



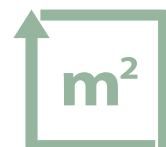
Øvre Slåttvikåsen 16



Rekkehus



Prisantydning
850 000,-



BRA 73 m2



Ansvarlig megler: Advokat Tore Walle-Jensen - **Kontaktperson:** Mats Høgeli - **Telefon:** 47 71 31 27 - **E-post:** hogeli@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
- Informasjon om budgivning
- Kontaktinformasjon
- Kart: Eiendomsgrense
- Tilstandsrapport
- Overtakelsesprotokol
- Informasjon om boligkjøperforsikring
- Budskjema





Velkommen til Øvre Slåttvikåsen 16

Eiendommen ligger i Øvre Slåttvikåsen i Vevelstad kommune, i et rolig boligområdet med lite trafikk. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelser og har nærhet til natur. Kort vei til Vevelstad sentrum.

Rekkehuset er oppført i 2000, bestående av tre boenheter hvor denne ligger i midten

Boligen inneholder stue, kjøkken, to soverom, bod, bad/vaskerom og entre/gang. Planløsningen er enkel og oversiktlig.

Innvending er det gulv med belegg, malte platevegger og himlingsplater i tak. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, laminat benkplate og ventilator med avtrekk ut. Bad/vaskerom har flislagt gulv med varmekabler.



Nøkkelopplysninger

MATRIKKELNR

1816/12/128

TYPE BOLIG

Rekkehus

EIERFORHOLD

Selveier

EIER

Vevelstad kommune

TOMT

285,1 m2 Selveier tomt

REGULERING

Boligbebyggelse

ref. B jf. reguleringsplan Åsmyra Vest (1988001).

BYGGEÅR

2000

AREAL

BRA 73 m2

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

ENERGIMERKING

D - GUL

PRISANTYDNING

kr 850 000,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

Ved kjøp til prisantydning tilkommer:

Dokumentavgift kr 21 250 ,-

Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-

Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-

TOTALPRIS

kr 872 340,-

KOMMUNALE AVGIFTER

kr 876,- pr. år for 2025

RENOVASJONSAVGIFT

kr 650,- pr. år for 2025

FORMUESVERDI

kr 212 500 for 2025 som primærbolig

MEGLERS VEDERLAG

Avtalt meglerhonorar er kr 70.000,-.

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



AREAL/INNHold

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

- BRA-i (internt bruksareal) : 73 m²
- TBA (Terrasse- og balkongareal) : 15 m²

Innhold: Vindfang, entre, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, bod, kjøkken, stue

INNBO/LØSØRE/INTERNETT

Fiber tilgjengelig i området

OPPVARMING

Peis m/vedfyring
Varmekabler på bad

ADGANG TIL UtleIE

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

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser

Ingen heftelser registret

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert

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



BYGGEMÅTE/TILSTAND

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

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

- Utvendig > Snøfanger sør
- Utvendig > Terrassedør i sør
- Innvendig > Pipe og ilsted
- Tomteforhold > Terregnforhold
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell

I tillegg er en rekke forhold angitt med TG 2 – Avvik som kan kreve tiltak og TG 2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.

Øvre Slåttvikåsen 16



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

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

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

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

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

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

BETINGELSER



Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendom

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

Generelt

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er

inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

Publikum skal på forespørsel få kunnskap om aktuelle bud på en eiendom.

