

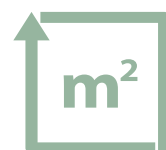
Gullsvågveien 15



Fritidsbolig



Takst
1 200 000,-



BRA 116 m2



Ansvarlig megler: Advokat Linda Kristiansen - **Kontaktperson:** Lena Sofie Rakvaag - **Telefon:** 47713058 - **E-post:** rakvaag@advokatenehla.no

Om oss

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

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



Salgsoppgave

Innhold

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





Velkommen til Gullsvågveien 15

Fritidsbolig beliggende på Gullsvåg på Vega, med kort avstand til rekreasjonsområder både ved vann og i fjellet.

Boligen går over to plan. På hovedplanet finner du blant annet stue, kjøkken og bad. Deler av etasjen er oppusset og renovert. Badet har imidlertid behov for oppgradering for å tilfredsstille dagens standard og bruk.

Loftsetasjen inneholder to soverom, hvorav ett er delvis oppusset. Det andre har opprinnelig standard.

Eiendommen består av hovedhus samt et uthus som anses som et renoveringsprosjekt. Tomten har en stor, opparbeidet plen som gir gode muligheter for lek og uteaktivitet.

Nøkkelopplysninger

MATRIKKELNR

1815/27/27

TYPE BOLIG

Fritidsbolig

EIERFORHOLD

Selveier

EIER

Jon Martin Moe Flatås

TOMT

9 514 m2 eiet tomt

REGULERING

Spredt boligbygging, fritidsbebyggelse og ervervbebyggelse.
jf. kommuneplanens arealdel, BEF 11.

BYGGEÅR

1928 - gjenreist etter flytting. Betydelig renoverert i ettertid.

AREAL

BRA 116 m2

FERDIGATTEST

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

ENERGIMERKING

G – RØD

TAKST

kr 1 200 000,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

Ved kjøp til takst tilkommer:

Dokumentavgift kr 30 000,-

Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-

Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-

TOTALPRIS

kr 1 231 090,-

KOMMUNALE AVGIFTER

kr 4 041,- pr. år for 2026

Boligen har vannmåler, og beløpet er estimert med et antatt forbruk på 70 m3. Kommunalt vann, privat avløp.
Slamtømming hvert 4. år (ca. 2 600,- ved siste tømming som ble utført i 2026)

RENOVASJONSAVGIFT

kr 2 375,- pr. år for 2026, for levering v/ samlingspunkt

FORMUESVERDI

kr 360 000 for 2026 - som fritidsbolig

MEGLERS VEDERLAG

Avtalt meglerhonorar er kr 70.000,-.

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



AREAL/INNHold

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

- BRA-i (internt bruksareal) : 74 m2
- BRA-e (Eksternt bruksareal) : 42 m2
- TBA (Terrasse- og balkongareal) : 8 m2
- ALH (Ikke måleverdig areal) : 8 m2

Innhold:

Hovedetasje: entré, bad/vaskerom, kjøkken, spiseplass, trapperom, stue

Loftsetasje: gang, soverom, soverom 2

Kjeller (16 m2): bod, bod 2

Uthus på 26 m2 finnes på eiendommen, fremstår som et totalrenoveringsobjekt.

Det er påvist avvik i takhøyder, alle etasjer er under 2,4 m.

INNBO/LØSØRE/INTERNETT

Fiber tilgjengelig i området

OPPVARMING

Luft-til-luft varmepumpe (2019)

Varmekabler våtrom, yttergang og kjøkken

Nåværende eier opplyser om wifi-styring av varme. Dette gjelder varmepumpe, i tillegg til varmekabler kjøkken og yttergang.

ADGANG TIL Utleie

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

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser

Ingen heftelser registrert, annet enn pantedokument som vil bli slettet 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.

ANDRE OPPLYSNINGER

Kulturminner:

Registrert sefrakminne. ID: 1815 109 104

Eier må søke kommunen om endringer på bygningen.

Kontakt megler eller kommunen for detaljer.



BYGGEMÅTE/TILSTAND

Det foreligger tilstandsrapport med verditakst fra Goheim Takst og Byggconsult AS som beskriver eiendommens tekniske forhold og byggemåte. Rapporten er en vesentlig del av salgsoppgaven, og må gjennomgås grundig før beslutning om å inngi bud. Følgende sammendrag av eiendommens mangler/avvik anses som vesentlige opplysninger:

Tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Utvendig > Vindu loft sør og bad

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Generell

I tillegg finnes en rekke avvik som kan kreve tiltak, vurdert til tilstandsgrad 2. Her nevnes blant annet at det har vært mus i bygningen, i tillegg til at det er observert utflyvningshull i tømmer på loft (fra biller i tømmeret). Viser til tilstandsrapport for detaljer rundt dette, og resterende punkter.

Forhold under helse, miljø og sikkerhet: mangler snøfangere, mangler takstige, lavt rekkverk på altan, ikke montert rekkverk utvendig trapp, ikke utført radonmåling/mangler radonsperre, mangler håndløper innvendig trapp, mangler røykvarslere/brannalarm og håndslukkerutstyr.

Bygningen er gjenreist i 1928. Etter 2013 har deler av bygget gjennomgått betydelig renovering. Her nevnes tak, kjøkken og pågående renovering innvendig. Deler av røropplegg inne og utvendig bakkekran/stoppekran byttet i 2021.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.



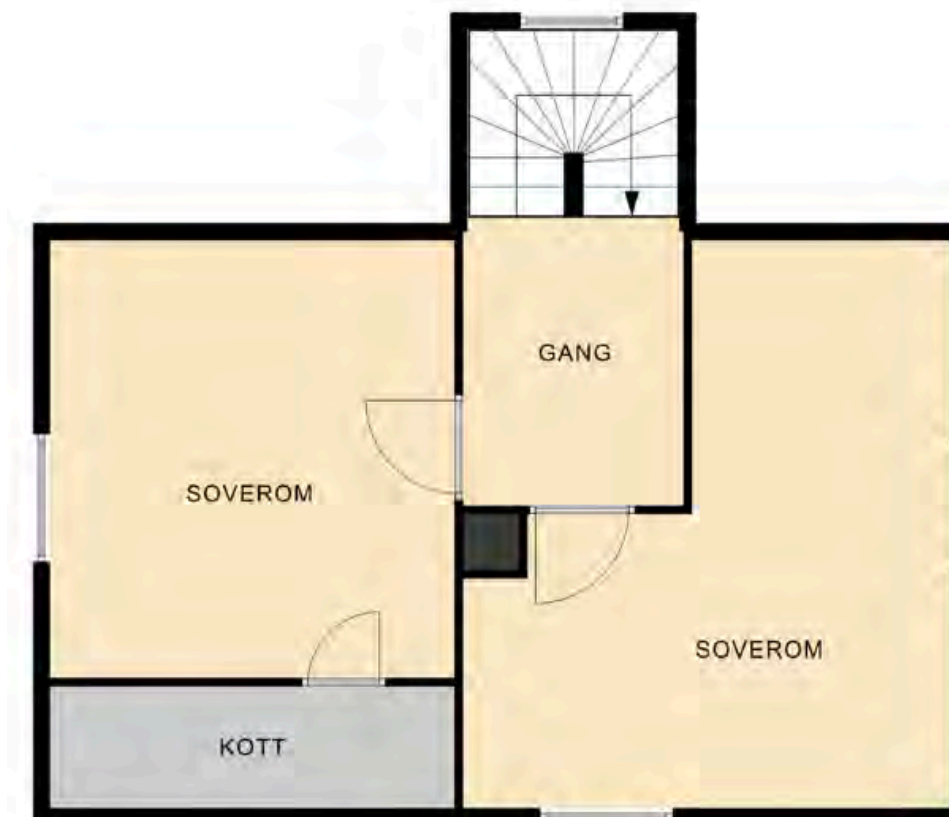
Gullsvågveien 15
1. etg.

Plantegning

Gullsvågveien 15
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.



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).

