves reguleringsplan, jfr. PBL § 20-4, 2. ledd pkt. b.

Bebyggd areal (BYA) skal ikke overstige 25 % for bolig, 15 % for fritidsbebyggelse, og 40 % for erversformål.

Bygning kan ikke oppføres nærmere sjø, innsjø eller vassdrag enn 100 meter fra strandlinjen målt horisontalt ved alminnelig høyvann, jfr. PBL § 20-4, 2. ledd pkt. c og f. Naust kan oppføres nærmere sjø, innsjø eller vassdrag enn 100 meter.

Ny bebyggelse utenom stedbunden næring med avkjørsel til RV 17 må knyttes til avkjørsler som fra før betjener 3 eller flere boliger/fritidshus.

Omfanget av ny bebyggelse innenfor de enkelte LNF2-områdene må ikke overskride det antall som er vist i egen tabell («Spredt bebyggelse i LNF2-områder»). Bygging skal i minst mulig grad skje på: Fulldyrket jord, Høybonitets skog, være til sjanse for landbruk

Retningslinjer

Bebyggelsen må ikke komme i konflikt med viktige landbruks-, friluftslivs-, vilt-, reindrifts-, naturvern-, kulturvern- eller vannforsyningsinteresser, eller hindre fri ferdsel (gjelder spesielt for naust).

Bebyggelsen må heller ikke komme i konflikt med rammeplan for avkjørsler.

Bebyggelsen skal ikke plasseres på verdifulle landbruksarealer.

Ved vurdering av hva som medfører gruppebebyggelse legges følgende kriterier til grunn: Totalt antall på eendommen og/eller innbyrdes avstand (tetthet) mellom bygninger i området.

Planmyndigheten kan avgjøre at omsøkt enkelttiltak kan synes å medføre, eller forsterke, en utvikling for området som ikke er i tråd med LNF-interessene, og det kan på dette grunnlag bli stilt krav om reguleringsplan.

I områder med blandet bolig- og fritidshusbebyggelse hvor nye tiltak ikke krever reguleringsplan eller bebyggelsesplan, vil det i bygge- og fradelingssaker legges stor vekt på at helhetstiltak blir ivarettatt.

4.

Fle

Om

Re

Foreslå

Oppdr
Eksiste

Planlag

Retning

Fiskerion



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 oppgjøret.

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 næringsseiendom, eller obligasjonsleilighet.

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

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

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

Garantifond for skadeforsikring

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

Klage

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

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

VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

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

SKADE/KRAV

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

BUDSKJEMA

Eiendommen Kystveien 18 – 1812/35/50

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

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

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

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

Annen akseptfrist

..... den / 2026

.....
underskrift

.....
navn med blokkbokstaver

.....
adresse

.....
telefon

.....
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

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