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

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

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

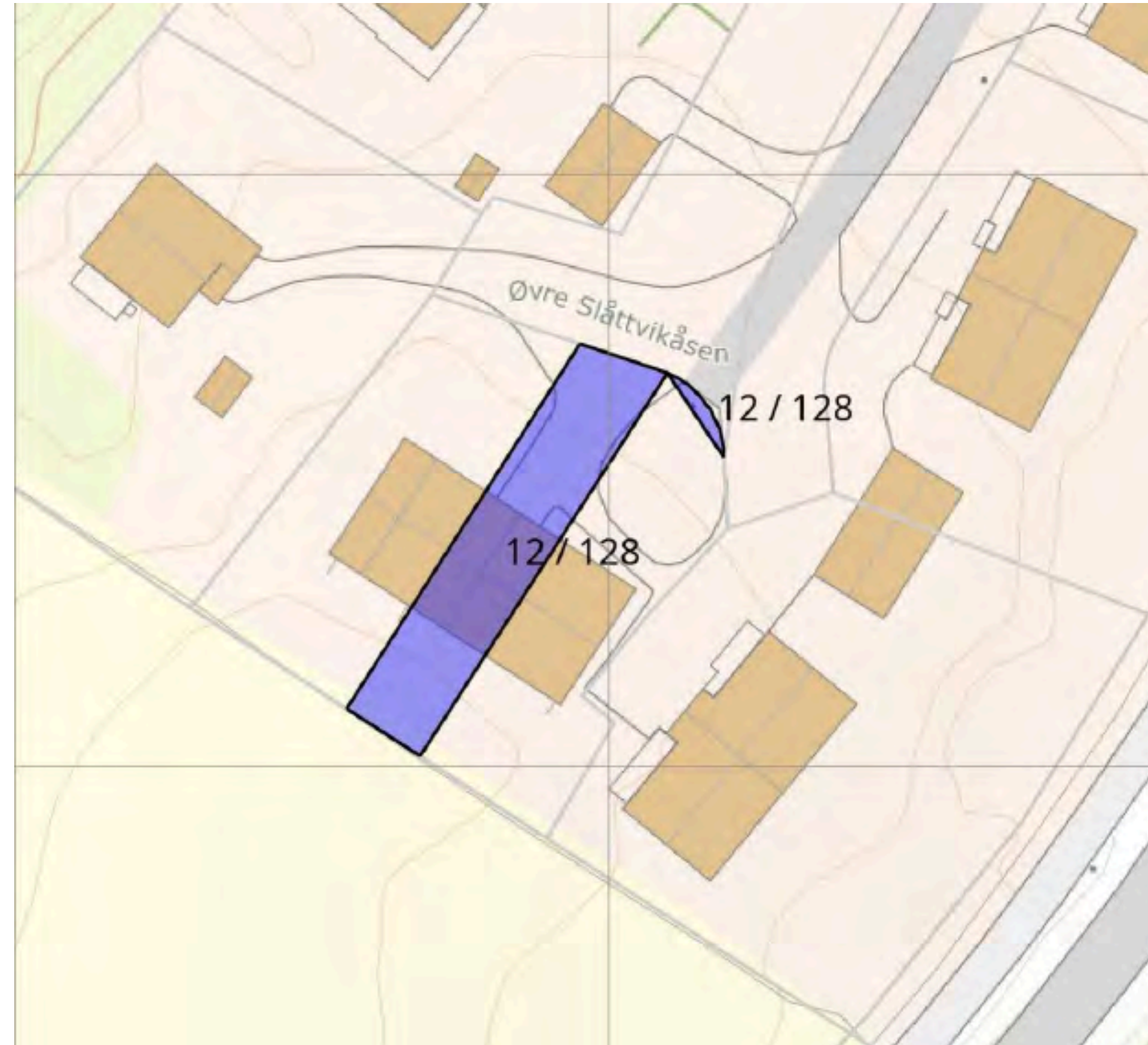
Kjøper og selger vil få kopi av budjournal etter at eiendommen er solgt. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Sensitive opplysninger så som finansiering m.v. vil ikke fremkomme da dette er underlagt taushetsplikt/personvern. Øvrige budgivere kan etter avsluttet handel eller avsluttet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

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

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



Kart: Eiendomsgrense



 75 00 93 30

 <https://www.advokatenehla.no>

 Postboks 153, 8901 Brønnøysund

 Storgata 30, 8900 Brønnøysund

 Org.nr: 912 304 450



Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Øvre Slåttvikåsen 16, 8976 VEVELSTAD

 VEVELSTAD kommune

 gnr. 12, bnr. 128

Markedsverdi

850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 17.12.2025

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 20320-1754

Referansenummer: DE7030

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



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

Norsk takst

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



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

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

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

Goheim Takst og Byggconsult as

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

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

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

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

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

Gøran har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig

Gøran Heimen

Uavhengig Takstingeniør

gheimen@goheim.no

906 12 231



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus beståen av tre boenheter der den vurderte boenheten ligger i midten av bygget. Her er de ikke opprettet er seksjonssameie, ikke kjent om det foreligger felles avtaler for drift og vedlikehold av bygningsmassen. Utvendig vedlikehold har en del etterslep, spesielt i sør. Innvendig er boenheten av normal kvalitet, foruten våtrommet som trenger renovering. Løpende normalt vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler må på generelt grunnlag påregnes. Hensyntatt alder på ca. 25 år vil det kunne finnes konstruksjoner, bygningsdeler og teknisk utstyr som krever ekstra oppmerksomhet. Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav. I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet. Se også teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler) Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Hensyntatt observasjoner nevnt i rapport og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering ikke kan utelukkes avdekking av skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader.

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

Rekkehus - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stålplater. Taket mot sør er besiktiget fra taknivå. Undertaket er av et plastprodukt, synlig fra kaldt loft. Det er hengbord og kasser i tre. Takrenner og nedløp i metall. Luftehatt mot nord, takstige og pipehatt mot sør. Snøfanger over inngangsdør i nord. Takflaten mot sør har underliggende utearealer med belegningsstein og adkomst fra dør i stuen. Det er ikke montert snøfanger over disse arealene. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Kaldt loft over boligen med adkomst fra isolert takluke med stige. Det er undertak av armert plåsttro. Det er ikke adkomst for kontroll ned på raft mot langveggene. Mot nord har bygningen malte trevinduer med 2-lags glass. Mot sør har bygningen malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør med tolags glass.