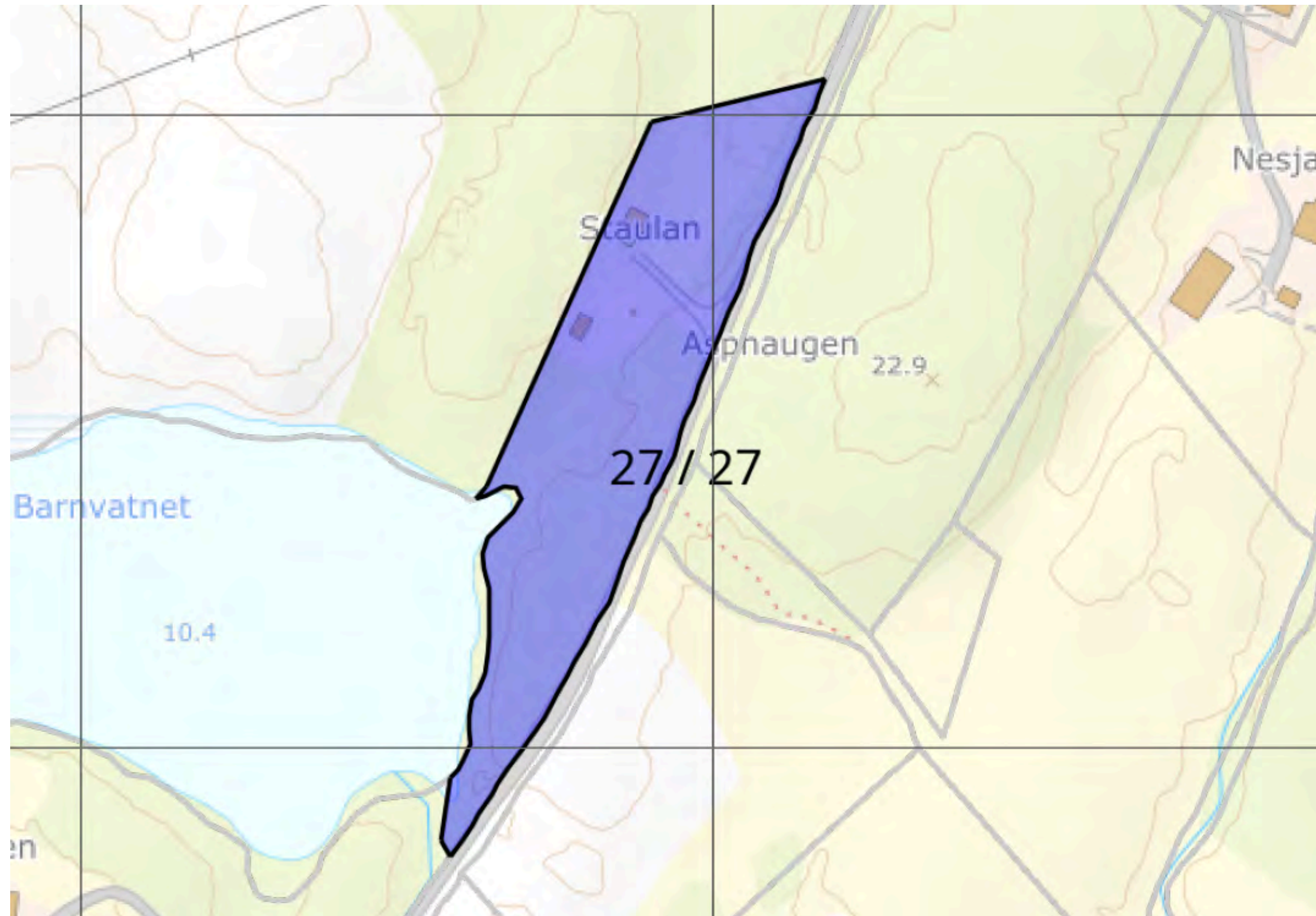
Kjøper og selger vil få kopi av budjournal etter at eiendommen er solgt. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Sensitive opplysninger så som finansiering m.v. vil ikke fremkomme da dette er underlagt taushetsplikt/ personvern. Øvrige budgivere kan etter avsluttet handel eller avsluttet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



Utklipp av oversiktskart tilsendt fra kommunen. Beregnet areal er 9 514 m². For detaljer rundt regulering/arealplan, se kommunens nettsider



Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Gullsvågveien 15, 8984 VEGA
 VEGA kommune
 gnr. 27, bnr. 27

Markedsverdi

1 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 08.09.2026

Rapportdato: 29.09.2026

Oppdragsnr.: 20320-1877

Eiendomsverdi ref nr: BV1227

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet 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 fuktssøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

Eldre landlig beliggende bygg som er bruksendret til fritidsbolig pr. i dag.

Bygget kan opprinnelig være fra slutten av 1800-tallet. Skal være gjenreist her på 30-tallet.

Opprinnelig eldre konstruksjon med iboende skjevheter.

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

Styrke, stivhet, stabilitet, isolering osv. har referanse til eldre utgåtte byggeforskrifter.

Det er lagt nytt taktekke, loftet er påbegynt renover, kjøkkenet er renover, el og rør er påbegynt renover.

Normalt vedlikehold, videre renovering og utskifting av enkelte bygningsdeler må påregnes.

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

I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet. Ved renovering, vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest.

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

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

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

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

Det anbefales kontaktet seriøse aktører i markedet for detaljprosjektering og prising av forhold som ønskes utbedret/renover 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.

Fritidsbolig - Byggeår: 1928

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med metallplater og har diffusjonsåpent undertak. Det er besiktiget fra taket.

Fra egenerklæring: "Byttet tak i 2013, ny tro, diffusjons åpne undertak, og ståplater lagt"

Tilbygget har taktekkning av metallplater, aluminium. Besiktiget fra taket.

Det er ikke åpnet i taktekke for kontroll av opplekking og undertak. Takrenner på hovedbygget er av metall fra 2013. Tilbygget har renner og nedløp av plast fra 1985.

Det er ikke snøfangere på takene. Det er ikke montert takstige.

Luft hatt på tilbygget fra 1985.

Taktekke mot ark fra 2013.

Pipe hatt fra 2013. Vindskier i tre av normal kvalitet, vannbordbeslag på hovedbygget.

Taket er et saltak med takåser og undertak av tretro og duk.

Opprinnelig eldre konstruksjon med iboende skjevheter.

Det er oppvarmet loftsrom.

I 2013 ble tretro skiftet ut. Loftet er godt påbegynt innvendig renover.

Eier opplyser at oppbygninger er etablert med dampspærre, isolering, tretro, dampåpent undertak, krysslekting og nytt taktekke.

Fra egenerklæring:

"Endret rominndeling på loft og delvis pusset opp, isolert vegger og tak. 50mm i vegger og 100mm i tak."

"Tømmeret er stedvis stygt og gammelt så en må regne med at det trolig har noen skader. Taktro som ble byttet var råteskadet"

Tilbygget har saltak med W-takstoler i tre og undertak av rupanel.

Det er kaldtloft.

Inspisert fra luke i himling.

Ytterveggene er oppført i tømmerkonstruksjon med stående bordkledning. Tømmerveggene er fra 1930 og representerer en opprinnelig eldre konstruksjon med iboende skjevheter. Kledningen er stående, antatt fra 1980-tallet. Det er ukjent om tømmerveggene er etterisolert. Normalt løpende vedlikehold må påregnes.

Fra egenerklæringen opplyses det at tømmeret stedvis er gammelt og har et stygt utseende, og det må påregnes at det kan forekomme enkelte skader.

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

Tilbygget har bindingsverkskonstruksjon fra 1980-tallet med stående bordkledning fra samme periode.

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

Vinduer i boligen er av tre med tolags glass, hovedsakelig fra 1980-tallet. Det er mye slitasje på vinduene i sør- og vestveggen. Vinduer i stue, bad og mot sør på loftet er fra 1970-tallet.

Vinduene på loft sør og bad/vaskerom sør er malte og har 2-lags glass, disse er fra 70-80-tallet.

Hovedinngangsdøren er en tredør med 2-lags glass.

Det er dobbel kjellerdør i tre, plassbygget.

Ved hovedinngang er det oppført en altan i tre, denne er på ca. 8m2. Konstruksjonen er oppført over gammel plass-støpt trapp.

Fra egenerklæring:

"Terrasse er gammel og sliten."

Plass bygget trapp ved hovedinngang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i trekonstruksjoner over kjeller. Tidligere krypkjeller under kjøkken og mot kjeller i nord er innfylt, isolert og det er støpt gulv med varmekabler her.

Fra egenerklæring:

"Krypkjeller under kjøkken ble fylt igjen, og isolert før gulv ble støpt."

Etasjeskilleren mot loftet er utført i trekonstruksjoner.

Det er etasjeskille fra byggeår, styrke, stivhet og stabilitet ref. utgåtte byggeforskrifter.

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

Pipe av ukjent opprinnelse, eier opplyser at dette er en elementpipe, da kan denne være fra ca. 1984.

Det er sotluke i kjeller og en eldre vedovn på kjøkkenet.

Det er ikke takstige, pipen blir ikke feiet, det foreligger pålegg.

Beskrivelse av eiendommen

Fra egenerklæring:

"Takstige er ikke montert og det ligger pålegg fra feievesen på dette."

Gulv og vegger i kjeller er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, det er ingen oppforende gulv eller utforede vegger.

Fra egenerklæring:

"Det er ett kjeller rom som kan oppleves som fuktig og har

"kjellerlukt" men det er ikke vært synlig vann i kjeller."

Det er lakkert tretrapp fra 2019.

Innvendige dører i 1. etasje er finerdører fra 1980-tallet.

På loftet er det en eldre plassbygget tredør samt en nyere, profilert dør.

Det har vært, og kan være mus i bygget. Det er lagt ut åtestasjoner rundt omkring.

