

Mellomveien 7



Enebolig



Prisantydning
4 500 000,-



BRA 274 m2



Ansvarlig megler: Advokat Tore Walle-Jensen - **Kontaktperson:** Jeanette Gulbrandsen - **Telefon:** 47713127 - **E-post:** gulbrandsen@advokatenehla.no

Om oss

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

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



Salgsoppgave

Innhold

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





Velkommen til Mellomveien 7

Sjarmerende og romslig enebolig med attraktiv beliggenhet i rolige omgivelser, like ved Brønnøysund sentrum.

Boligen inneholder fire soverom, romslig stue, kjøkken, vinterhage, entré, gang, bad, separat toalettrom og veranda. Per i dag benyttes det ene soverommet som TV-stue. I kjelleren er det gode oppbevaringsmuligheter med rikelig lagringsplass.

Eiendommen har en stor og solrik tomt med opparbeidet plen, og byr på et bredt spekter av muligheter for den som ønsker god uteplass. Selve boligen er oppført på 1940-tallet, med tilbygg fra ca. 1980. Det er utført enkelte oppgraderinger og renoveringer gjennom årene.

Nøkkelopplysninger

MATRIKKELNR

1813/104/300

TYPE BOLIG

Enebolig

EIERFORHOLD

Selveier

EIER

Linn Eva Moen Strand og Hans Fredrik Strand

TOMT

1 132 m2 Selveier tomt

REGULERING

Boligformål: frittliggende enebolig m/tilhørende anlegg
jf. reguleringsplan for Brønnøysund del 2 - B6 (BYA 30%)

BYGGEÅR

1947

AREAL

274 m2

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Dette er ikke uvanlig for bygg oppført på denne tiden.

ENERGIMERKING

G – GUL

TAKST

kr 4 500 000 ,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

Ved kjøp til takst tilkommer:

Dokumentavgift kr 112 500,-

Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-

Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-

TOTALPRIS

kr 4 613 590,-

KOMMUNALE AVGIFTER

kr 17 528,- pr. år for 2026

Boligen har vannmåler, og avgifter varierer etter forbruk

RENOVASJONSAVGIFT

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

FORMUESVERDI

kr 1 125 000,- for 2026 som primærbolig

MEGLERS VEDERLAG

Avtalt meglerhonorar er kr 70.000,-.

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



AREAL/INNHold

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

- BRA-i (internt bruksareal) : 208 m²
- BRA-e (Eksternt bruksareal) : 59 m²
- BRA-b (Innglasset balkong) : 7 m²
- TBA (Terrasse- og balkongareal) : 20 m²
- ALH (Ikke måleverdig areal) :

Deler av kjeller er innredet. Arealet er ikke egnet for rom til varig opphold, for lav takhøyde og for små vinduer. Hele kjeller defineres som gang og bodareral. Romhøyden i kjeller er under 2,1 meter, denne ligger på ca. 2,07 til 2,09 meter.

Innhold:

Første etasje: Vindfang, hall m/trapp, bad/vaskerom, soverom/oppholdsrom, kjøkken, stue

Andre etasje: Gang, soverom, soverom 2, soverom 4, kott

Kjeller: Gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, bod 7, toalettrom

I tillegg finnes uthus (22 m²) og garasje (37 m²) på eiendommen.

INNBO/LØSØRE/INTERNETT

Fiber er oppkoblet til huset

OPPVARMING

Vedovn - TG3, se tilstandsrapport
Luft-til-luft varmepumpe, 2004
Elektriske varmekabler bad

ADGANG TIL Utleie

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

KOMMUNEN OPPLYSER I MEGLERPAKKEN:

"Bygningsmappe for Mellomveien 7 104/300 ikke funnet. Av den grunn mangler byggevedtak, bygningstegninger og midlertidig brukstillatelse/ferdigattest."

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser

1946/378-1/70 Bestemmelse om veg
12/06-1946

Pengeheftelser 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 > Vinduer

Utvendig > Vinduer i vinterhage

Utvendig > Altandør 2.etasje

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Innvendig > Rom under terreng, kjeller

Tekniske installasjoner > Vannledning til garasje

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

I tillegg finnes en rekke forhold under tilstandsgrad 2. Disse punktene viser til blant annet taktekking, takkonstruksjon, vinduer og ytterdører. Takaltan, tekniske installasjoner og tomteforhold.

Sammendrag av punkter under helse, miljø og sikkerhet:

Mangler tilfredsstillende adkomst til pipe, lave rekkverk på balkong/terrasse, manglende rekkverk i enkelte trapper, lave rekkverk på andre og mangler håndløper, ikke utført radonmåling, mangler radonsperre, anbefaling om kontroll av EL-anlegg.

Selger opplyser at badstu ikke har vært i bruk, så tilstand på denne er ukjent. Henviser videre til rapport for resterende punkt og detaljer.

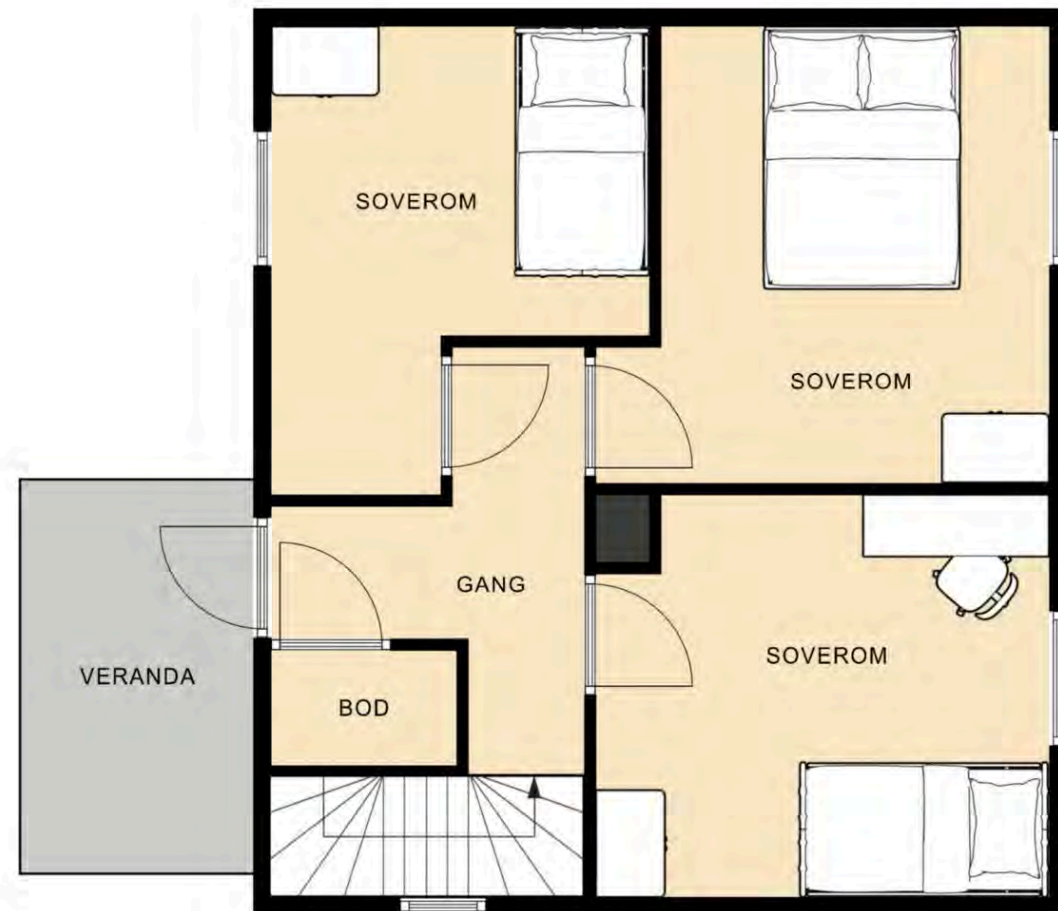
Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.

1. etg.