Fra stuen mot sør er det en tredør ut til terreng. Døren har tolags glass. Det er en treplattung foran inngangsdøren på ca. 2,2 m². Levegger i sør. På fasaden mot sør er det oppført levegger i tre mellom boenhetene.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av beleg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Boenheten har plass-støpt dekke på grunn. Det er målt ca. 8 mm avvik mellom soverommene. Det er målt ca. 7 mm avvik på stuen og ca. 10 mm avvik i gang/vindfang. Det kan finnes en sprekk i gulvet, da det er observert en kant i gulvbelegget fra området ved pipen mot langveggen i sør. Ingen større skjevheter er observert her. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe fra byggeår, sotluke og vedovn montert på stuen. Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring. Det er ikke fremlagt feierrapport eller tilsynsrapport. Innvendig har boligen furufyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger. Støpt gulv med fliser og varmekabler. Det er bom i noen få fliser og en liten sprekk i én flis ved døren. Det er ca. 16 mm høydeforskjell fra flis ved dørterskel til slukrist, samt lokalt fall ved sluket. Innsatsen for slukristen er løs. Det er ingen synlig membran eller slukmansjett ved sluket. Det er sokkelfliser og våtromsplater på veggene. Under badekaret er det skader på platene i form av delaminering av overflatene. Badekaret har skader på deksidens innfesting. Det er innredning med underskap, vask, overskap, speil og belysning. Det er fuktskade på innredningen mot badekaret og i skapet under vasken. Rommet er ventilert via boligventilasjon, og det er god luftespalte under døren. Det er montert toalett og opplegg for vaskemaskin. Rør-i-rør-skapet er også plassert i dette rommet. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er vegg mot tilstøtende boenhet i øst og mot kjøkkeninnredning i sør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, og denne er senere foliert. Det er sprutplater på vegg mellom over- og underskap, og disse har pålimt ny overflate av ukjent opprinnelse. Det står en oppvaskmaskin og komfyr på kjøkkenet. Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Ved fuktsøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i

Beskrivelse av eiendommen

risikoutsatte områder på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberør med plastkappe. Det er ikke foretatt besiktigelse i rørskapet da nøkkel mangler. Varmtvannsberederen er innbygget i underskap på kjøkkeninnredningen. Rørskapet er plassert på bad/vaskerom. Avløpsrør av plast, plastsluk på bad/vaskerom, lufting ført til takhatt på kaldt loft. Staking via sluk og toalett. Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på kaldt loft. Ingen dokumentasjon vedrørende El er fremlagt eller kontrollert. Sikringsskapet er plassert på vegg i vf. Brannslukkingsapparat fra 2014. To røykvarslere av nyere opprinnelse. Alt teknisk utstyr vil alltid være forbundet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller andre tekniske vurderinger. Byggegrunn vurderes å bestå av stedlige og tilkjørte masser. Bygget er oppført med ringmurer og plass-støpt dekke på grunn. Dette er basert på snitt-tegninger levert fra kommunen. Boligen ligger i et lett kupert område som faller mot nord fra en forhøyning i terrenget mot sør. Det er ingen registrerte fareområder for flomsoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresoner, flom eller skredhendelser ved søk i NVE sin kartkatalog. Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire. For aktsomhetsområder vises det til kommunen for nærmere vurdering. Utvendige avløpsrør er av plast og fra 2000. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 2000. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke kjent om det er målt radonnivåer i boligen. Det er montert nyere røykvarsler og ett brannslukkingsapparat. El-installasjon fra byggeår. Det kan være uavklarte forhold rundt branncelleinndelingen av bygget.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	73 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	73 m ²
Totalpris	850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