Det er observert utflyvningshull i tømmer på loft.

Fra egenerklæring:

"Det har vært mus i bygningen fra tid til annen. Enkelte steder på tømmeret har det også vært biller, men vet ikke hvor gammelt dette er."

"Noen steder på tømret er det spor etter biller eller lignende, men vet ikke hvor gammelt dette er eller omfanget da tømret er kledd inn og ikke synlig."

"Det har også vært litt kjeller lukt og i perioder lukt av mus som har dødd. Har ikke kjent noe til muselukt i det siste, boligen bør sikres mot mus med muse børster eller lignende."

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad og vaskerom i tilbygget fra 1984.

Det er støpt gulv på grunn. Varmekabler i gulvet og et plastsluk.

Gulvet har beleg, og dette er åpent/løst i beleggskjøten. Plastsluket er plassert mot kanten ved badekar.

Det er lite fall rundt sluket, med ca. 10 mm høydeforskjell til underkant av dør. Det er god oppkant med belegg på terskelen, slik at vann vil renne ned i sluket før det renner ut av badet.

Det er malte plater på veggene.

Det er begynnende fuktskader på veggplater ved badekar.

To ventiler for avtrekk, men ikke etablert tilluft.

Det er plater i himlingen. Fuktskade rundt takventil, men det var tørt ved befaring.

Det er opplegg for smal vaskemaskin, og det er montert et skyllekar på vegg. Det er et toalett, et badekar og en innredning med underskap, en vask og belysning.

Ved badekaret er det yttervegg i vest og tømmervegg i nord, ikke egnet for hulltaking.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført fra gang ved dør mot våtrommet, og det er målt i bunnsvill. Måleresultat: 9,6%, det er tørt i måleområdet ved befaring.

Det ble ved et fuktsøk på gulv og vegg ved badekaret ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere mulig bakenforliggende fukt, dette kan dog ikke utelukkes avdekket ved fremtidige renovering. Ved en bruksendring av våtrommet med økt bruk og fuktbelastning, kan det ikke utelukkes skader, spesielt på malte vegger og beleggskjøt på gulvet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Rundt 2015 ble kjøkkenet renover. Det er montert innredning fra IKEA, god mengde og planløsning.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Det er oppvaskmaskin, kjøøl/fryseskap, induksjonstopp og stekeovn.

Det anbefales montert sprutplater på vegg bak vask og platetopp.

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.

Det er kjøkkenventilator, eier opplyser at denne har montert kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), dette er i tilknytning til renovering av kjøkkenet.

Innvendig stoppekran er plassert i kjeller, vannmåler finnes også her. Eier opplyser at det er lagt inn ekstra rør for kommende renovering av badet.

Eiendommen er tilkopledd kommunalt vann.

Vannrør for badet er kobberør fra 1984 og over 40 år.

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.

Ingen synlige avløpsrør i boligen, disse er nedstøpt i gulvene.

Innvendige avløpsrør er erfaringsmessig av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet, og PP-plastrør ved avløp fra kjøkkenet i 2015.

Det er synlig lufting av anlegg på kaldt loft over tilbygget i sør.

Det er naturlig ventilasjon ved åpning av vinduer og dører.

Varmepumpe i stue er montert av eier.

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

Det er en 116 liters varmtvannstank. Denne er plassert i kjeller.

Sikringsskap på loft. Installasjonen har blitt renover med nytt sikringsskap og noe el-arbeider i forbindelse med renovering/oppusning.

Fritidsboligen har rømningsvei fra alle plan. Det er brannstige fra loft i nord.

Det må monteres nye røkvarslere og nye brannslukkingsapparater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt bestående av fjell, stedlige og tilkjørte masser.

Dette ut fra observasjoner rundt og inne i bygget.

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller slike tekniske vurderinger.

Fuktsikringen er ukjent. Materiale brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent. Opplysninger gjelder fra 1930.

Grunnmuren for kjellerdelen har plass-støpt dekke på grunn og plass-støpte sparesteinsmurer.

Det er også natursteinsmurer synlig fra kjeller. Tilbygget har plass-støpte murer og plass-støpt dekke. Store deler av murene er under terreng, disse delene er da ikke tilgjengelig for besiktigelse.

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

Ingen visuelle observasjoner av større sprekker eller setninger i synlige deler av grunnmurene.

Eiendommen ligger i et lettere kupert terreng. Ifølge NVE sin kartkatalog, ligger ikke selve eiendommen i et fareområde.

Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og av eldre opprinnelse, ca. 1984. De er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Fra egenerklæring:

"Vannet frøs for noen vintere siden, måtte da ha rørlegger for oppgraving og opptining."

"Ny bakkekran montert i forbindelse med oppgraving og tining av

Beskrivelse av eiendommen

vannrør i 2021. Det er også tredd varmekabel i vannrøret, men denne er ikke tilkoblet."

Avløpsledningene er av ABS plastrør fra 1984 i forbindelse med tilbygger og septiktank. Avløpet er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Det er ingen synlige avløpsledninger i boligen. Staking via toalett og sluk.

Det er en plastsluk og et plastrør ut av kjelleren. Ukjent hvordan dette er ført bort fra bygget.

Septiktanken er en glassfibertank fra 1984. Det er fremvist utslippstillatelse fra 1984.

Eier opplyser at tanken er tømt i 2026.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	116 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	90 m ²
Totalpris	1 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det er fremlagt godkjente tegninger til byggetillatelse for tilbygget i 1984.

Oppført tilbygg er noe større og har annen takform.

Ingen tegninger/byggesak for bebyggelse eldre enn 1984.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Boligen er oppført før 1965, noe som er før bygningsloven ikrafttredelse i 1965. Det er ikke uvanlig at kommunen har mangelfulle arkiver for boliger som er oppført på denne tiden slik at det mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

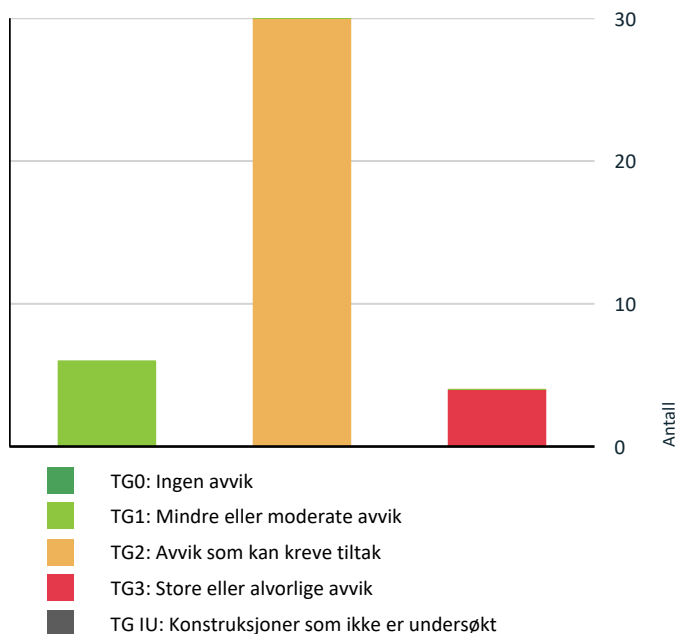
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke funnet noen Informasjon/dokumentasjon på dette bygget

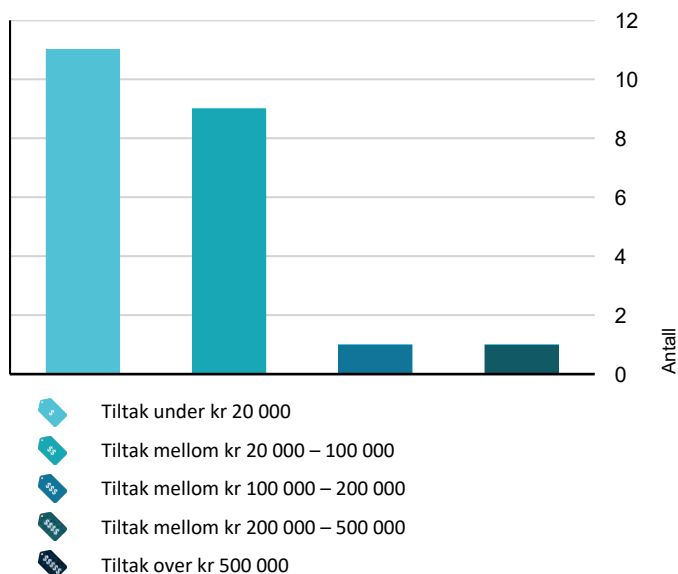
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det var ikke nedbør ved befaring.

Det gjøres oppmerksom på at undertegnede ikke har innhentet dokumenter fra offentlige arkiver som meglerpakke fra kommunen.