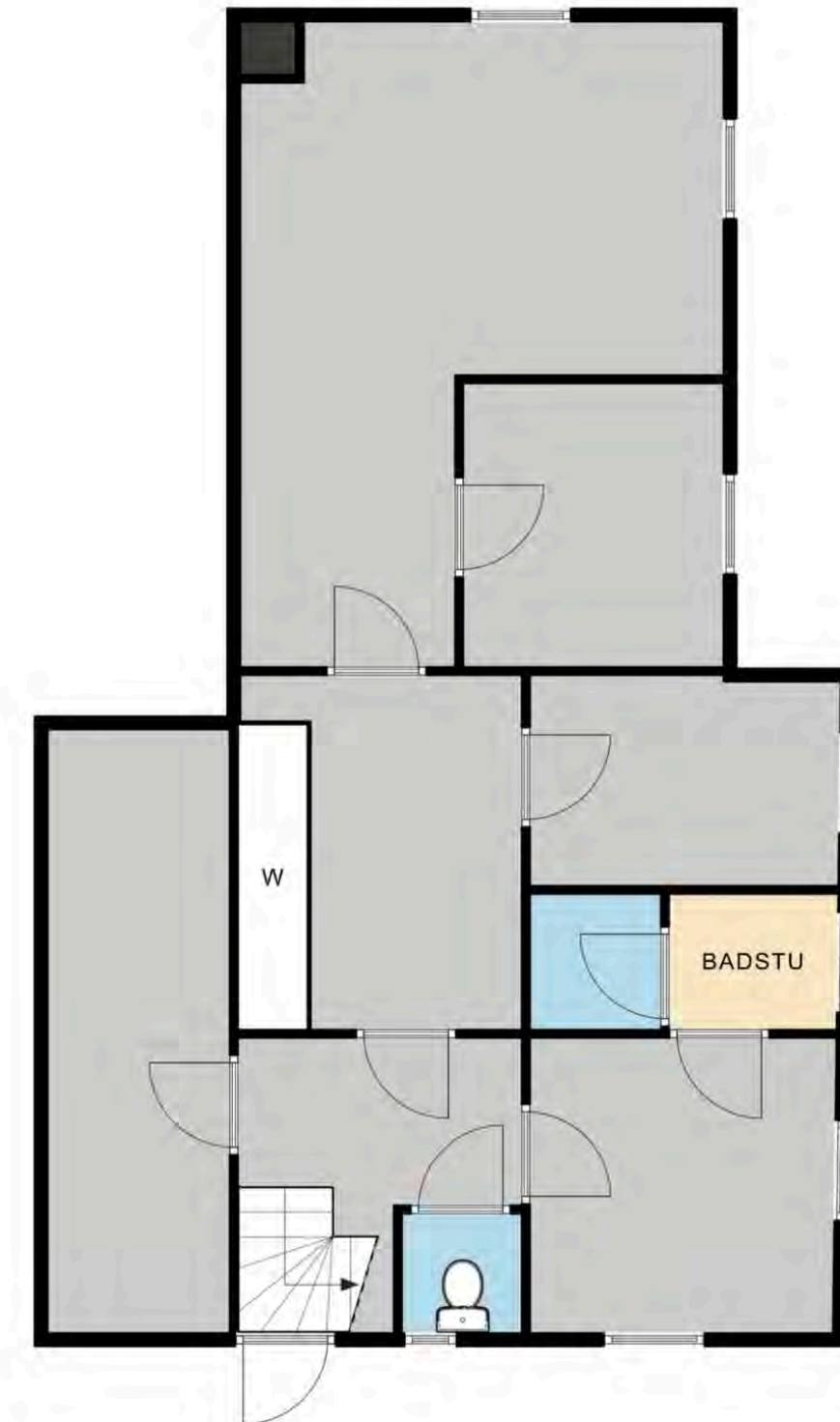
Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

2. etg.



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

Kjeller



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

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-antennar 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).

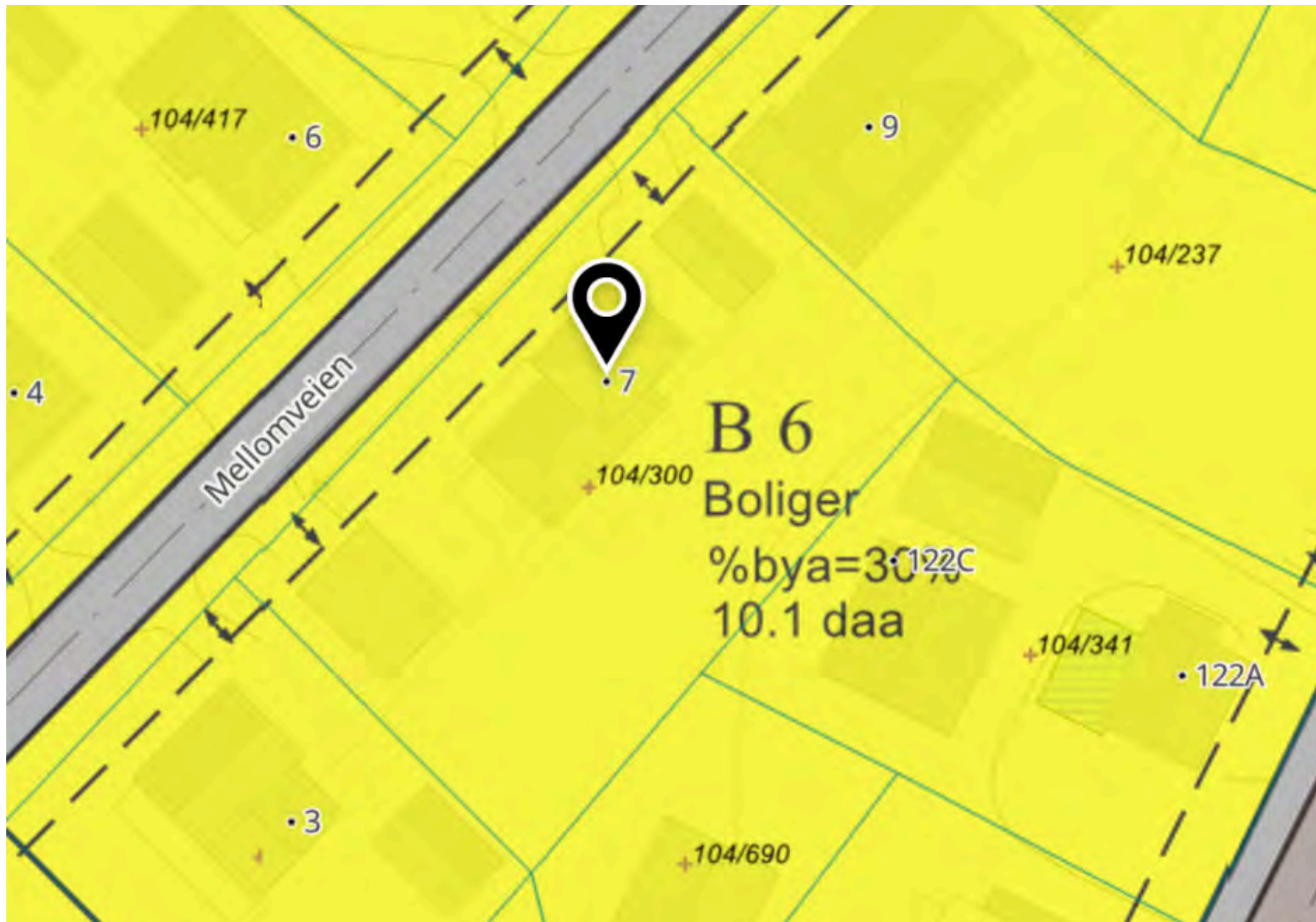
Kjøper og selger vil få kopi av budjournal etter at eiendommen er solgt. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Sensitive opplysninger så som finansiering m.v. vil ikke fremkomme da dette er underlagt taushetsplikt/ personvern. Øvrige budgivere kan etter avsluttet handel eller avsluttet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



For flere detaljer rundt reguleringsplan, se kommunens nettsider



Tilstandsrapport



Enebolig



Mellomveien 7, 8906 BRØNNØYSUND



BRØNNØY kommune



gnr. 104, bnr. 300

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 274 m² BRA-i: 208 m²



Befaringsdato: 11.08.2026

Rapportdato: 28.08.2026

Oppdragsnr.: 20320-1862

Eiendomsverdi ref nr: ZP7552

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggeconsult 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 tilleggbygg 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 lovlighet (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

Enebolig fra 40-tallet, tilbygget rundt 1980, noe oppgradert/renovert ved varierte intervaller. Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Normalt vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler må på generelt grunnlag påregnes. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Hensyntatt alder finnes det konstruksjoner, bygningsdeler og teknisk utstyr som krever ekstra oppmerksomhet. 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/renovert slik at man får plassert ansvar for at valgte metode er det mest hensiktsmessige, har referanser til forskrifter og at det foreligger en avtalt kostnad. Ved renovering, vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest. Hensyntatt observasjoner nevnt i rapport og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering ikke kan utelukkes avdekking av eventuelle skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hovedtaket har steinbelagte stålplater som taktekkning. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkningen antas å være fra ca. 2003. Det er ikke åpnet under taktekkningen for kontroll, men det er synlig bordtro fra kaldt loft. Det er ukjent om undertaket ble skiftet, og hva som befinner seg rett under taktekkningen. Taket på tilbygget har steinbelagte stålplater som taktekkning. Taket er besiktiget fra bakken og fra takflaten. Taktekkningen kan være fra ca. 2003. Det er ikke åpnet under taktekkningen for kontroll, men det er synlig bordtro fra kaldt loft. Det er ukjent hvilket undertak som er lagt på bordtroen. Takrenner og nedløp er av plast av eldre opprinnelse, trolig fra rundt 1980. Krokene er i metall. Det er takstige til pipen på hovedtaket, og det er pipebeslag på pipen. Det er pipebeslag og en påbegynt ombygget takstige/plattform til pipen i tilbygget mot sør. Hengbord og kasser er i tre, med variert kvalitet og opprinnelse. Bygningen har valmet tak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre, undertak av rupanel og tett kaldtloft. Adkomst til kaldtloft via takluke med stige. Det er påbegynt etterisolering over stubbfyll mot kaldtloft. Ytterveggene for hovedbygget fra 1947 er oppført i stående plank. Ytterveggene for tilbygget del fra 1980 er oppført i

bindingsverkskonstruksjon.