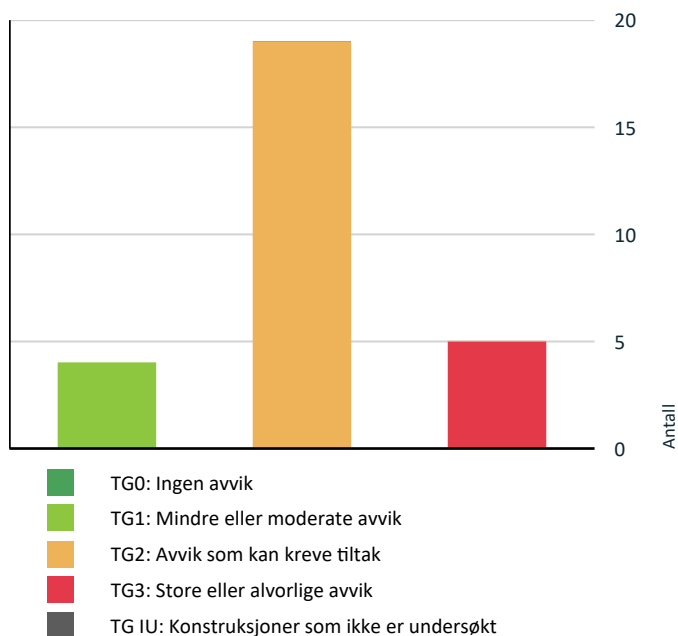
Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommunen har levert plan, snitt og fasadetegninger, disse stemmer med dagens bruk. Levegger i sør er ikke inntegnet, ikke vurdert som et vesentlig avvik. Byggetillatelse 01.08.2000. Overtagelsesprotokoll 24.04.2001. Det finnes ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Rekkehus består av tre boenheter der den vurderte boenheten ligger i midten av bygget. Her er de ikke opprettet er seksjonssameie, men hver boenhet har sitt eget Bruksnummer. Ikke kjent om det foreligger felles avtaler for drift og vedlikehold av bygningsmassen. Det vises til kommunen som også var byggherre/tiltakshaver for ytterligere tiltak/avklaringer.

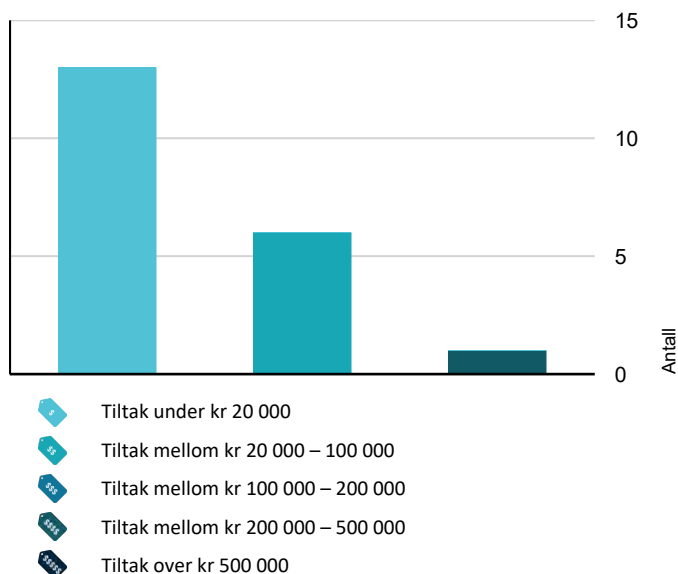
Sammendrag av boligens tilstand

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 vises til oppdragsgiver for kommunale avgifter, renovasjon og forsikringsopplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Snøfanger sør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrassedør i sør. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon brannskille [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon mus [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer i sør. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Platt foran inngang [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

❗ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

❗ Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

❗ Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2000

Kommentar
Byggetillatelse 01.08.2000.
Overtagelsesprotokoll 24.04.2001

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Normal relatert til byggeår.

Vedlikehold
Variert, utvendig etterslep.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stålplater. Taket mot sør er besiktiget fra taknivå. Taktekking i nord er observert fra takfot med stige, og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Undertaket er av et plastprodukt, synlig fra kaldt loft. Det er hengbord og kasser i tre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

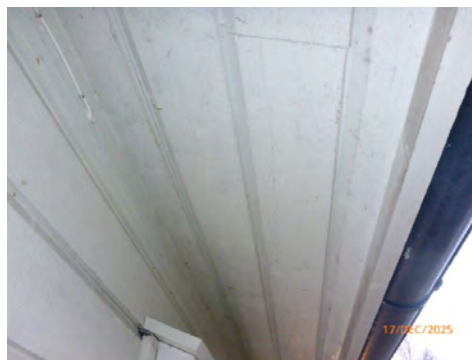
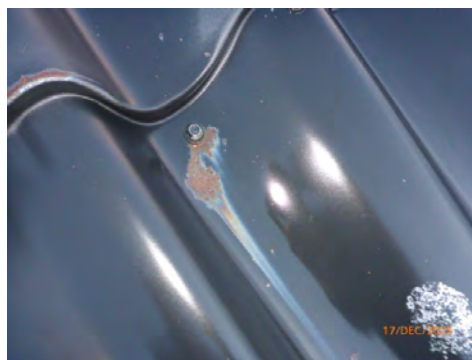
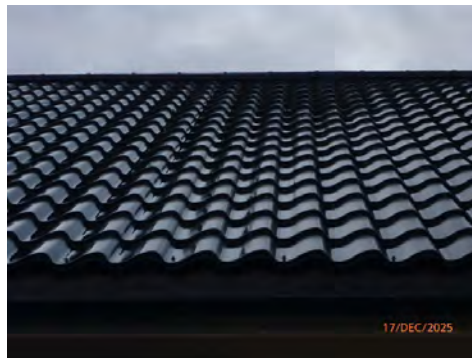
Det er observert noen rustflekker på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Rustflekker bør pusses ned og overflatebehandles med egnet maling for å hindre videre rustdannelse og forlenge takets levetid. Dersom rusten ikke utbedres, kan det over tid føre til gjennomrusting og lekkasjer, noe som kan medføre skader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Snøfanger sør