Eier har selv fremskaffet dokumentasjon omtalt under dokumenter.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vindu loft sør og bad [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking tilbygg [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Luftehatt sør, ark øst [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon tilbygg [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon tilbygg [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Hovedinngangsdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjellerdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Altan ved hovedinngang. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskiller loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom under terreng, kjeller. [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger 2015 [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger 1984 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige avløpsledninger fra kjeller [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

! Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
Fra egenerklæring: "Takstige er ikke montert og det ligger pålegg fra feievesen på dette."

! Rekkverket på altan er for lavt i forhold til dagens krav.

! Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

! 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.

! Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1928

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Variert

Vedlikehold
Variert

Kommentar

Bygget er gjenreist på plassen i 1928

Tilbygg / modernisering

1984	Tilbygg	Tilbygget entre og bad mot sør.
2013	Renovering	Yttertaket på hovedbygget ble renovert
2015	Renovering	Kjøkkenet ble renovert
2013	Renovering	2013-2025 innvendig renovering, pågående.
2021	Renovering	Ny utvendig stoppekran.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater og har diffusjonsåpent undertak. Det er besiktiget fra taket.

Fra egenerklæring: "Byttet tak i 2013, ny tro, diffusjons åpne undertak, og stålplater lagt"

Årstall: 2013

Kilde: Egenerklæring



TG 2 Takteking tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tilbygget har takteking av metallplater, aluminium. Besiktiget fra taket. Det er ikke åpnet i taktekke for kontroll av opplekting og undertak.

Årstall: 1984

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Takteking er over 40 år gammel. Noen spiker har begynt å komme opp. Det er benyttet restplater på deler av taket.

Konsekvens/tiltak

- Taktekingens alder og bruk av restplater medfører økt risiko for lekkasjer og redusert levetid. Spiker som har begynt å komme opp bør slås ned eller byttes ut for å hindre vanninntrenging. Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av takteking for å unngå fuktskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren. Det må monteres taknedløp på hovedtaket.
- Skadede takrenner bør utbedres eller skiftes ut for å sikre korrekt bortledning av takvann og forhindre fuktskader på bygningen. Avstanden mellom rennekrokene bør reduseres for å gi tilstrekkelig støtte til takrennene og hindre nye skader. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå lekkasjer og fuktskader på fasade og grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
- Stigetrinn for feiler må monteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner på hovedbygget er av metall fra 2013. Tilbygget har renner og nedløp av plast fra 1985. Det er ikke snøfangere på takene. Det er ikke montert takstige.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er ikke montert taknedløp på hovedtaket.
 - Takrennene på hovedtaket er skadet som følge av takras. Avstanden mellom rennekrokene er for stor.
 - Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
 - Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Fra egenerklæring: "Takstige er ikke montert og det ligger pålegg fra feievesen på dette."

Konsekvens/tiltak



Tilstandsrapport



TG 2 Luftehatt sør, ark øst

Beskrivelse

Luftehatt på tilbygget fra 1985.
Taktekke mot ark fra 2013.

Vurdering av avvik:

- Gammel luftehatt, begrenset restlevetid.
Manglende beslag tak/vegg ark.

Konsekvens/tiltak

- Luftehatten bør vurderes skiftet da den har begrenset restlevetid, for å unngå risiko for lekkasjer og fuktskader.

Det bør monteres beslag mellom tak og vegg ved arken for å hindre vanninntrenging og påfølgende skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Pipehatt, vindskier

Beskrivelse

Pipehatt fra 2013. Vindskier i tre av normal kvalitet, vannbordbeslag på hovedbygget.

Årstall: 2013

Kilde: Egenerklæring



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takåser og undertak av tretro og duk.
Opprinnelig eldre konstruksjon med iboende skjevheter.
Det er oppvarmet loftsrom.

I 2013 ble tretro skiftet ut. Loftet er godt påbegynt innvendig renoveret.
Eier opplyser at oppbygninger er etablert med dampsperre, isolering, tretro, dampåpent undertak, krysslekting og nytt taktekke.

Fra egenerklæring:

"Endret rominndeling på loft og delvis pusset opp, isolert vegger og tak.
50mm i vegger og 100mm i tak."

"Tømmeret er stedvis stygt og gammelt så en må regne med at det trolig har noen skader. Taktro som ble byttet var råteskadet"

Vurdering av avvik:

- Det er symptomer på aktivitet fra biologiske skadegjørere. Det er observert et variert omfang av utflyvningshull på gammelt tømmer.
 - Det er observert noe museloft på dampspærren i arken der himlingen mangler.
- Taket mot nord er ikke påbegynt renoveret.

Konsekvens/tiltak

Symptomer på aktivitet fra biologiske skadegjørere bør undersøkes nærmere av fagperson for å avklare omfang og behov for tiltak.
Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for videre nedbrytning av takkonstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.
Konstruksjonen bør følges opp fortløpende under videre renovering.

Tilstandsrapport

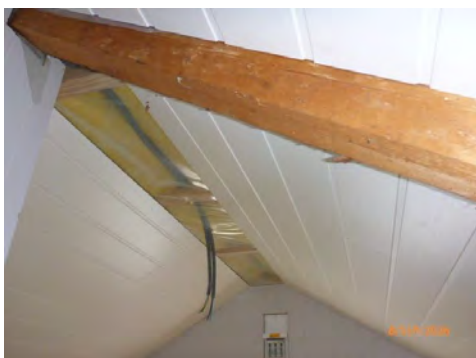
- Det må monteres smådyrsperre for å hindre videre inntrenging av mus, da dette kan føre til lukt, helseplager og skade på konstruksjonen.

Ved fremtidig renovering av loftet, spesielt på nordsiden som ikke er påbegynt, må det påregnes at skjulte skader kan avdekkes. Dette kan medføre økte kostnader og behov for ytterligere utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Mot nord



Mot sør



Tømmer med utflyvningshuller



Arket mot øst

TG 2 Takkonstruksjon tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilbygget har saltak med W-takstoler i tre og undertak av rupanel. Det er kaldtloft.

Inspisert fra luke i himling.

Årstall: 1984

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er symptomer på aktivitet fra biologiske skadegjørere, da det er observert boremel.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser, anbefales vurdert ved nytt taktekke.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Symptomer på aktivitet fra biologiske skadegjørere kan indikere begynnende skader på takkonstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning dersom forholdet ikke utbedres. Det må etableres god luftning for uttørking.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i tømmerkonstruksjon med stående bordkledning. Tømmerveggene er fra 1930 og representerer en opprinnelig eldre konstruksjon med iboende skjevheter. Kledningen er stående, antatt fra 1980-tallet. Det er ukjent om tømmerveggene er etterisolert. Normalt løpende vedlikehold må påregnes.

Fra egenerklæringen opplyses det at tømmeret stedvis er gammelt og har et stygt utseende, og det må påregnes at det kan forekomme enkelte skader.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon tilbygg

Beskrivelse

Tilbygget har bindingsverkskonstruksjon fra 1980-tallet med stående bordkledning fra samme periode. Veggens oppbygning med hensyn til isolasjon og vindsperre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Årstall: 1984 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Tilstandsrapport

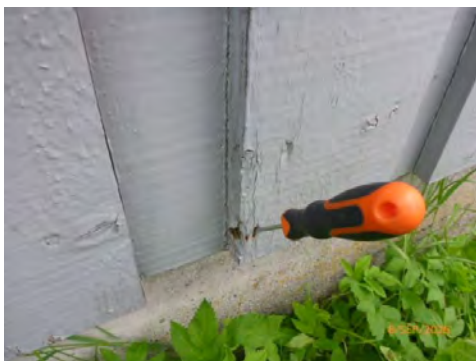
- Det er stedvis liten avstand fra kledning til terreng.

Dette kan øke risikoen for fuktopptak og råteskader i kledningen, samt lette adkomst for skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tillegg til bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Det anbefales å øke avstanden mellom kledning og terreng for å redusere risikoen for fuktopptak, råteskader og inntrenging av skadedyr. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre økt behov for vedlikehold og tidligere utskifting av kledning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i boligen er av tre med tolags glass, hovedsakelig fra 1980-tallet. Det er mye slitasje på vinduene i sør- og vestveggen. Vinduer i stue, bad og mot sør på loftet er fra 1970-tallet.

Årstall: 1984

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene og vinduslister i flere vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- 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 Vindu loft sør og bad

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vinduene på loft sør og bad/vaskerom sør er malte og har 2-lags glass, disse er fra 70-80-tallet.