Veggene har liggende bordkledning, denne er fra rundt 1980. Veggens oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen. Fasaden ble sist malt i 2025. Eier opplyser at det ikke ble avdekket råteskader på kledningen. Det er noe tørkesprekker og slitasje på kledningen på værutsatte fasader. Vinduene er av tre og har 2-lags glass. Dette er vinduer fra 1970- og 1980-tallet av variert kvalitet. Vinduene i vinterhagen er aluminiumsrammer og har 2-lags glass, disse kan være fra slutten av 90-tallet. Vinduet på bad/vaskerom er et trevindu med 2-lags glass. Ytterdøren er i treverk og har sidefelt med 2-lags glass. Kjellerdør i tre med enkelt glass. Altandør i 1. etasje i tre med tolags glass, døren antas å være fra etter 1990. Altandøren i 2. etasje fra 1970-tallet er en malt tredør med 2-lags glass. Det er en PVC dør med sidefelt og 2-lags glass på stuen mot øst. Denne ble montert i ca. 2021. Skyvedøren til vinterhagen er en heve-/skyvedør i treverk med 2-lags glass. Denne er fra slutten av 70-tallet. Veranda i tre mot nordvest, med et areal på ca. 15 m². Konstruksjonen antas å være fra ca. 1980. Løpende vedlikehold må påregnes. Flatt tak over vf, tekket med papp. Taket har en luftealtan fra 2.et på ca. 5,1 m². Oppbygning av det flate taket er ukjent. Det er en plass-støpt trapp på terreng i nord. Hovedinngangstrappen er plass-støpt. Plassbygget trapp i tre til altan i vest.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskillet er et trebjelkelag over kjeller 1974 og 1980 og mellom etasjene, 1947. Styrke, stivhet og stabilitet har referanse til eldre utgatte byggeforskrifter. Det er ved enkle nivellering på tilgjengelige overflater ikke målt lokale høydeforskjeller på over 15mm. Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad moderat til lav aktsomhet. Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befarung. Boligen har to piper. Pipen i hovedbygget fra 1974 er ikke i bruk. Sotluke i kjeller. Det antas å være en teglsteinspipe plassert på lettklinkerblokker på kaldt loft. Elementpipe i tilbygget fra 1980. Sotluke i kjeller. En vedovn i kjeller og en peis med innsats i 1. etasje. Ingen av ildstedene er i bruk, skade på glass i peisdør. Sist feid/kontrollert 10.02.2006. Det er dermed 20 år siden siste feiing. Sist tilsyn utført 06.02.2023, avvik med pålegg registrert. For kjeller er det under hovedbygget en gammel badstue og et gammelt bad som ikke er i bruk. Det er en vaskekjeller under hovedbygget ikke i bruk. Kjellerstue i tilbygget er heller ikke i bruk. Kjelleren benyttes som lager, toalettrommet benyttes kun sporadisk. Gulvet er av betong, og tilbygget har enkelte gulv med belegg.

Beskrivelse av eiendommen

Veggene består av panel og betong/mur.

Det er synlig fuktvandring med saltutslag, fuktmerker og fukt.

Hulltaking er ikke foretatt fordi rommets konstruksjon gjør dette unødvendig.

Det er benyttet slagetekroder i bunnsvill.

Det opplyses på generelt grunnlag at utforede kjellervegger og oppforede gulv i rom under terreng er erfaringsmessig risikokonstruksjoner med tanke på skader.

Det kan finnes et hulrom i kjeller mot øst som ikke har adkomst for besiktigelse.

Må undersøkes nærmere for ytterligere avklaring.

Det er en tretrapp til kjeller og til 2.et.

Innvendige dører av tre, tredører med sponspeil og lettdører, variert kvalitet og opprinnelse.

Det er ikke gjort observasjoner eller mottatt opplysninger som tilsier at det finnes skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det er heller ikke registrert vesentlig svekkelse av konstruksjonen som følge av aktivitet fra skadedyr.

Det presiseres at det ikke er foretatt fysiske inngrep, som åpning av konstruksjoner, for kontroll.

VÅTROM

[Gå til side](#)

I 2019 ble det etablert nytt bad/vaskerom i boligen.

Utstøping av fall samt belegg på gulvet ble utført av Øyvind Ellingsen AS.

Det ble benyttet innleid rørlegger og elektriker.

Isolering, plater på vegg og himling ble montert som egeninnsats.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommets tettesjikt, fall eller sluk. Eiere opplyser at dette skal finnes i boligmappa.

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

Det er vindu i våt sone ved kabinett. Selger opplyser at fugging og listing på vindu og dør vil bli ferdigstilt før salg.

Gulvet i våtrommet har vinylbelegg og elektriske varmekabler.

Våtrommet har baderomspanel som synlig vanntett sjikt på vegg. På gulvet er det gulvbelegg og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 24 mm.

Våtrommet har innredning med underskap, vask, overskap med speil og belysning.

Det er et dusjkabinett, et veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har avtrekksventilasjon ved mekanisk avtrekk i yttervegg.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det er yttervegg ved dusjkabinett. Sted for hulltaking er fra soverom i sør, og det var tørt i målområdet ved befaring. Ved fuktsøk ble det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på våtrommet.

Det var ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av våtrommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med belegg på gulvet. Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Tokummers vask i benkeplate, montert oppvaskmaskin i ca. 2025 og komfyr i ca. 2019.

Mikrobølgeovn av eldre opprinnelse. Pålimte fliser på vegg mellom over og underskap.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Normal brukspreget innredning.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS 2, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

I kjelleren er det et eldre toalettrom som fortsatt er i sporadisk bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.

Boligen har kobberrør av eldre opprinnelse, synlig på det gamle badet i kjelleren, vaskekjelleren og på toalettrommet.

Det er ukjent om det finnes galvaniserte vannrør i installasjonen.

Eiere opplyser at relevant dokumentasjon skal finnes i boligmappa.

Det er benyttet rør-i-rør-system og flere kobberrør tilknyttet renoveringen av det nye våtrommet.

Innvendig stoppekran og vannmåler er montert.

Vannledningen til garasjen er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Denne er ført ut fra kjeller mot vest..

Det finnes avløpsrør fra byggeåret. Status under boligen er ukjent.

Det er observert to soilsluker i kjeller.

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør) under badet fra 2019.

Boligen har flere avløpsrør som antas å være fra 1970- eller 1980-tallet, for eksempel under kjøkkenet.

Det er ikke observert lufting til over tak for anlegget.

Boligen har kun naturlig ventilasjon.

Det er en 194 liters varmtvannstank plassert i kjeller. Gammel sluk i rommet.

El-anlegg: 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. Sikringsskapet er plassert på gang i 2.et.

Det er fremvist:

Samsvarserklæring av 05.09.2016. Åpent opplegg for avtrekksvifte på bad. Åpent opplegg for speillys på bad. Montering av jordfeilautomat på kursen.

-Samsvarserklæring av 16.12.2019. Inst i nytt bad, med ny kurs og nye kurser for vask og tørk. Kunden har selv levert avtrekksvifte og downlighter med dimmer.

-Samsvarserklæring av 20.12.2019. Utskifting av sikringsskap i Bolig Messepris

-Samsvarserklæring av 06.01.2020. Øvrig dokumentasjon på ordrenr 43466. Utskifting av inntaksboks og ombygging til 3 fase.

-Samsvarserklæring av 20.10.2021. Feilsøking på VVB kjeller og montering sikkerhetsbryter.

Det er en luft-til-luft varmepumpe i boligen, denne er fra ca. 2004.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt bestående av stedlige og tilkjørte masser. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller slike tekniske vurderinger.

Dreneringens og fuktsikringens eksakte tilstand, dersom disse finnes, kan kun kontrolleres ved oppgraving rundt murene.

Basert på datidens byggeskikk er det påregnelig med redusert funksjon av dreneringen.

Hovedbygget fra 1947 har ingen synlig utvendig fuktsikring.

Beskrivelse av eiendommen

På tilbygget er det synlig grunnmursplast.

Takvann er ført til oppstikkende plastrør ved mur.

Plass-støpt dekke på grunn. Plass-støpte kjellermurer for hovedbygget.

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

Stedvis er det noen mindre sprekker og riss, noe som oppfattes som normalt med tanke på konstruksjon og alder.

Tilbygget har plass-støpt dekke på grunn og grunnmur i lettklinkerblokker, utvendig pusset.

Store deler av murene er under terreng og stedvis innvendig kledd.

Disse delene er derfor ikke tilgjengelige for besiktigelse.

Det er trolig støpt dekke på grunn for vinterhagen.

Ingen visuelle observasjoner av sprekker eller setninger i synlige deler av konstruksjonen.

Det er en plass-støpt støttemur med lettklinkerblokker i toppen ved adkomst til nord, samt en plass-støpt støttemur ved kommunal vei mot vest. Mot vei er det montert rekkverk med en høyde på ca. 97 cm.

Eiendommen ligger i et lettere kupert området. Selve tomten er flat og lett skrående mot øst.

Ifølge NVE sin kartkatalog, ligger ikke selve eiendommen i et fare eller risikoutsatt område.

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Nedgravde avløpsledningene under bygget og frem til kommunalt nett er av ukjent type. Det er synlig oppstikkende flens av plastør, det er støpejernsluker i kjeller. Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledningene er av plast (PEL eller PE) ut fra observasjoner av rørgjennomføring i kjeller. Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eksakt hvor disse er nedgravd og tilstanden på nedgravde vann og avløpsledninger er ukjent.

Ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	274 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	215 m ²
Totalpris	4 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunen opplyser i meglerpakken:

"Bygningsmappe for Mellomveien 7 104/300 ikke funnet. Av den grunn mangler byggevedtak, bygningstegninger og midlertidig brukstillatelse/ferdigattest."

Romhøyden i kjeller er under 2,1 meter, denne ligger på ca. 2,07 til 2,09 meter.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunen opplyser i meglerpakken:

"Bygningsmappe for Mellomveien 7 104/300 ikke funnet. Av den grunn mangler byggevedtak, bygningstegninger og midlertidig brukstillatelse/ferdigattest."

Uthus

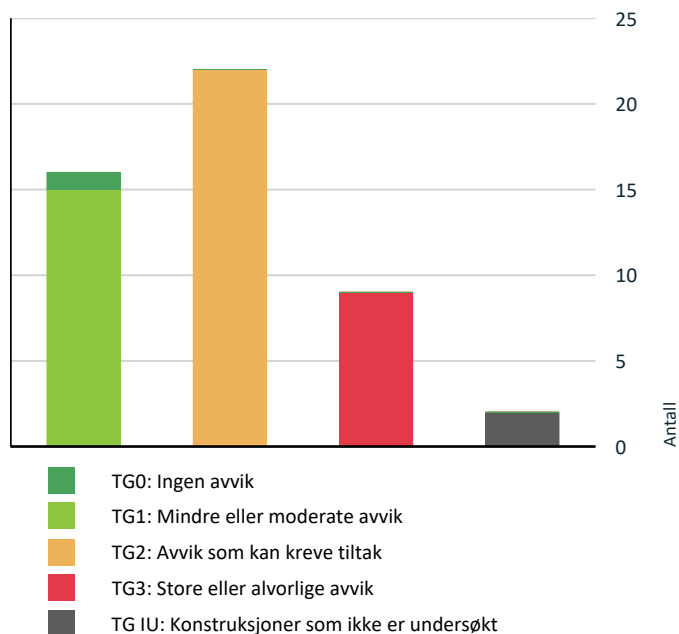
- Det foreligger ikke tegninger

Kommunen opplyser i meglerpakken:

"Bygningsmappe for Mellomveien 7 104/300 ikke funnet. Av den grunn mangler byggevedtak, bygningstegninger og midlertidig brukstillatelse/ferdigattest."