Tilstandsrapport

Takflaten mot sør har underliggende utearealer med belegningsstein og adkomst fra dør i stuen. Det er ikke montert snøfanger over disse arealene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfanger på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Snøfanger bør monteres over utearealene for å tilfredsstille kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

Manglende snøfanger medfører risiko for snø- og isras, noe som kan føre til personskade eller skade på eiendom, spesielt siden det er adkomst og opphold under takflaten.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall. Luftehatt mot nord, takstige og pipehatt mot sør.

Snøfanger over inngangsdør i nord.

Vurdering av avvik:

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

Det er begynnende rustskader i takrennene.

Snøfangeren mot nord har noe nedbøyning på endene som følge av takras.

Takstigen mangler montert toppskinne.

Det er ikke montert topphatt over pipebeslaget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

For takrenner med begynnende rustskader bør rustflekker pusses ned og males for å forhindre videre korrosjon og lekkasjer.

Snøfangeren mot nord bør rettes opp eller byttes ut, og det anbefales å montere snøfanger på hele taksiden i nord for å redusere risikoen for snøras over inngangspartiet.

Det bør monteres topphatt på pipebeslaget for å hindre vanninntrengning og skader på pipa.

Typegodkjent toppskinne må monteres på takstigen for å ivareta sikkerheten ved adkomst til taket. For ytterligere kontroll og risikovurdering av takstigen, kontakt stedlig brann- og feietilsyn.

Manglende utbedring kan føre til fuktskader, redusert levetid på beslag og renner, samt økt fare for personskade ved snøras eller usikret adkomst til taket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning. Veggens oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Råteskader gjelder i hovedsak fasaden mot sør.

Det er liten avstand fra bordkledningen til terreng, noe som øker risikoen for fuktskader.

Det foreligger usikkerhet rundt hvordan lufting av kledning er løst mot raftkasse og brannskille.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte og for å opprettholde fasadens beskyttelse mot fukt og vær.

Det anbefales å øke avstanden mellom kledning og terreng for å redusere risikoen for fuktskader.

Det bør også gjennomføres grundig vask og påføring av ny maling for å forlenge levetiden på kledningen.

Manglende dokumentasjon på lufting opp mot raftkasse og brannskille medfører usikkerhet om konstruksjonens evne til å håndtere fukt, noe som kan føre til skjulte skader over tid. Se også punkt om takkonstruksjon og brannskille for nærmere vurdering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Takkonstruksjon brannskille

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

For taket:

Det er ikke observert gipsplater på det forenkledte undertaket. Sperrene mot nabo i øst og vest er kledd med GU-plater utvendig, dette er ikke 13 mm gipsplate.

Det er ukjent om skillet mellom de tre kalde loftene er isolert.

Det er ikke trukket ut gips under sperrene i en bredde på 1,2 meter fra innkledd sperre.

Det er ikke kjent om det er isolert med mineralull over sperrene mellom de kalde loftene.

Raftkasser er ikke åpnet for å kontrollere om disse i tillegg er isolerte.

Tegninger fra kommunen angir ingen brannskille mellom boenhetene, men det er inntegnet dobbel vegg mellom boenhetene på plantegning.

Konsekvens/tiltak

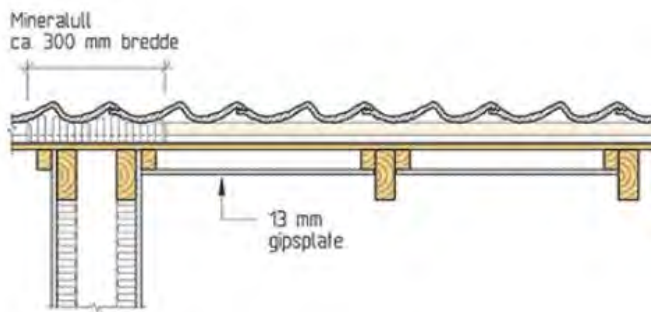
- Tiltak:

Tilstandsrapport

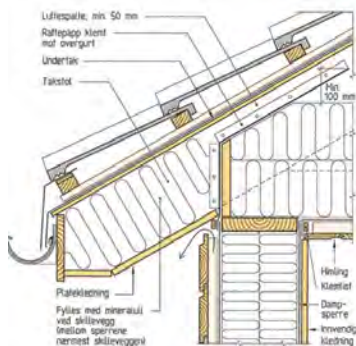
Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om brannskille og isolasjon mellom boenhetene tilfredsstillende gjeldende krav.