Årstall: 1972 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

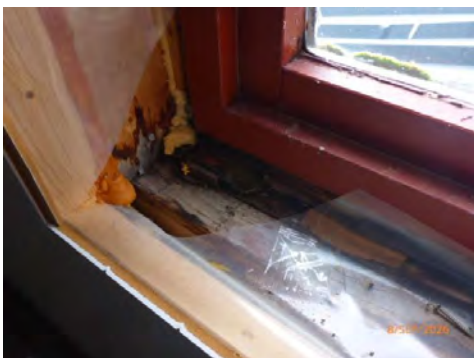
Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på badevinduet, vinduer på loftet er utslitt, løst glass og mose på pakning. Fuktmerker under vindu på loft, dette er en eldre skade, tørt ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet, noe som kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon. Det anbefales å skifte ut vinduene for å unngå ytterligere skader og sikre tilfredsstillende funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Hovedinngangsdør

Beskrivelse

Hovedinngangsdøren er en tredør med 2-lags glass.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Døren har noe slitasje. Det mangler beslag under døren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres beslag under døren for å hindre fuktinntrengning og ytterligere slitasje. Vedlikehold av døren anbefales for å forlenge levetiden og redusere risikoen for skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Kjellerdør

Beskrivelse

Det er dobbel kjellerdør i tre, plassbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig oppkant på utsiden, eller beslag under døren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes å støpe oppkant og montere beslag under døren for å hindre fuktinntrengning og redusere risikoen for råteskader i terskelområdet. Døren må eventuelt bygges om i høyden for å tilpasses ny oppkant og beslag.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Altan ved hovedinngang.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ved hovedinngang er det oppført en altan i tre, denne er på ca. 8m². Konstruksjonen er oppført over gammel plass-støpt trapp.

Fra egenerklæring:

"Terrasse er gammel og sliten."

Årstall: 1984

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist setninger i grunnen under fundamenter ved sprekker i det gamle trappefundamenter.
- Tredekke og rekkverket er mye slitt.
- Rekkverket på altan er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Pusse inn sprekker i mur.
- Vurder nytt dekke og rekkverk.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendige trapper

Beskrivelse

Plass bygget trapp ved hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.



INNENDIG



TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Fra egenerklæring:

"Hovedetasje med stue og kjøkken er pusset opp."

"Loft etasje er ombygget og delvis oppusset"

Innvendige overflater av variert opprinnelse. Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller. Videre normale oppussings og renoveringsarbeider må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er noe gjenstående kantlister på det som er pusset opp. Andre eldre overflater på påregnes renoveret.
- "Det er skjevheter i gulv og vegger, og oppussing av rom er ikke fullført."

Konsekvens/tiltak

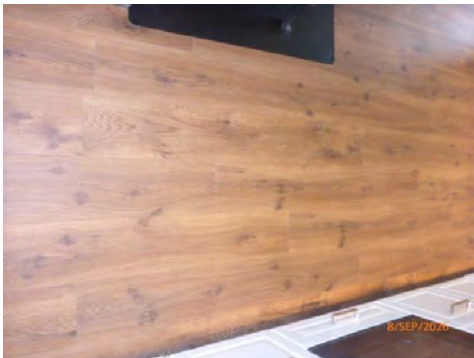
- Det anbefales å ferdigstille oppussingsarbeidene, inkludert montering av kantlister, for å sikre fullverdig funksjon og estetisk uttrykk. Skjevheter i gulv og vegger bør vurderes nærmere, da dette kan indikere underliggende konstruksjonsmessige utfordringer som kan medføre økt risiko for fremtidige skader. Kostnader for slike arbeider vil variere avhengig av valgt omfang og egen kompetanse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Kantlister mangler



Nye gulv



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Fra egenerklæring:

"Hovedetasje med stue og kjøkken er pusset opp."

"Loft etasje er ombygget og delvis oppusset"

Innvendige overflater av variert opprinnelse. Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller.

Videre normale oppussings og renoveringsarbeider må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er noe gjenstående lister og avslutninger.

Andre eldre overflater på påregnes renover. "Det er skjevheter i gulv og vegger, og oppussing av rom er ikke fullført."

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å ferdigstille oppussingsarbeidene, inkludert montering av lister og avslutninger, for å sikre fullverdig funksjon og estetisk uttrykk. Skjevheter i gulv og vegger bør vurderes nærmere, da dette kan indikere underliggende konstruksjonsmessige utfordringer som kan medføre økt risiko for fremtidige skader. Kostnader for slike arbeider vil variere avhengig av valgt omfang og egen kompetanse.



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i trekonstruksjoner over kjeller. Tidligere krypkjeller under kjøkken og mot kjeller i nord er innfylld, isolert og det er støpt gulv med varmekabler her.

Fra egenerklæring:

"Krypkjeller under kjøkken ble fylt igjen, og isolert før gulv ble støpt."

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er målt inntil ca. 20mm på stuen i nord.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse. Oppfattes som normale skjevheter relatert til byggeår.

Det anbefales å følge med på eventuelle endringer over tid. Dersom skjevhetene øker eller det oppstår andre symptomer på konstruksjonssvikt, bør ytterligere undersøkelser gjennomføres for å avdekke årsak og behov for utbedring.

Det ble ikke vurdert som nødvendig med oppretting under siste oppussing. Konsekvensen av å ikke utbedre er hovedsakelig estetisk og kan påvirke komfort, men vurderes ikke som kritisk for konstruksjonens bæreevne per i dag.

1 TG 2 Etasjeskiller loft

Beskrivelse

Etasjeskilleren mot loftet er utført i trekonstruksjoner.

Det er etasjeskille fra byggeår, styrke, stivhet og stabilitet ref. utgatte byggeforskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm. På stuen i nord er det målt en nedbøyning på inntil ca. 50mm.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
 - Vurder forsterkning av etasjeskillet over stuen i nord ved videre renovering.
- Konsekvensen av skjevheter og nedbøyning kan være redusert komfort, utfordringer med møblering og økt risiko for ytterligere setninger eller skader over tid.
- Tiltak bør vurderes dersom det skal legges nytt gulv eller ved større oppgraderinger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Himling i stuen/gulv for loft i nord.



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.

Tegnforklaring

Radon - aktsomhet

Aktsomhetsgrad

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav
- Usikker



1 TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe av ukjent opprinnelse, eier opplyser at dette er en elementpipe, da kan denne være fra ca. 1984.

Det er sotluke i kjeller og en eldre vedovn på kjøkkenet.

Det er ikke takstige, pipen blir ikke feiet, det foreligger pålegg.

Fra egenerklæring:

"Takstige er ikke montert og det ligger pålegg fra feievesen på dette."

Vurdering av avvik:

- Noe rust er observert på sotluken.
- Vedovnen er av eldre modell og har ikke blitt funksjonstestet.
- Det er mindre enn 30 cm avstand mellom ovn/røykrør og treverk, noe som kan utgjøre en brannrisiko.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Pipe og ildsted må ikke tas i bruk før det er montert takstige, gjennomført feiing og tilsyn med fyringsanlegget, for å ivareta brann sikkerheten og oppfylle pålegg fra feievesenet.

Det bør utbedres avstand mellom ovn/røykrør og treverk til minimum 30 cm for å redusere brannrisiko.

Rust på sotluken bør utbedres for å sikre funksjon og levetid.

Eldre vedovn bør kontrolleres og eventuelt byttes ut dersom den ikke tilfredsstiller dagens krav, for å unngå risiko for feilfunksjon og økt brannfare.

Tiltak og kostnader må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Rom under terreng, kjeller.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv og vegger i kjeller er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, det er ingen oppforende gulv eller utforede vegger.

Fra egenerklæring:

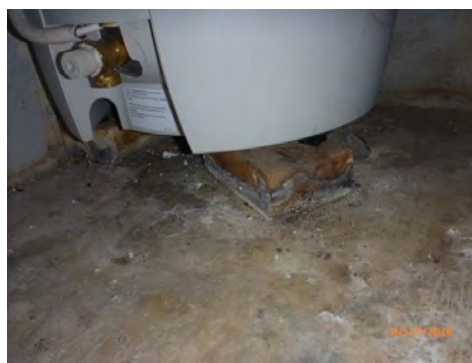
"Det er ett kjeller rom som kan oppleves som fuktig og har "kjellerlukt" men det er ikke vært synlig vann i kjeller."

Vurdering av avvik:

- Det er målt forhøyet fuktkvotient i treverk nær gulvet, som gjelder både hyller i tre og oppføring under varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak

- Fjern alt treverk mot vegg og gulv, og unngå lagring av fuktømfintlige materialer eller løsøre i kjeller for å redusere risikoen for mugg- og råteskader som følge av forhøyet fuktighet.



! Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er lakkert tretrapp fra 1919.

Vurdering av avvik:

- 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.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet. Håndløper finnes på plassen.

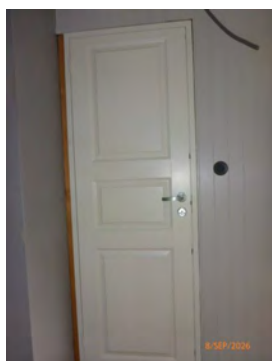
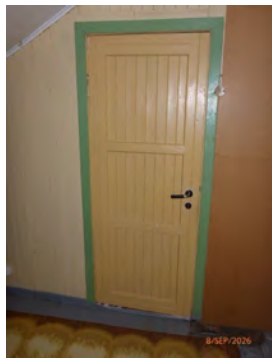
! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i 1. etasje er finerdører fra 1980-tallet.