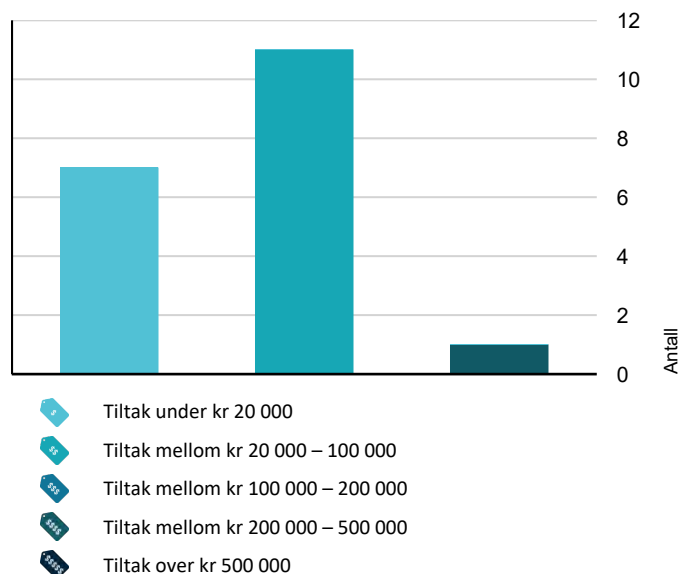
Sammendrag av boligens tilstand

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 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer i vinterhage [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Altandør 2.et [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng, kjeller. [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledning til garasje [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking hovedtaket [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takteking tilbygget del [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Skyvedør til vinterhage [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takaltan 2.et øst [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør 1980 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. [Gå til side](#)
Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Feier har under tilsyn i 2023 registret avvik på utvendig tilkomst.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Rekkverkshøyde på trapp til 2.et. er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

! Det mangler håndløper på vegg 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 kjellertrapp.

! Fra egenerklæring:
"Enkelte kurser har for tynne ledninger til moderne forbruk."
Selv om sikringsskapet er renoveret, kan det fortsatt være eldre deler av installasjonen som bør vurderes for renovering.
Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person foretar en kontroll av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1947

Kommentar
Antatt opprinnelig byggeår.

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Variert

Vedlikehold
Variert

Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygget	Det ble tilbygget stue mot sør, antatt slutten av 70-tallet til tidlig på 80-tallet.
1980	Renovering	Deler av fasade renoveret rundt 1980
1998	Tilbygg	Det ble oppført vinterhage, antatt på slutten av 90-tallet.
2019	Renovering	Nytt bad/vaskerom i boligen.
2019	Renovering	Renoveret sikringsskap
2021	Ny dør	Montert ny dør fra stue i yttervegg mot øst

UTVENDIG

! TG 2 Takteking hovedtaket

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Hovedtaket har steinbelagte stålplater som takteking. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekingen antas å være fra ca. 2003. Det er ikke åpnet under taktekingen for kontroll, men det er synlig bordtro fra kaldt loft. Det er ukjent om undertaket ble skiftet, og hva som befinner seg rett under taktekingen.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Decra-taket er ca. 23 år gammelt. Det er en del mose på taket. Det foreligger ingen informasjon om undertakets utførelse eller tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser for å avdekke undertakets utførelse og tilstand, da manglende kunnskap om dette medfører usikkerhet og økt risiko for skjulte skader eller feil.

Mose på taket bør fjernes for å unngå fuktansamling og forlenget levetid på takteking.

Overvåk tilstanden jevnlig, da alder og ukjent undertak kan medføre økt risiko for lekkasjer og følgeskader.



! TG 2 Takteking tilbygget del

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har steinbelagte stålplater som takteking. Taket er besiktiget fra bakken og fra takflaten.

Taktekingen kan være fra ca. 2003. Det er ikke åpnet under taktekingen for kontroll, men det er synlig bordtro fra kaldt loft. Det er ukjent hvilket undertak som er lagt på bordtroen.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

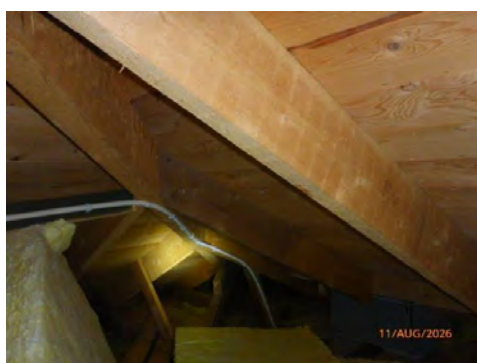
Vurdering av avvik:

- Decra-taket er ca. 23 år gammelt. Det er registrert en del bulker i taktekket. Det foreligger ingen informasjon om undertakets utførelse eller tilstand.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det anbefales å innhente dokumentasjon på undertakets utførelse og tilstand, samt vurdere nærmere inspeksjon for å avdekke eventuelle skjulte skader.
- Bulker i taktekket bør utbedres for å redusere risiko for lekkasjer og videre skader på takkonstruksjonen.
- Manglende informasjon om undertaket medfører usikkerhet rundt konstruksjonens levetid og funksjon, og øker risikoen for fremtidige fukt- og råteskader.



TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast av eldre opprinnelse, trolig fra rundt 1980. Krokene er i metall. Det er takstige til pipen på hovedtaket, og det er pipebeslag på pipen. Det er pipebeslag og en påbegynt ombygget takstige/plattform til pipen i tilbygget mot sør. Hengbord og kasser er i tre, med variert kvalitet og opprinnelse.

Årstill: 1980

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mye rust på takrennekroker. Takrenner og nedløp er av plast og snart 50 år.
- Det er lekkasje på taknedløp i nordøst.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Feier har under tilsyn i 2023 registret avvik på utvendig tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Rennekroker, renner og nedløp, samt spillblikk bør planlegges skiftet ut.
- Fra feier:
1) Adkomst for feiing og tilsyn - innfestningsskinne
"Takstige skal være montert etter monteringsanvisningen. Det mangler innfestningsskinne som skal være festet til bærende konstruksjon."
For ytterligere kontroll/risikovurdering takstige, kontakt ditt stedlige brann og feietilsyn.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har valmet tak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre, undertak av rupanel og tett kaldtloft.

Adkomst til kaldtloft via takluke med stige. Det er påbegynt etterisolering over stubbfyll mot kaldtloft.

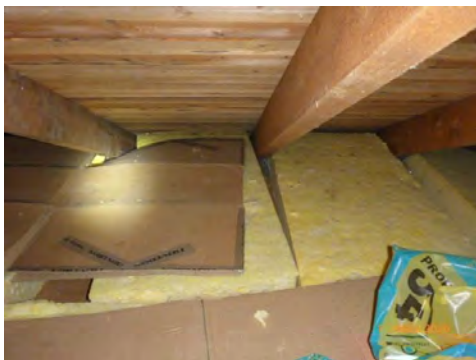
Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er ingen lufting av hovedtaket. Det er en takhatt som gir noe lufting av tilbygget kaldt loft.

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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Hovedtaket



Hovedtaket



Tilbygget



Tilbygget

! TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene for hovedbygget fra 1947 er oppført i stående plank. Ytterveggene for tilbygget del fra 1980 er oppført i bindingsverkskonstruksjon.

Veggene har liggende bordkledning, denne er fra rundt 1980. Veggens oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Fasaden ble sist malt i 2025. Eier opplyser at det ikke ble avdekket råteskader på kledningen.

Det er noe tørkesprekker og slitasje på kledningen på værutsatte fasader.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene er av tre og har 2-lags glass. Dette er vinduer fra 1970- og 1980-tallet av variert kvalitet.

Årstall: 1976

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

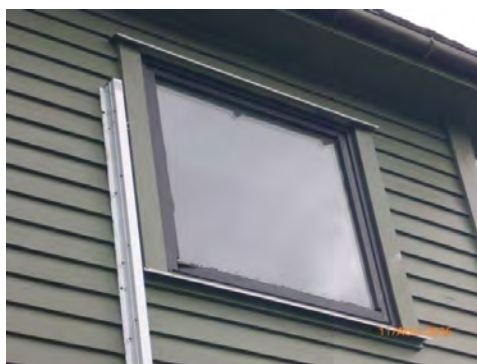
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Vinduer på loft har også råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.
- Vinduer med råte samt punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer 2

Beskrivelse

Vinduene er av tre og har 2-lags glass. Dette er vinduer fra 1970- og 1980-tallet av variert kvalitet.

Årstall: 1980

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det mangler beslag under flere kjellervinduer.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Vinduer i vinterhage

Beskrivelse

Vinduene i vinterhagen er aluminiumsrammer og har 2-lags glass. Disse kan være fra slutten av 90-tallet.