Manglende eller utilstrekkelig brannskille kan medføre økt risiko for brannspredning mellom boenheter, og manglende isolasjon kan påvirke både brannsikkerhet og energieffektivitet.

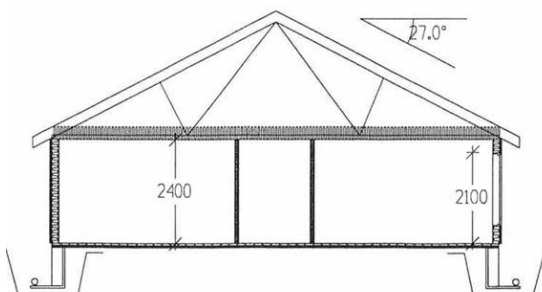
Det anbefales å innhente ytterligere dokumentasjon fra kommunen, da usikkerhet rundt utførelsen kan medføre behov for utbedringer og påfølgende kostnader.



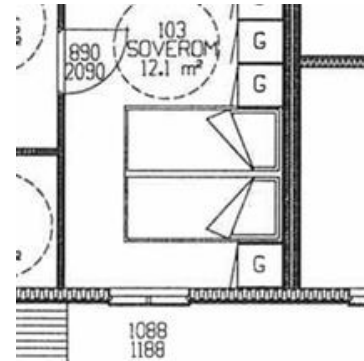
Bilde fra byggforsk



Bilde fra byggforsk



Tegninger fra kommunen



Tegninger fra kommunen

TG 2 Takkonstruksjon mus

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er observert musaktivitet på kaldt loft.
Det er ikke trobeslag på pipegjennomføring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert musaktivitet på kaldt loft.
Det er ikke trobeslag på pipegjennomføring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å sette ut musefeller og kontrollere smådyrsperre bak kledningen, samt vurdere montering av musebørster for å hindre videre inntrengning av mus.

Pipegjennomføringen bør holdes under oppsikt, da manglende trobeslag kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Kaldt loft over boligen med adkomst fra isolert takluke med stige. Det er undertak av armert plastro. Det er ikke adkomst for kontroll ned på raft mot langveggene.



TG 1 Vinduer

Mot nord har bygningen malte trevinduer med 2-lags glass.



TG 2 Vinduer i sør.

Tilstandsrapport

Mot sør har bygningen malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Det samme gjelder srossene på vinduene.

Det er observert noe begynnende skade på kledningen/omrammingen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Vinduer og srosser bør vaskes, pusses og males for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for råte og fuktskader.

Dersom srossene ikke lar seg utbedre, må utskifting vurderes.

Begynnende skade på kledning/omramming bør følges opp under veggkonstruksjon for å unngå ytterligere skader på bygningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Dørens pakning er løs.

Det er begynnende fuktskade på dørens utside, med delaminering av overflaten.

Det er også fuktmerker på dørens innside.

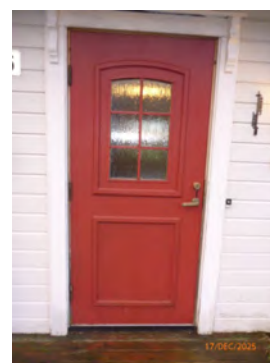
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør skiftes for å hindre videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og ytterligere skade på omkringliggende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med tolags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport



TG 3 Terassedør i sør.

Fra stuen mot sør er det en tredør ut til terreng. Døren har tolags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Det må foretas lokal utbedring eller utskifting av fukt- og råteskadet treverk for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for inntrengning av fukt, som kan føre til ytterligere skader og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Platt foran inngang

Det er en treplatt foran inngangsdøren på ca. 2,2 m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dekket er slitt, og det er ikke montert nedfelt strekkmetallsrist foran døren. Platten ligger helt inntil bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere sklisikring, for eksempel i form av nedfelt strekkmetallsrist, for å redusere risikoen for fallulykker ved glatt dekke.

Det bør også etableres åpning mellom tredekke og bordkledning for å hindre fuktansamling og råteskader på kledningen. Eventuelle skader på kledningen må vurderes og utbedres under veggkonstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Levegger i sør.

På fasaden mot sør er det oppført levegger i tre mellom boenhetene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonene fremstår som værslitte, og det kan forekomme skader på treverket.