På loftet er det en eldre plassbygget tredør samt en nyere, profilert dør.

Tilstandsrapport



- Fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen. Konstruksjonene tørker ut etter hvert som disse blir renoveret.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert for ytterligere analyser.
- Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Noe muselort på plast i taket på loft.



Tømmer på loft med utflyvningshull

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det har vært, og kan være mus i bygget. Det er lagt ut åtestasjoner rundt omkring.

Det er observert utflyvningshull i tømmer på loft.

Fra egenerklæring:

"Det har vært mus i bygningen fra tid til annen. Enkelte steder på tømmeret har det også vært biller, men vet ikke hvor gammelt dette er."

"Noen steder på tømret er det spor etter biller eller lignende, men vet ikke hvor gammelt dette er eller omfanget da tømret er kledd inn og ikke synlig."

"Det har også vært litt kjeller lukt og i perioder lukt av mus som har dødd. Har ikke kjent noe til muselukt i det siste, boligen bør sikres mot mus med muse børster eller lignende. "

Vurdering av avvik:

- Det er observert fuktkrevende insekter i tømmer.
- Det er påvist inntreksveier for gnagere/mus fra under bordkledning. Det kan også være andre ankomststeder.

Konsekvens/tiltak



Åtestasjon i kjeller

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad og vaskerom i tilbygget fra 1984.

Det er støpt gulv på grunn. Varmekabler i gulvet og et plastsluk. Gulvet har beleg, og dette er åpent/løst i beleggskjøten. Plastsluket er plassert mot kanten ved badekar.

Det er lite fall rundt sluket, med ca. 10 mm høydeforskjell til underkant av dør. Det er god oppkant med beleg på terskelen, slik at vann vil renne ned i sluket før det renner ut av badet.

Det er malte plater på veggene.

Det er begynnende fuktskader på veggplater ved badekar.

To ventiler for avtrekk, men ikke etablert tilluft.

Det er plater i himlingen. Fuktskade rundt takventil, men det var tørt ved befaring.

Det er opplegg for smal vaskemaskin, og det er montert et skyllekar på vegg. Det er et toalett, et badekar og en innredning med underskap, en vask og belysning.

Årstall: 1984 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

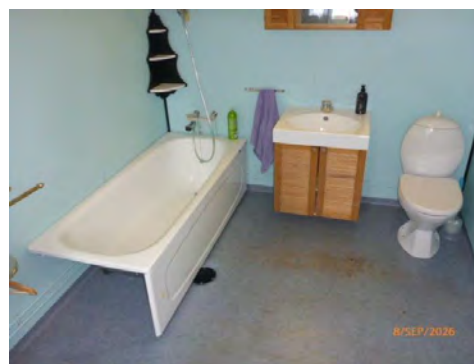
Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ved badekaret er det yttervegg i vest og tømmervegg i nord, ikke egnet for hulltagning.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført fra gang ved dør mot våtrommet, og det er målt i bunnsvill. Måleresultat: 9,6%, det er tørt i måleområdet ved befaring. Det ble ved et fuktsøk på gulv og vegg ved badekaret ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere mulig bakenforliggende fukt, dette kan dog ikke utelukkes avdekket ved fremtidige renovering.

Ved en bruksendring av våtrommet med økt bruk og fuktbelastning, kan det ikke utelukkes skader, spesielt på malte vegger og beleggsjøt på gulvet.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rundt 2015 ble kjøkkenet renoverert. Det er montert innredning fra IKEA, god mengde og planløsning. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, kjølfrysenskap, induksjonstopp og stekeovn. Det anbefales montert sprutplater på vegg bak vask og platetopp. 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: 2015

Kilde: Eier



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator, eier opplyser at denne har montert kullfilter.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger 2015

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), dette er i tilknytning til renovering av kjøkkenet.

Innvendig stoppekran er plassert i kjeller, vannmåler finnes også her. Eier opplyser at det er lagt inn ekstra rør for kommende renovering av badet.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

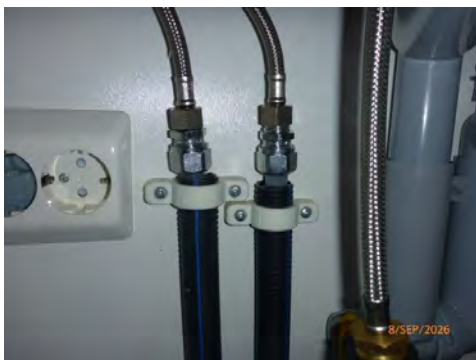
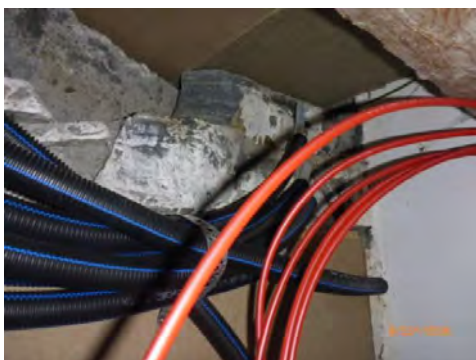
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Eier opplyser også om dette i egenerklæringen.

"Vannrør er ikke monter av faglært, Lagt nye vannrør til kjøkken (rør i rør) og nytt avløp. Det bør settes opp skap i kjeller for vann fordeling."

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få utført kontroll av fagkyndig og utbedre anlegget i henhold til gjeldende krav. Dette kan medføre noen kostander.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Vann

Beskrivelse

Eiendommen er tilkople kommunalt vann.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Fra egenerklæring:
"Har tidvis opplevd noe lukt av vannet, spesielt om det er lenge siden det har vært forbruk av vann."

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke årsaken til lukt i vannet, spesielt dersom dette vedvarer eller forverres.
Lukt kan indikere forurensning eller avleiringer i rørsystemet, noe som kan medføre helsemessig risiko og redusert vannkvalitet.

TG 2 Innvendige vannledninger 1984

Beskrivelse

Vannrør for badet er kobberør fra 1984 og over 40 år.

Årstall: 1984 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Ingen synlige avløpsrør i boligen, disse er nedstøpt i gulvene. Innvendige avløpsrør er erfaringsmessig av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet, og PP-plastrør ved avløp fra kjøkkenet i 2015. Det er synlig lufting av anlegg på kaldt loft over tilbygget i sør.

Årstall: 1984 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- ABS-plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon ved åpning av vinduer og dører.

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 Luft til luft varmepumpe

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmepumpe i stue er montert av eier.
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Årstall: 2019 Kilde: Egenerklæring



! TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en 116 liters varmtvannstank. Denne er plassert i kjeller.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

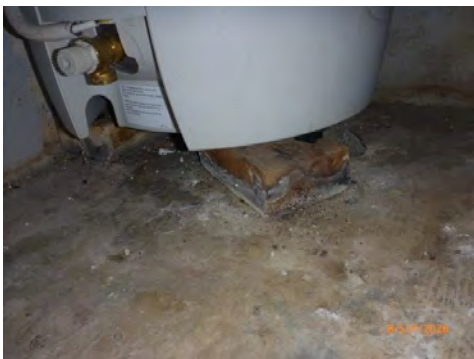
Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken står ikke tilstrekkelig stabilt eller riktig understøttet. Berederen står på treverk rett på betonggulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken. Det bør mures opp en forhøyet sokkel.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap på loft. Installasjonen har blitt renoveret med nytt sikringsskap og noe el-arbeider i forbindelse med renovering/oppusning.
Det er fremvist El-kontroll fra 15.09.2026.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Fritidsboligen har rømningsvei fra alle plan. Det er brannstige fra loft i nord.

Det må monteres nye røkvarslere og nye brannslukkingsapparater.

Vurdering av avvik:

- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.
- Det anbefales å installere godkjent håndslukkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Byggegrunn antatt bestående av fjell, stedlige og tilkjørte masser. Dette ut fra observasjoner rundt og inne i bygget.
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

Fuktsikringen er ukjent. Materiale brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent. Opplysninger gjelder fra 1930.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller. Det er målt fukt i treverk mot gulv, og observert fuktvandring.

Konsekvens/tiltak

- Fra egenerklæring: «Det ble gravd en dreneringsgrøft fra hjørne ved kjellerdør og til hjørne av tomt i nord for å drenere bort vann fra takkrenne og plen. Ligger 83mm drensrør i grøften. Ble utført i 2013»
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



24,1%, fukt i treverk

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren for kjellerdelen har plass-støpt dekke på grunn og plass-støpte sparesteinsmurer.
Det er også natursteinsmurer synlig fra kjeller. Tilbygget har plass-støpte murer og plass-støpt dekke. Store deler av murene er under terreng, disse delene er da ikke tilgjengelig for besiktigelse.
Stedvis noen mindre sprekker og riss, oppfattes som normalt med tanke på konstruksjon og alder.
Ingen visuelle observasjoner av større sprekker eller setninger i synlige deler av grunnmurene.