Vurdering av avvik:

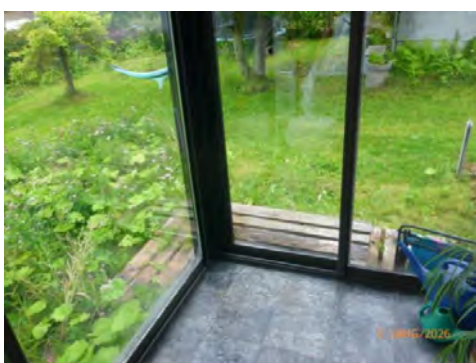
Tilstandsrapport

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Vindu bad

Beskrivelse

Vinduet på bad/vaskerom er et trevindu med 2-lags glass.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk og har sidefelt med 2-lags glass.

Kjellerdør i tre med enkelt glass.

Altandør i 1. etasje i tre med tolags glass, døren antas å være fra etter 1990.

Årstall: 1980

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke pakning i ytterdøren, noe som medfører trekk.
- Det mangler beslag under kjellerdøren, og døren har enkelt glass som gir dårlig isolasjonsevne.
- Altandøren har slitasje på utvendig dørspil.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres pakning i ytterdør for å redusere trekk og varmetap.

Det anbefales å montere beslag under kjellerdør og vurdere utskifting til dør med bedre isolasjonsevne, for å hindre varmetap og redusere risiko for fuktskader.

Slitasje på utvendig dørspil på altandør bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Altandør 2.et

Beskrivelse

Altandøren i 2. etasje fra 1970-tallet er en malt tredør med 2-lags glass.

Årstall: 1976

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Døren er slitt, og det er punktert glass i dørbladet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Døren bør vurderes for utskifting eller utbedring, da slitasje og punktert glass kan føre til redusert isolasjonsevne, varmetap og økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Dør stue øst

Beskrivelse

Det er en PVC dør med sidefelt og 2-lags glass på stuen mot øst. Denne ble montert i ca. 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



TG 2 Skyvedør til vinterhage

Beskrivelse

Skyvedøren til vinterhagen er en heve-/skyvedør i treverk med 2-lags glass. Denne er fra slutten av 70-tallet.

Vurdering av avvik:

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Altan i sørvest

Beskrivelse

Veranda i tre mot nordvest, med et areal på ca. 15 m². Konstruksjonen antas å være fra ca. 1980. Løpende vedlikehold må påregnes.

Årstall: 1980 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstillende gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



TG 2 Takaltan 2.et øst

Beskrivelse

Flatt tak over vf, teknet med papp. Taket har en luftealtan fra 2.et på ca. 5,1 m². Oppbygning av det flate taket er ukjent.

Årstall: 1980 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Manglende kontrollmulighet gir usikkerhet om ventilasjonen fungerer, med risiko for skjulte fukt- og kondensskader.
- Nærmere undersøkelser anbefales.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstillende gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en plass-støpt trapp på terreng i nord.
Hovedinngangstrappen er plass-støpt.
Plassbygget trapp i tre til altan i vest.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke etablert trapp ut fra vinterhagen eller fra dør mot øst på stuen.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres trapper ut fra vinterhagen og fra dør mot øst på stuen for å sikre trygg og hensiktsmessig adkomst. Manglende trapper kan medføre økt risiko for fallulykker og redusert brukervennlighet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



INNSENDIG

! TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er et trebjelkelag over kjeller 1974 og 1980 og mellom etasjene, 1947.

Styrke, stivhet og stabilitet har referanse til eldre utgåtte byggeforskrifter.

Det er ved enkle nivellering på tilgjengelige overflater ikke målt lokale høydeforskjeller på over 15mm.



Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad moderat til lav aktsomhet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring.

Boligen har to piper.

Pipen i hovedbygget fra 1974 er ikke i bruk. Sotluke i kjeller. Det antas å være en teglsteinspipe plassert på lettklinkerblokker på kaldt loft.

Elementpipe i tilbygget fra 1980. Sotluke i kjeller. En vedovn i kjeller og en peis med innsats i 1. etasje.

Ingen av ildstedene er i bruk, skade på glass i peisdør.

Sist feid/kontrollert 10.02.2006. Det er dermed 20 år siden siste feiing.

Sist tilsyn utført 06.02.2023, avvik med pålegg registrert.

Vurdering av avvik:

- Fra tilsynsrapport:

"2) Annen feil / skade på ildsted

"Tettesnor rundt røykrør inn i skorsteinen må byttes."

3) Sotluke for nær brennbart materiale

"Avstand fra sotluke til brennbart materiale må ikke komme nærmere enn 300 mm, dersom ikke annet er nevnt i produktokumentasjonen, av hensyn til til varmeutviklingen ved eventuell skorsteinsbrann.

Alternativt kan brennbart materiale tildekkes med en plate av brannhemmende materiale."

Kommentar: Dersom ikke annet er beskrevet i monteringsanvisningen skal det være

gulvplate av ubrennbart materiale (stål, glass, skifer, fliser o.l.) minst 300 mm foran ovns

ilegg."

Konsekvens/tiltak

- Tettesnor rundt røykrør inn i skorsteinen må byttes for å sikre tett tilkobling og redusere risiko for røyklekkasje og brannfare.

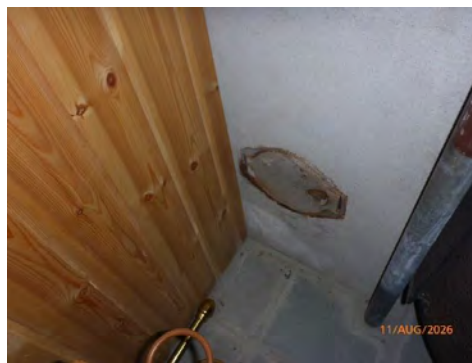
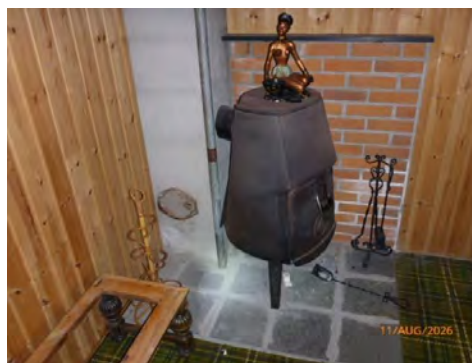
Avstand fra sotluke til brennbart materiale må økes til minimum 300 mm, eller brennbart materiale må tildekkes med brannhemmende plate, for å ivareta brann sikkerheten og redusere risiko for antennelse ved eventuell skorsteinsbrann.

Det må monteres gulvplate av ubrennbart materiale minst 300 mm foran ovns ild, for å beskytte gulvet mot varme og glør, og redusere risiko for brann.

Tiltakene bør utføres av kvalifisert fagperson for å sikre forskriftsmessig og trygg løsning.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Pipe byggeår på kaldt loft.

TG 3 Rom under terreng, kjeller.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

For kjeller er det under hovedbygget en gammel badstue og et gammelt bad som ikke er i bruk. Det er en vaskekjeller under hovedbygget ikke i bruk.

Kjellerstue i tilbygget er heller ikke i bruk. Kjelleren benyttes som lager, toalettrommet benyttes kun sporadisk.

Gulvet er av betong, og tilbygget har enkelte gulv med beleg.

Veggene består av panel og betong/mur.

Det er synlig fuktvandring med saltutslag, fuktmerker og fukt.

Hulltaking er ikke foretatt fordi rommets konstruksjon gjør dette unødvendig.

Det er benyttet slagetektroder i bunnsvill.

Det opplyses på generelt grunnlag at utføre kjellervegger og oppføre gulv i rom under terreng er erfaringsmessig risikokonstruksjoner med tanke på skader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur og gulv i kjeller. Det er observert utfelling av salter på betongmur og lecamur.
- Det er målt fukt i bunnsvill mot vest.
- Det kommer også inn fukt fra rørgjennomføring i mur mot vest, over ved taknedløp i nordøst.

Konsekvens/tiltak

- Synlig fuktighet på mur eller gulv i kjeller indikerer fuktinntrengning fra grunn eller konstruksjon. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig innelima og nedbrytning av materialer. Kjeller er ikke egnet som oppholdsrom. Det anbefales avdekket gulv og vegger ved fjerning av alt organisk materiale
- Om kjeller vurderes innredet, må dette ses i sammenheng med drening og fuktsikring.

- Det er viktig å undersøke årsaken til fuktinntrengningen, herunder drenering, fuktsikring og ventilasjon. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å redusere fuktbelastningen, og eventuelle skader må utbedres for å sikre en varig løsning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



24,3



Fuktvandring fra grunn



Fuktvandring fra grunn



Kryp kjeller

Beskrivelse

Det kan finnes et hulrom i kjeller mot øst som ikke har adkomst for besiktigelse.

Må undersøkes nærmere for ytterligere avklaring.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en tretrapp til kjeller og til 2.et.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyde på trapp til 2.et er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg 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 kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- 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.

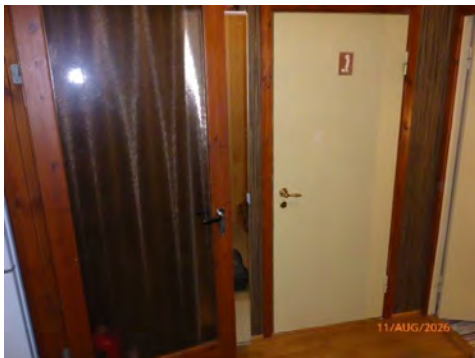
Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører av tre, tredører med sponspeil og lettdører, variert kvalitet og opprinnelse.



! TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke gjort observasjoner eller mottatt opplysninger som tilsier at det finnes skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det er heller ikke registrert vesentlig svekkelse av konstruksjonen som følge av aktivitet fra skadedyr.