Det foreligger ikke dokumentasjon på om det finnes avtaler for felles vedlikehold av sammenfallende bygningsdeler som vegger, levegger, takkonstruksjon, takrenner og taktekke. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt ansvarsforhold og fremtidig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold av leveggene bør utføres for å forhindre ytterligere forringelse og skader på treverket.

Det anbefales å undersøke om det finnes, eller eventuelt etablere, avtaler for felles vedlikehold av sammenfallende bygningsdeler som vegger, levegger, takkonstruksjon, takrenner og taktekke.

Manglende vedlikehold og fravær av klare avtaler kan føre til økte kostnader, uklarhet om ansvarsforhold og risiko for forringelse av bygningsdeler over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNENDIG

🕒 TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er observert noen hakk i gulvbeleggene.

Det er en god del merker i veggene etter tidligere montert utstyr.

Det er et merke i himlingsplaten ved tilluftsventil i stuen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes oppussing eller utbedring av de aktuelle overflatene for å oppnå ønsket estetisk standard.

Kostnader vil variere avhengig av valgt omfang og egeninnsats.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil slitasje og skader på overflatene kunne forringe boligens helhetsinntrykk og verdi.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



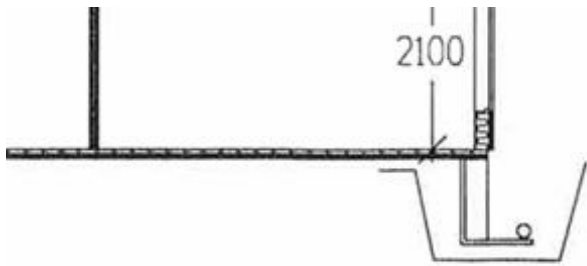
🕒 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boenheten har plass-støpt dekke på grunn.

Det er målt ca. 8 mm avvik mellom soverommene. Det er målt ca. 7 mm avvik på stuen og ca. 10 mm avvik i gang/vindfang.

Det kan finnes en sprekk i gulvet, da det er observert en kant i gulvbelegget fra området ved pipen mot langveggen i sør. Ingen større skjevheter er observert her.

Tilstandsrapport



Tegning fra kommunen

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår, sotluke og vedovn montert på stuen.

Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring.

Det er ikke fremlagt feierrapport eller tilsynsrapport.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er anmerket i overtagelsesprotokoll fra 2001 at det skulle monteres brannsikring i feieluker.

Brannvegg bak ildstedet er innkledd på kjøkkensiden. Det foreligger ikke dokumentasjon på om vedovnen er godkjent med denne oppstillingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke, og brennbart materiale må fjernes eller beskyttes slik at avstanden til sotluke/feieluke er minst 300 mm, for å redusere risikoen for brann.

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på at vedovnen er godkjent med dagens oppstilling, samt å undersøke om brannveggen bak ildstedet er korrekt utført. Manglende dokumentasjon og feil utførelse kan medføre økt brannfare og kan føre til at forsikringen ikke dekker eventuelle skader.

For ytterligere vurdering og anbefalinger bør stedlig brann- og feietilsyn kontaktes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furufyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Døren til et soverom, bad/vaskerom og bod bør justeres.

Det er stedvis noe slitasje på dører og karmen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

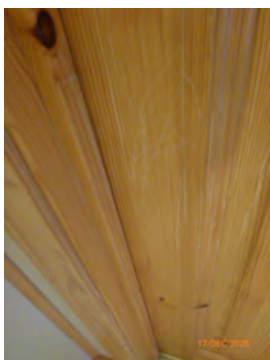
Dør til et soverom, bad/vaskerom og bod bør justeres for å sikre normal funksjon og hindre ytterligere slitasje på dør og karm.

Vurder pussing og maling av dørene for å forlenge levetiden og forbedre det estetiske inntrykket.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og risiko for skader på dør eller omkringliggende bygningsdeler.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Støpt gulv med fliser og varmekabler. Det er bom i noen få fliser og en liten sprekk i én flis ved døren.

Det er ca. 16 mm høydeforskjell fra flis ved dørterskel til slukrist, samt lokalt fall ved sluket.

Innsatsen for slukristen er løs. Det er ingen synlig membran eller slukmansjett ved sluket.

Det er sokkelfliser og våtromsplater på veggene. Under badekaret er det skader på platene i form av delaminering av overflatene.

Badekaret har skader på dekkssidens innfesting.

Det er innredning med underskap, vask, overskap, speil og belysning.
Det er fuktskade på innredningen mot badekaret og i skapet under vasken.

Rommet er ventilert via boligventilasjon, og det er god luftespalte under døren.