Vurdering av avvik:

- Slitt mur under tilbygget, flere murer bør vurderes pusset og malt med murlaling.

Konsekvens/tiltak

- Bør sees i sammenheng med eventuell drenering/fuktsikring.



I kjeller mot sør



Tilbygg ved trapp



Mot nordøst



Mot nordvest

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et lettere kupert terreng. Ifølge NVE sin kartkatalog, ligger ikke selve eiendommen i et fareområde.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Barnvatnet er registrert som et aktsomhetsområde angående flom, se bilde.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales der dette er mulog å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
- Ingen spesielle tiltak pr. i dag.



TG 2 Utvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og av eldre opprinnelse. De er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Disse kan være fra når bad ble tilbygget i ca. 1984.

Fra egenerklæring:

"Vannet frøs for noen vintere siden, måtte da ha rørlegger for oppgraving og optining."

"Ny bakkekran montert i forbindelse med oppgraving og tining av vannrør i 2021. Det er også tredd varmekabel i vannrøret, men denne er ikke tilkoblet."

Eier opplyser også:

"når vannet frøs i 2021, ble kun stoppekran i bakken flyttet og byttet, samt montert varmekabel. Selve rørene i bakken som er tilknyttet det offentlige vannverket ble ikke gjort noe med, så disse er av ukjent alder." Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.



Stoppekran sør for gårds plass.

TG 2 Utvendige avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ABS plastrør fra 1984 i forbindelse med tilbygget og septiktank. Avløpet er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Det er ingen synlige avløpsledninger i boligen. Staking via toalett og sluk.

Vurdering av avvik:

- Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekkdannelser, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.

Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

Tilstandsrapport



Lufting

TG 2 Utvendige avløpsledninger fra kjeller

Beskrivelse

Det er en plastsluk og et plastrør ut av kjelleren. Ukjent hvordan dette er ført bort fra bygget.

Vurdering av avvik:

- Ukjent status/funksjon.

Fra egenerklæring:

«Det ble gravd en dreneringsgrøft fra hjørne ved kjellerdør og til hjørne av tomt i nord for å drenere bort vann fra takkrenne og plen. Ligger 83mm drensør i grøften. Ble utført i 2013»

Konsekvens/tiltak

- Sluk og avløpsrør for kjeller, bør kontrolleres for funksjon og eventuelle tiltak.

Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk



avløpsrør

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er en glassfibertank fra 1984. Det er fremvist utslippstillatelse fra 1984.

Eier opplyser at tanken er tømt i 2026.

Vurdering av avvik:

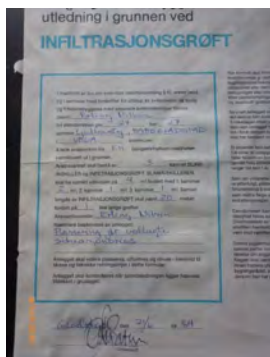
- Septiktank av glassfiber er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre septiktank av glassfiber har økt risiko for materialtretthet og lekkasjer, med fare for funksjonssvikt og forurensning.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
- Kommentar: NB! Dersom eksisterende septiktank/avløpsanlegg ikke tilfredsstiller dagens krav i forhold til størrelse og rensekraft, kan pålegg om utbedring bli gitt ved en senere anledning.



Tilstandsrapport



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 snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
Fra egenerklæring: "Takstige er ikke montert og det ligger pålegg fra feievesen på dette."
- Rekkverket på altan er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- 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.
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
- Stigetrinn for feiler må monteres.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet. Håndløper finnes på plassen.

- Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.
- Det anbefales å installere godkjent håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Lager

Byggeår

1930

Standard

Lav

Vedlikehold

Manglende

Kommentar

Antatt byggeår.

Beskrivelse

Uthus/fjøs er et gammelt bygg som opprinnelig var en fjøs. Bygget er fundamentert på stein, bjelkelag i tre, vegger i tømmer og tre, utvendig kledd med trekledning og bølgeblikkplater. Saltak tekket med bølgeeternitt. Bygget har ingen restverdi og fremstår som et totalrenoveringsobjekt.

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

90 m²/74 m²

Fritidsbolig: 2 Bod, Entré, Bad/vaskerom, Kjøkken, Spisestue, Trapperom, Stue, Gang, 2 Soverom

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 26 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 200 000

Konklusjon markedsverdi

1 200 000

Markedsvurdering

På generelt grunnlag har markedet for bolig og fritidseiendommer i disse områdene vært noe variabelt i en lengre periode. Sammenlignbare salg for denne fritidsboligen i den grad dette finnes, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning. Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi.

For ytterlige vurdering se også nøkkelinformasjon som teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler) samt tomteverdi. Dette og sammenlignbare salg opplistet under markedsvurdering, er også viktig informasjon som grunnlag for en objektiv vurdering.

Siste omsetning og påkostninger etter dette er hensyntatt.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sørbygdveien 154 ,8986 VEGA 47 m² 2005 4 sov	30-09-2020	1 530 000	1 410 000		1 410 000	30 000
2 Grindhaugveien 49 ,8986 VEGA 82 m² 1900 3 sov	20-02-2025	1 850 000	1 650 000		1 650 000	20 122
3 Sundsvollveien 34 ,8984 VEGA 59 m² 1994 3 sov	16-04-2020	840 000	950 000		950 000	16 102
4 Holandsveien 4 ,8984 VEGA 45 m² 1997 2 sov	02-06-2020	720 000	700 000		700 000	15 556
5 Grindhaugveien 45 ,8986 VEGA 93 m² 1989 2 sov	14-07-2022	1 590 000	1 200 000		1 200 000	12 903
6 Igerøyveien 9 ,8986 VEGA 71 m² 1991 3 sov	25-05-2020	650 000	915 000		915 000	12 887
7 Risbakkveien 139 ,8984 VEGA 101 m² 1900 3 sov			1 140 000		1 140 000	11 287

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, skatt, vann, feier, obs avgift etter forbruk, vannmåler montert	Kr.	3 288
Fritidsbolig med levering samlingspunktkr 2 375,- I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.	2 375
Gateløys i området er et sameie blant naboene. per i dag er årsavgift 700 kroner	Kr.	700
Slambil 2 – 4 m3 Kr 2.011,50. Inkl mva 2 514,38 Fastsetting av nye gebyrer for tømning av slam. Kommunestyrets behandling av sak 23/25 i møte den 19.06.25.	Kr.	2 514
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	9 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 690 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 450 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	310 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 390 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	10 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 460 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 950 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

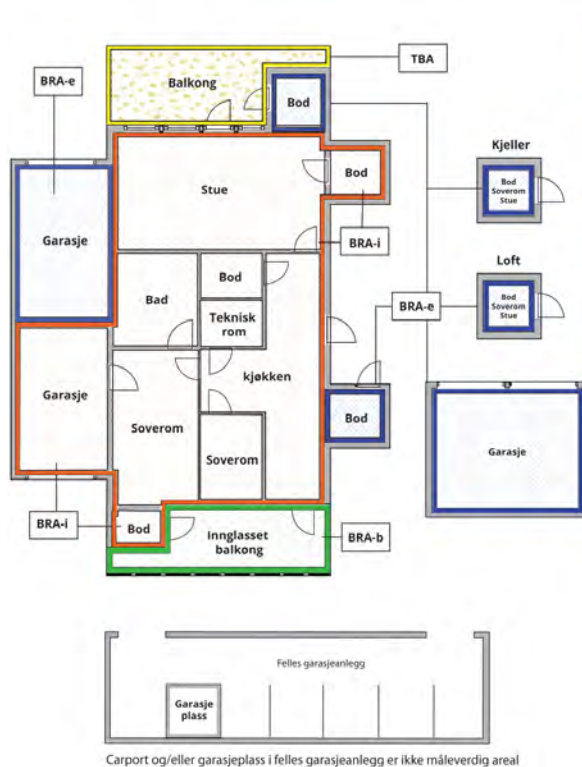
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		16		16			16
Hovedetasje	48			48	8		48
Loftsetasje	26			26		8	34
SUM	74	16			8	8	98
SUM BRA	90						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod, bod 2	
Hovedetasje	Entré, bad/vaskerom, kjøkken, spiseplass, trapperom, stue		
Loftsetasje	Gang, soverom, soverom 2		

Kommentar

Det er påvist avvik i forhold til takhøyder, variert etter byggeår, alle etasjer er under 2,4 meter, det er fra 2,1 til 2,26 meter i hovedetasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente tegninger til byggetillatelse for tilbygget i 1984.

Oppført tilbygg er noe større og har annen takform.