Det presiseres at det ikke er foretatt fysiske inngrep, som åpning av konstruksjoner, for kontroll.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

I 2019 ble det etablert nytt bad/vaskerom i boligen. Utstøping av fall samt belegg på gulvet ble utført av Øyvind Ellingsen AS. Det ble benyttet innleid rørlegger og elektriker. Isolering, plater på vegg og himling ble montert som egeninnsats.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommets tettesjikt, fall eller sluk. Eierne opplyser at dette skal finnes i boligmappa.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- 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 vet man ikke om membran/våtromsplater er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tilstandsrapport

- 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.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater, vegger og himling

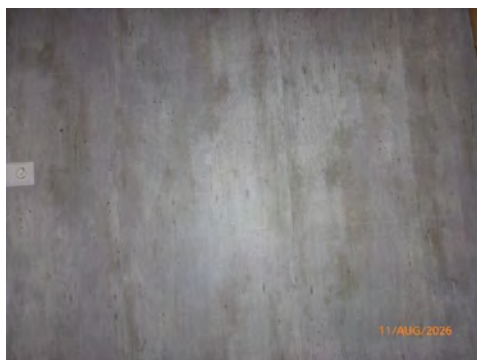
Beskrivelse

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

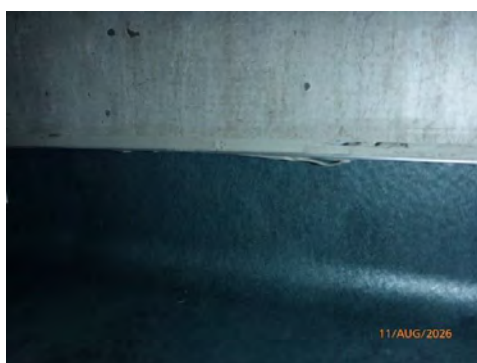
Det er vindu i våt sone ved kabinett. Selger opplyser at fugging og listing på vindu og dør vil bli ferdigstilt før salg.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Veggplater



Sokkellist



Vindu ved kabinett



Himling

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet i våtrommet har vinylbelegg og elektriske varmekabler.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

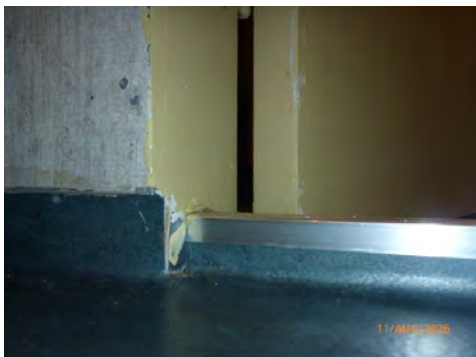
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er lokalt fall til sluk, under 1:50. Det er ca. 24 mm høydeforskjell fra dør til sluk, det er ikke 1:100 fall på gulvet. Det er oppbrett på belegg ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall og høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet, noe som kan føre til fuktskader over tid. Utbedring av fallforhold bør vurderes for å redusere risikoen for fremtidige skader.



Tilstandsrapport



Eier tetter åpning i belegg før salg.



Sluket ligger under kabinett



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har baderomspanel som synlig vanntett sjikt på vegg. På gulvet er det gulvbelegg og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 24 mm.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforholdene til sluk i forhold til kravene i forskrift på befaringstidspunktet. Det er kun lokalt fall til sluk, og fallet er under 1:50. Høydeforskjellen fra dør til sluk er ca. 24 mm, og det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet (ikke 1:100). Det er oppbrett på belegg ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet vil fungere med avviket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med underskap, vask, overskap med speil og belysning.

Det er et dusjkabinett, et veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon ved mekanisk avtrekk i yttervegg.

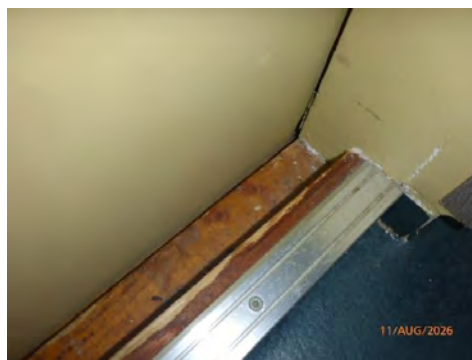
Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

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.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det er yttervegg ved dusjkabinett. Sted for hulltaking er fra soverom i sør, og det var tørt i målområdet ved befaring. Ved fuktsøk ble det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på våtrommet. Det var ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av våtrommet.



13,4 tørt



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med belegg på gulvet. Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Tokummers vask i benkeplate, montert oppvaskmaskin i ca. 2025 og komfyr i ca. 2019.

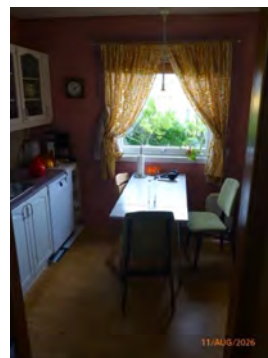
Mikrobølgeovn av eldre opprinnelse. Pålimte fliser på vegg mellom over og underskap.

Normal brukspreget innredning.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS 2, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

Årstall: 1980

Kilde: Eier



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

I kjelleren er det et eldre toalettrom som fortsatt er i sporadisk bruk.

Vurdering av avvik:

- Overflater og montert utstyr er av eldre dato.
- Det er kun ventil i vegg, og det mangler tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Overflater og utstyr bør vurderes oppgradert eller renoveret for å sikre tilfredsstillende funksjon og hygiene.
- Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon og økt risiko for fuktproblemer; det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon for å unngå dette.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Boligen har kobberrør av eldre opprinnelse, synlig på det gamle badet i kjelleren, vaskekjelleren og på toalettrommet. Det er ukjent om det finnes galvaniserte vannrør i installasjonen.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Flere vannrør, som på det gamle badet i kjelleren, bør kobles vekk.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- Det anbefales en grundig kontroll og vurdering av anlegget, kontakt autorisert rørlegger.
- Konsekvensen av å ikke utbedre eldre kobberrør med usikker funksjon er økt risiko for lekkasjer, vannskader og driftsavbrudd. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om tilstand og utførelse, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

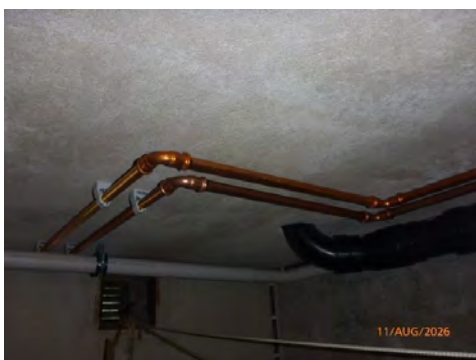


TG 1 Innvendige vannledninger 2019

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Eiere opplyser at relevant dokumentasjon skal finnes i boligmappa. Det er benyttet rør-i-rør-system og flere kobberør tilknyttet renoveringen av det nye våtrommet. Innvendig stoppekran og vannmåler er montert.

Årstall: 2019 Kilde: Egenerklæring



TG 3 Vannledning til garasje

Beskrivelse

Vannledningen til garasjen er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Denne er ført ut fra kjeller mot vest.

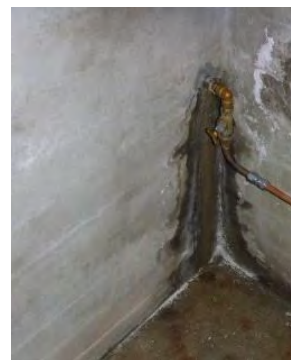
Vurdering av avvik:

- Det er påvist lekkasje fra vannledning.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å stanse lekkasjen umiddelbart og få utført snarlig reparasjon av fagkyndig. Pr. nå anbefales dette røret blendet i kjeller.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Det finnes avløpsrør fra byggeåret. Status under boligen er ukjent. Det er observert to soilsluker i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Soilslukene og eventuelle avløpsrør fra 1940-tallet nærmer seg 80 års alder.

Alderen på rørene medfører økt risiko for slitasje, tette rør og lekkasjer. Det anbefales å vurdere tilstandskontroll og eventuelt utskifting for å redusere risiko for skader.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll av soilsluker og avløpsrør, samt vurdere utskifting av eldre rør for å redusere risiko for lekkasjer, tette rør og følgeskader på bygningskonstruksjonen. Manglende dokumentasjon og høy alder på rørene medfører usikkerhet om tilstand og økt risiko for skjulte feil og fremtidige skader.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Innvendige avløpsrør 2019

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Eiere opplyser at relevant dokumentasjon skal finnes i boligmappa. Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør) under badet fra 2019.

Årstall: 2019 Kilde: Egenerklæring



! TG 2 Innvendige avløpsrør 1980

Beskrivelse

Boligen har flere avløpsrør som antas å være fra 1970- eller 1980-tallet, for eksempel under kjøkkenet. Det er ikke observert lufting til over tak for anlegget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser, og det anbefales en grundig kontroll av anlegget av autorisert rørlegger.

Manglende tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og økt risiko for fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har kun naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en 194 liters varmtvannstank plassert i kjeller. Gammel sluk i rommet.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

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.

Sikringsskapet er plassert på gang i 2.et.

Det er fremvist:

Samsvarserklæring av 05.09.2016. Åpent opplegg for avtrekksvifte på bad. Åpent opplegg for speillys på bad. Montering av jordfeilautomat på kursen.

-Samsvarserklæring av 16.12.2019. Inst i nytt bad, med ny kurs og nye kurser for vask og tørk. Kunden har selv levert avtrekksvifte og downlighter med dimmer.

-Samsvarserklæring av 20.12.2019. Utskifting av sikringsskap i Bolig Messepris

-Samsvarserklæring av 06.01.2020. Øvrig dokumentasjon på ordrenr 43466. Utskifting av inntaksboks og ombygging til 3 fase.

-Samsvarserklæring av 20.10.2021. Feilsøking på VVB kjeller og montering sikkerhetsbryter.

Det finnes også risikovurderinger og sluttkontroller i boligmappa.