Ingen tegninger/byggesak for bebyggelse eldre enn 1984.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Boligen er oppført før 1965, noe som er før bygningsloven ikrafttredelse i 1965. Det er ikke uvanlig at kommunen har mangelfulle arkiver for boliger som er oppført på denne tiden slik at det mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2, bod 3	

Kommentar

Lav romhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke funnet noen Informasjon/dokumentasjon på dette bygget

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2026	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Jon Martin Moe Flatås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1815 VEGA	27	27		0	9514.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gullsvågveien 15

Hjemmelshaver

Flatås Jon Martin Moe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig beliggende. Direkte adkomst til rekreasjonsområder som utmark. Ca. 5,8 km til kommunesenteret Gladstad. Barnevennlig.

Adkomstvei

Kommunal vei forbi eiendommen. 1815 KV1406 K

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg, ikke funksjonstestet ved befaring.
Det foreligger utslippstillatelse fra 1984.

Regulering

<https://www.vega.kommune.no/tjenester/planer/kommuneplanen/#faqsporsmal-598>

VEGA KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2008 - 2020, gjeldende

BEF 11. LNF-2, område der spredt bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse kan tillates.

En liten bit mot Barnvatnet er et LNF-1-område der bygging ikke er tillatt

For ytterligere kommentar vedrørende reguleringsforhold henvises det til kommunen.

Om tomten

Noe opparbeidet tomt, stor plen og gårdsplass. Naturtomt og noe påstående skog. Utsprengt og klargjort til garasje.

Eiendommen har ca. i følge gårdskart 1,7 dekar overflatedyrka jord, det er ikke kontrollert med lokal landbruksmyndighet om dette pålegges drift.

Private stikkledning 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.

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

Tinglyste/andre forhold

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

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

Annet SEFRAK-objekt.

VÅNINGSHUS, STAULAN, GULDSVÅG, VEGA, Gårdsanlegg

Datering. Uvisst tid. Vernestatus: Uten vern.

Fakta: Bygninger før 1900 (Sefrak)

Navn Våningshus, Staulan, Guldsvåg, Vega. Bygningstype Enebolig Tidsangivelse 1900 tallet, tredje kvartal SEFRAK-ID1815-0109-104

Bygningsnummer 187682711 Opprinnelig sosialt miljø undefined

<http://www.riksantikvaren.no/sefrak/>

«SEFRAK (Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Norge) er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminne.

Registreringa vart gjennomført som feltarbeid i åra 1975-1995. I Finnmark vart bygninger bygde før 1945 registrerte, mens det for resten av

landet vart registrert bygninger bygde før 1900. Bygningene ble også kartfesta, oppmålt og fotografert. I alt er det registrert ca. 515.000

einingar i SEFRAK-registeret.

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

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

Eiendommen ligger i Verdensarven Vegaøyen.

Vegaøyen ligger på Helgelandskysten i Nordland. Det 1037 km² store kulturlandskapet omfatter øyer, holmer, skjær og sjø. I området har det vært drevet fiske og fangst de siste ti tusen årene. Etterhvert som de første øyene ble bosatt formet det karakteristiske landskapet seg i samspill med fiskerbonden og en ugjestmild, men rik natur. Vegaøyen består av femten øyvær hvor tilsammen 59 øyer har vært bebodd. Et øyvær er en gruppe av bebodde og ubebodde øyer som sammen utgjør en sosial enhet. Allerede i skrifter fra slutten av 800-tallet er ærfugldrift omtalt som næringsveg i Norge. Gjennom middelalderen og fram til i dag har sanking av egg og dun fra de ville ærfuglene vært en viktig del av næringsgrunnlaget på Helgelandskysten. Fremdeles holdes tradisjonen med dunsanking for dyneproduksjon i hevd på flere øyer i verdensarvområdet. Ærfugldriften har vært en næringsvei drevet av kvinner og innskrivingen på verdensarvlisten er også å regne som en hyllest til deres innsats. Vegaøyen ble innskrevet på listen over verdens kultur- og naturarv i 2004.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	19184530	Fullverdi	2 955 600	5 188

Kommentar

Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.09.2026		Gjennomgått	10	Nei
Verdivurdering	04.09.2023		Gjennomgått	12	Nei
Takst	10.09.2012		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger tilbygg	12.06.1984		Gjennomgått	1	Nei
Byggetillatelse tilbygg	02.07.1984		Gjennomgått	1	Nei
Utslippstillatelse	21.06.1984		Gjennomgått	1	Nei
El-kontroll 2026	15.09.2026		Gjennomgått	14	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2026	
2	19.10.2026	Oppdatert inf. om utv. stoppekran.

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: 23.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Advokatfellesskapet Brønnøysund AS	Oppdragsnr.	2258
Adresse	Gullsvågveien 15		
Postnr.	8984	Sted	Vega
Selgers navn	Jon Martin Moe Flatås		

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

19184530

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

siden 2012

Når kjøpte du eiendommen?

2012

Våtrom

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Fukt skade i plateskjøt bak badekar, gulvbelegg er ikke sveiset i skjøt på gulvet/sveis har gått opp

Initialer selger:

J F

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

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

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:

Montert ny effektregulator til varmekabel, demontert avtrekksvifte da den er defekt

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Brønnøysund Elektriske, har bedt om at de laster opp dokumentasjon i boligmappa

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 ufaglært:

Nytt vann og avløp til kjøkkenvask

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

meg selv

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

J F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Septiktank fra 1984 har dokumentasjon fra installasjon liggende. påkoblet kommunalt vann

Yttertak

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Takrenne skadet av snørås, mangler nedløp. manglende beslag i overgang tak/vegg ved ark. for stor avstand mellom kroker, info finnes i tilstandsrapport utført av takstmann

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Taktekke byttet i 2013, takrenner og nedløp ikke fullført, manglende beslag i overgang tak/vegg ved ark. for stor avstand mellom kroker, info finnes i tilstandsrapport utført av takstmann

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

meg selv

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Pålegg fra feievesen om manglende takstige. Avstand fra ildsted til brennbart materiale må undersøkes. usikkert om det tilfredstiller krav

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Noe sprekker i murer rundt om kring, delvis steinmur. skjevheter i både gulv og tømmerkasse finnes. se Tilstandsrapport fra takstmann

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

Initialer selger:

J F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Noen vinduer er dårlige og kledning mot vest er dårlig. Det er ikke meg bekjent noen lekkasjer

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Fjernet ett vindu i trapperom i 2013 og kledde igjen med borkledning

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

meg

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:

Målt fukt i kjeller rom, har aldri vært vann i kjeller. drenering er trolig ikke eksisterende.

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Har lagt dreneringsrør gjennom plenen, det ligger helt fra hushjørnet til hjørne av tomt.

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

meg

Initialer selger:
J F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Delvis resturert og isolert vegger og tak, se tilstandsrapport utført av takstmann

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

meg

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

☒ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Deler av anlegget er fornyet, noe er gjort av meg og noe av tidligere eier. Har tatt elkontroll på hele anlegget for å sjekke tilstand. Ingen anmerkninger annet enn utgått røykslukker og manglende røykdetektor

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Noe utført av meg og noe av tidligere eier. Elkontroll utført av Brønnøysund Elektriske 15.09.2026

Initialer selger:
J F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

Brønnøysund Elektriske 09-15-2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Nei, avvik på manglende/utgått brannslukker og røykdetektor

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv:

Avtrekksvifte på bad er defekt og frakoblet. Avtrekksvifte på kjøkken har kun kullfilter.

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Varmepumpe montert i 2019

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

meg

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

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

Initialer selger:

J F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Rominndeling i begge etasjer ble endret for å få mer fornuftig inndeling.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

byttet tak i 2013 og kledde igjen ett vindu. var i kontakt med teknisk avdeling hos kommunen og fikk beskjed at dette ikke var søknadspliktig

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 innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Det har fra tid til annen vært mus i huset. vegger er ikke musesikret. Det er noen små hull i deler av tømmerkassen som har vært synlig usikker på hvor gammelt det er og hva som eventuelt har gjort dette. Kan ikke utelukke flere skader

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☒ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:
J F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Oppgi type rapport:

Tillstandsrapport utført av Goheim Takst og byggconsult. september 2026

Er forholdet utbedret?

nei

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

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger 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

Beskrivelse:

Pålegg om typegodkjent takstige fra feievesen

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Gatelys driftes av lokalt lyslag, årsavgift har vært på 700 kroner for å dekke driftskostnader.

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

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 nedstigende linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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

23.09.2026

Signert av

Jon Martin Moe Flatås

Initialer selger:

J F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler:

Du trenger ikke betale saksomkostninger

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 5 100

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 7 700

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 11 600

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

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

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

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

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

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

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

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

Garantifond for skadeforsikring

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

Klage

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

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

VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

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

SKADE/KRAV

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

BUDSKJEMA

Eiendommen Gullsvågveien 15 – 1815/27/27

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

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

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

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

Annen akseptfrist

..... den / 2026

.....
underskrift

.....
navn med blokkbokstaver

.....
adresse

.....
telefon

.....
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

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