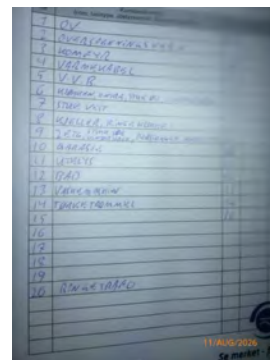
Vurdering av avvik:

- Fra egenerklæring:

"Enkelte kurser har for tynne ledninger til moderne forbruk."

Selv om sikringsskapet er renover, kan det fortsatt være eldre deler av installasjonen som bør vurderes for renovering.

Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person foretar en kontroll av det elektriske anlegget.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslerer er 10 års batteri, satt opp 2025.

1 kjeller, 1 gang ved kjøkken 1.etasje, 3 oppe i 2.

Det er nytt pulverapparat (bak dør i gang med trapp)

Tilstandsrapport

! TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er en luft-til-luft varmepumpe i boligen, denne er fra ca. 2004.
Det er flere markiser. Selger opplyser "Markisen mot veien er i orden, den over uteplass får vi ikke reparert."

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik utover normal slitasjegrad, varmpumpen er ca. 22 år gammel.

Konsekvens/tiltak

- Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med usikkerhet og betydelig levetidsvariasjon utover fabrikkgarantier. Pumpen har liten restlevetid. Det anbefales å utføre kontroll og service på anlegget, og utskifting kan ikke utelukkes for å unngå funksjonssvikt og redusert komfort.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn antatt bestående av stedlige og tilkjørte masser. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller slike tekniske vurderinger.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringens og fuktsikringens eksakte tilstand, dersom disse finnes, kan kun kontrolleres ved oppgraving rundt murene. Basert på datidens byggeskikk er det påregnelig med redusert funksjon av dreneringen. Hovedbygget fra 1947 har ingen synlig utvendig fuktsikring. På tilbygget er det synlig grunnmursplast. Takvann er ført til oppstikkende plastrør ved mur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet. Alderen på drenerte masser/drenering og fuktsikring er henholdsvis 79 og 46 år. Grunnmursplast mangler topplist. Det er observert fuktvandring, saltutslag og fuktig treverk i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Skade eller funksjonssvikt i fuktsikringssystemet kan føre til fuktinntrenging i konstruksjonen, med risiko for fuktskader, mugg, råte og redusert levetid.
- Det anbefales å utbedre eller fornye fuktsikringssystemet og kontrollere konstruksjonen for eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning. Bruken av kjeller vil også være avgjørende for tiltak. Konsekvensen av manglende eller sviktende fuktsikring og drenering er økt risiko for fuktskader, sopp, råte og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre helsemessige utfordringer og redusert verdi på eiendommen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilbygget



Tilbygget

Tilstandsrapport



Hovedbygget

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Plass-støpt dekke på grunn. Plass-støpte kjellermurer for hovedbygget. Store deler av murene er under terreng og stedvis innvendig kledd, og disse delene er derfor ikke tilgjengelige for besiktigelse. Stedvis er det noen mindre sprekker og riss, noe som oppfattes som normalt med tanke på konstruksjon og alder.



TG 2 Grunnmur og fundamenter tilbygget

Beskrivelse

Tilbygget har plass-støpt dekke på grunn og grunnmur i lettklinkerblokker, utvendig pusset. Store deler av murene er under terreng og stedvis innvendig kledd. Disse delene er derfor ikke tilgjengelige for besiktigelse.

Årstall: 1980 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser. Stedvis er det noen mindre sprekker og riss, noe som anses som normalt med tanke på konstruksjonens type og alder.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres. Sprekker og riss i mur bør tettes for å hindre fuktinntrengning og redusere risikoen for ytterligere skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Grunnmur og fundamenter vinterhage

Beskrivelse

Det er trolig støpt dekke på grunn for vinterhagen. Ingen visuelle observasjoner av sprekker eller setninger i synlige deler av konstruksjonen.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er en plass-støpt støttemur med lettklinkerblokker i toppen ved adkomst til nord, samt en plass-støpt støttemur ved kommunal vei mot vest. Mot vei er det montert rekkverk med en høyde på ca. 97 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i murene. Det er noe skade på lettklinkerblokker i nord, samt en sprekk i muren mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Nord



Nord



Vest

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et lettere kupert område. Selve tomten er flat og lett skrående mot øst. Ifølge NVE sin kartkatalog, ligger ikke selve eiendommen i et fare eller risikoutsatt område.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, noe som gir mulighet for vannansamlinger ved muren.
- Terrenget rundt bygningen har ikke tilfredsstillende fall bort fra murene. Dette medfører økt risiko for fuktbelastning av byggegrøpen ved manglende bortledning av overflatevann fra nedbør og snø.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
- Terrenget bør opparbeides med fall på minimum 1:50 i tre meters bredde fra murene.
- Kostnader og tiltak bør vurderes i sammenheng med eventuell drenering.
- Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktbelastning og potensielle fuktskader på grunnmur og underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Nord



Vest

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

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Nedgravde avløpsledningene under bygget og frem til kommunalt nett er av ukjent type. Det er synlig oppstikkende flens av plastør, det er støpejernsluker i kjeller. Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledningene er av plast (PEL eller PE) ut fra observasjoner av rørgjennomføring i kjeller. Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eksakt hvor disse er nedgravd og tilstanden på nedgravde vann og avløpsledninger er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere utvendig stengeventil for å sikre enkel og rask avstenging av vannforsyningen.

Tilstandsrapport

- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.



Plastrør opp fra kjellergulv.



Støpejernsluk i kjeller.



Vanninntak i kjeller

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.

**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 mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko. Feier har under tilsyn i 2023 registret avvik på utvendig tilkomst.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyde på trapp til 2.et er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg 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 kjellertrapp.
- Fra egenerklæring:
"Enkelte kurser har for tynne ledninger til moderne forbruk."
Selv om sikringsskapet er renover, kan det fortsatt være eldre deler av installasjonen som bør vurderes for renovering.
Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person foretar en kontroll av det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Fra feier:
1) Adkomst for feiing og tilsyn - innfestningsskinne
"Takstige skal være montert etter monteringsanvisningen. Det mangler innfestningsskinne som skal være festet til bærende konstruksjon."
For ytterligere kontroll/risikovurdering takstige, kontakt ditt stedlige brann og feietilsyn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- 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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1991

Standard

Variert

Vedlikehold

Variert

Kommentar

Antatt opprinnelig byggeår.

Beskrivelse

Garasje oppført på antatt stedlige masser. Plass-støpte ringmurer og støpt dekke. Sprekk i dekke og ringmur. Ikke fall eller sluk i gulvet. Vegger i leca, utvendig pusset. Observert spekk i lecamur. Pulttak tekket med profilerte metallplater. Det er innvendige fuktmerker i taket. Lukkede flater i taket, oppbygning er ikke kjent. Metall i takrenne, plast i nedløp. Observert råte på kasser av liggende kledning mot taket. Montert to leddporter i tre, portåpner på en port, frakoblet åpner pr. i dag, status ukjent. Vinduer fra 1976 i tre med tolags glass. Funksjonelt bygg til formålet, innlagt strøm og sommervann. Gitt observasjoner ved befaring, alder og konstruksjon, er det påregnelig med stedvis renovering. Det kan ved renovering ikke utelukkes avdekking av eldre skader i taket. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Se teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler)

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



Uthus



Anvendelse

Uthus

Byggeår

1949

Standard

Variert

Vedlikehold

Variert

Kommentar

Usikkert opprinnelig byggeår.

Beskrivelse

Uthus oppført på antatt stedlige masser. Plass-støpt dekke og ringmur. Vegger i bindingsverk kledd med liggende kledning av eldre opprinnelse, ikke vindsperre i vegg.

Noe avflasket maling og blærer i maling, det kan være vanskelig å få ny maling til å feste på kledningen. Saltak tekket med metallplater, ikke etablert undertak. Eldre takrenne av plast i nord, nyere renne av metall i sør. Plassbygde dører, et vindu med tolags glass, antatt fra 70-tallet og et eldre vindu med enkelt glass fra byggeår.

Funksjonelt bygg til formålet med innlagt strøm. Gitt alder og tilstand, er det påregnelig med stedvis renovering av bygningsmassen.

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

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

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

215 m²/208 m²

Enebolig: 2 Gang, 7 Bod, Toalettrom, Vindfang, Hall m/trapp, Bad/vaskerom, 4 Soverom, Kjøkken, Stue, Innglasset balkong, Kott

Andre bygg: Garasje, Uthus

Bruksareal andre bygg: 59 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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 5 000 000

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

4 500 000

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

Markedsvurdering

Det er forholdsvis liten tilgang eneboliger av denne størrelse i denne prisklassen i dette område, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi.

Sammenlignbare salg i område, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i

dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning. Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi.

Siste omsetning og påkostninger etter dette er hensyntatt.

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

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

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 17.528,- p.r. år inkl. MVA.
I dette inngår avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing. Vannmåler montert, avgift etter forbruk.

Kr. 17 528

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. **25 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 7 000 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 3 520 000

Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. **3 500 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 650 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 170 000

Sum teknisk verdi - Garasje Kr. **480 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 280 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 140 000

Sum teknisk verdi - Uthus Kr. **140 000**

Sum teknisk verdi bygninger Kr. **4 120 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 900 000

Beregnet tomteverdi Kr. **900 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. **5 000 000**

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

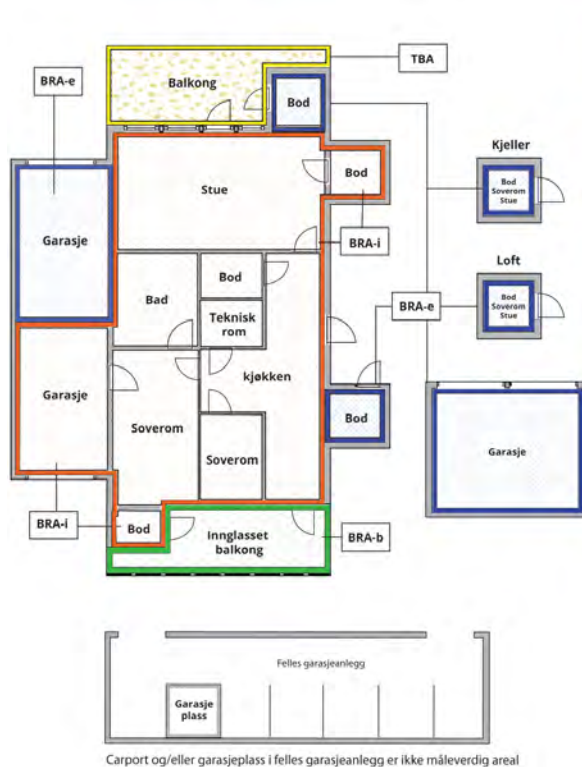
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	79			79	
1. Etasje	87		7	94	15
2. Etasje	42			42	5
SUM	208		7		20
SUM BRA	215				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, bod 7, toalettrom		
1. Etasje	Vindfang, hall m/trapp, bad/vaskerom, soverom, kjøkken, stue		Vinterhage
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kott		

Kommentar

Deler av kjeller er innredet. Arealet er ikke egnet for rom til varig opphold, for lav takhøyde og for små vinduer. Hele kjeller defineres som gang og bodareral.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunen opplyser i meglerpakken:

"Bygningsmappe for Mellomveien 7 104/300 ikke funnet. Av den grunn mangler byggevedtak, bygningstegninger og midlertidig brukstillatelse/ferdigattest."

Romhøyden i kjeller er under 2,1 meter, denne ligger på ca. 2,07 til 2,09 meter.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunen opplyser i meglerpakken:
"Bygningsmappe for Mellomveien 7 104/300 ikke funnet. Av den grunn mangler byggevedtak, bygningstegninger og midlertidig brukstillatelse/ferdigattest."

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunen opplyser i meglerpakken:
"Bygningsmappe for Mellomveien 7 104/300 ikke funnet. Av den grunn mangler byggevedtak, bygningstegninger og midlertidig brukstillatelse/ferdigattest."

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2026	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Linn Eva Moen Strand	Selger
	Hans Fredrik Strand	Selger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	300		0	1132.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Mellomveien 7

Hjemmelshaver

Strand Hans Fredrik, Strand Linn Eva Moen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i byen nord mot Valen. Eiendommen er østvendt, gode solforhold på morgen, dag og ettermiddag. Etablert barnevennlig bo-område. Gangavstand til alle bynære fasiliteter.

Adkomstvei

Kommunal vei forbi eiendommen, stengt for gjennomkjøring pr i dag.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

Regulering

Brønnøysund del 2 (Valen

Buneset-Flaggstanghaugen) (2007002)

Boliger m/tilhørende anlegg, (B6), %bya=30%

Vedtaksdato: 19.12.2007

Kommentar : Byplan Brønnøysund er under arbeid. Informasjon om planarbeidet finnes på kommunens

hjemmesider: <https://www.bronnoy.kommune.no/tjenester/planer-og-horinger/byplan-bronnoysund/>

I tillegg kan plankartet til en hver tid ses på <https://kommunekart.com/klient/bronnoy> ved å velge kartlag

"Byplan under arbeid".

Om tomten

Opparbeidet boligtomt med plen, bedd, busker og trær.

Kommunal vei forbi eiendommen. Parkering for to biler foran garasje og to biler i garasje.

Støpt dekke foran garasje, sprekker og riss. Plass-støpt trapp, asfaltert og belegningsstein ved hovedadkomst til boligen.

Sprekk i plass-støpt støttemur. Plass-støpt støttemur mot vei i vest.

Ca. 10 m2 belegningsstein, utepeis/grill og levegg sørvest for tilbygget.

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

Det vises til bunnledningsplan i meglerpakken. Ikke kjent om det finnes nedgravde strømkabler og fiberkabler på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

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

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 117 000	2026	Opplyst i meglerpakken

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	20.08.2026		Gjennomgått	8	Nei
Eiendomsopplysninger, gårdskart og verdirapport.	10.08.2026		Gjennomgått	8	Nei
Meglerpakke fra kommunen			Gjennomgått	29	Nei
Takst	18.04.2019		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Advokatfellesskapet Brønnøysund AS	Oppdragsnr.	2225
Adresse	Mellomveien 7		
Postnr.	8906	Sted	Brønnøysund
Selgers navn	Linn Eva Moen Strand		
Selgers navn	Hans Fredrik Strand		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

06.19

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

LO Favør Fremtind Forsikring

Polise/avtalenr.:

35622990

Våtrom

Initialer selger:

L S
H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Avretting av gulv, varmekabler, legge nytt gulv, rørsystem, nytt toalett og vask, nytt avløpsrør.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

isolering og plater og tak.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Åpent opplegg for avtrekksvifte på bad, for speilys på bad. Montering av jordfeilautomat på kursen. Skjult varmedokumenter, bilder av varmvannskabler. Sluttkontroll nytt bad, nye kurser for vask/tørk

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

utført av rørlegger

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny sluk i nystøpt gulv

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

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

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

varmekabler og stikkontakter

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

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:

L S

H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Åpent opplegg for avtrekksvifte på bad, for speillys på bad. Montering av jordfeilautomat på kursen. Skjult varmedokumenter, bilder av varmvannskabler. Sluttkontroll nytt bad, nye kurser for vask/tørk

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

helhetlig renovering av vannrør og avløpsrør innvendig

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Comfort Brønnløysund rør AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på 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

Initialer selger:

L S
H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskrivelse:

Vanskelig tilgang for feier pga takhelling og pipens høyde. Sprekk i glass peisinnatts

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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:

noe fukt i et rom, se tilstandsrapport

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

Initialer selger:

L S
H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Elektrisk Anlegg

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Enkelte kurser har for tynne ledninger til moderne forbruk

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

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

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

Ny strøminnførselsboks til bolig, nytt sikringsskap

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utskifting av inntaksboks og ombygging til 3 fase. og utskifting av sikringsskap

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

Av hvem?:

Sinus skiftet sikringsskap fra gamle til nye sikringer, hele skapet ble byttet ut

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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?

Initialer selger:

L S

H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ 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

Beskrivelse:

Verandadør satt inn ut mot hage

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse:

elektrisk port virker ikke

Initialer selger:

L S

H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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.)?

- ☒ 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 S
H S

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

02.09.2026

Signert av

Linn Eva Moen Strand

Signert av

Hans Fredrik Strand

Initialer selger:

L S

H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Moloer, fyllinger i sjø

- 3.6 Det skal gjennomføres en risikovurdering før eventuell utfylling og/eller mudring starter og ut fra denne vurdere om det er behov for å foreta en miljøanalyse av sedimentene i mudringsområdet.
Det stilles krav til at molo og andre fyllinger i sjø skal maskinmures/plastres med stor stein.

§ 4 BYGGEOMRÅDER (PBL. § 25,1. ledd nr. 1)

Boliger med tilhørende anlegg: (B1- B42)

- 4.1 Arealene skal nyttes til boligformål, frittliggende eneboliger med tilhørende garasje og eventuelle uthus. Boligene skal ligge med hovedretning (møneretning) parallelt med veg på de tomtene som grenser inntil vegen. Best mulig plassering i forhold til terrengtopografi og omkringliggende bebyggelse skal også vektlegges. Plassering kan likevel fravikes av bygningsmyndighetene etter en vurdering av tomtas beliggenhet. Bebygd areal må ikke overstige 30 % av netto tomteareal hvor areal til parkering skal inngå i beregningsgrunnlaget.
- 4.1.1 Der terrenget, etter kommunens skjønn, ligger til rette for sokkelleilighet, kan boligene inneholde to boenheter. Ellers skal bebyggelsen oppføres som enebolig, evt. enebolig med hybelleilighet.
- 4.1.2 For enhver boenhet skal det på egen tomt settes av plass for **garasje** i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Maks. tillatte mønehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå er 5,5 m. Maks. gesimshøyde: 3,2 m. Der forholdene ligger til rette for det, skal minste avstand fra regulert kommunal eller privat veg til portside være 5 m, til langside 2 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge.
Garasje kan ha bebygd areal inntil 7 % av netto tomteareal, men ikke over 50 m² bebygd areal. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for boligen.
Ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning kan bygning plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense.

Konsentrert boligbebyggelse: (B50)*

- 4.2 Arealet i område B50 kan nyttes til konsentrert boligbebyggelse med tilhørende garasje/carport. Tillatt bebygd areal er angitt på reguleringskartet hvor areal til parkering skal inngå i beregningsgrunnlaget.

For enhver boenhet (sekundærleilighet unntatt) skal det på egen tomt avsettes plass for garasje i tillegg til kravene om biloppstillingsplass. Ved etablering av carport kan kravene om biloppstillingsplass fravikes etter bygningsmyndighetenes skjønn. Maks. tillatte mønehøyde over planert terreng er 5,5 m. Maks. gesimshøyde 3,2 m. Der forholdene ligger til rette for det, kan minste avstand fra regulert kommunal eller privat veg til portside være 5,0 m, til langside 2,0 m. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til form, materialvalg og farge. Bebygd areal pr. enhet for garasje/carport skal ikke overstige 30 m².



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. Garantiorningen 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 Garantiorningen. Det er ingen tilsvarende garantiorning 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 Mellomveien 7 - 1813/104/300

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: gulbrandsen@advokatenehla.no