Det er montert toalett og opplegg for vaskemaskin. Rør-i-rør-skapet er også plassert i dette rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- 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 bør totalrenoveres, inkludert utbedring av skader på fliser, veggplater og innredning, samt sikring av sluk og membranløsninger. Manglende dokumentasjon og synlige skader medfører økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen, som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Det er vegg mot tilstøtende boenhet i øst og mot kjøkkeninnredning i sør.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Ved fuktsøk på veggplater er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt i veggen fra bruk.

Konsekvens/tiltak

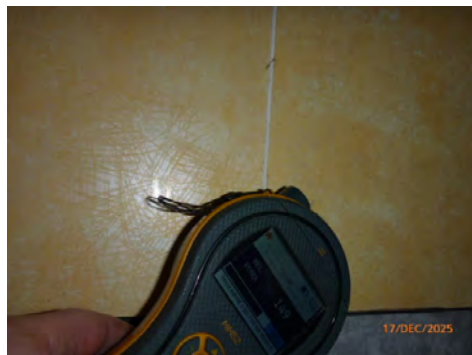
- Andre tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på at det ikke kan utelukkes at eldre fuktskader kan avdekkes ved fremtidig renovering, da hulltaking ikke har vært mulig.

Usikkerheten rundt skjulte skader ligger til grunn for valgt tilstandsgrad, og det bør tas høyde for mulig behov for utbedringer dersom slike skader avdekkes.



Ved toalett 158



Under badekar 149



Over badekar 145

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, og denne er senere foliert. Det er sprutplater på vegg mellom over- og underskap, og disse har pålimt ny overflate av ukjent opprinnelse. Det står en oppvaskmaskin og komfyr på kjøkkenet. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Ved fuktsøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en mindre fuktskade på dørene under vasken og i bunnen av dette skapet.

Belegget som er pålimt sprutplatene på veggen er lite presist montert. Årsaken til at benkeplatene er foliert er ukjent. Folien er ført litt opp på veggen og løsner i sør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres lokal utbedring av fuktskader på dører og bunn i skap under vask for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råteskader.

Belegget på sprutplatene bør ettermonteres eller utbedres for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot fukt og for å oppnå et estetisk tilfredsstillende resultat.

Folien på benkeplaten bør festes eller eventuelt skiftes ut for å unngå ytterligere oppflising og redusere risiko for fuktinntrengning i benkeplaten.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren er noe slitt.

Det er utført en hjemmelaget løsning for å slå av lyset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å installere ny ventilator, da dagens løsning er slitt og det er benyttet en hjemmelaget løsning for å slå av lyset. Dette kan medføre redusert funksjon og økt risiko for feil eller brannfare.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberør med plastkappe. Det er ikke foretatt besiktigelse i rørskapet da nøkkel mangler.

Rørskapet er plassert på bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er benyttet en kombinasjon av rør-i-rør-system og kobberør. Det mangler tettemuffer på rør-i-rør under kjøkkenbenken.

Stoppekran er ikke observert, og plasseringen er ukjent. Det er derfor usikkert om stoppekran finnes i rørskapet eller ved den innebygde berederen under kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak

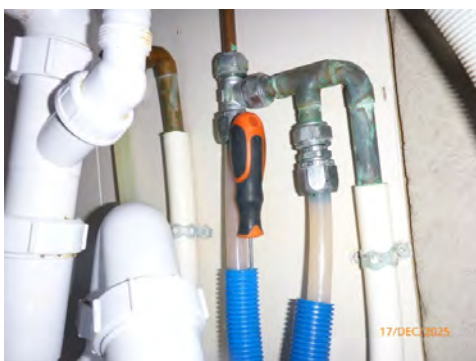
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det anbefales at en autorisert rørlegger foretar en grundig kontroll av anlegget, herunder lokalisering og vurdering av stoppekran, samt utbedring av ufagmessig utførelse og montering av manglende tettemuffer på rør-i-rør under kjøkkenbenken.

Manglende dokumentasjon og utilgjengelighet til rørskapet medfører usikkerhet om anleggets tilstand og øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på vannledningene er passert, noe som gir økt risiko for plutselige skader og kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Avløpsrør

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse.

Avløpsrør av plast, plastsluk på bad/vaskerom, lufting ført til takhatt på kaldt loft.

Staking via sluk og toalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon på utført VVS-arbeid for å redusere usikkerhet rundt anleggets tilstand og utførelse.

Dersom grundigere vurdering ønskes, bør autorisert rørlegger kontaktes for kontroll av anlegget.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og at over halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for skjulte feil eller skader, som kan føre til lekkasjer og påfølgende skader på bygningsdeler.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på kaldt loft. Alt teknisk utstyr vil alltid være forbundet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvilke rutiner som er fulgt for filterbytte.

Plast på isolerte kanaler løsner flere steder.

Konsekvens/tiltak

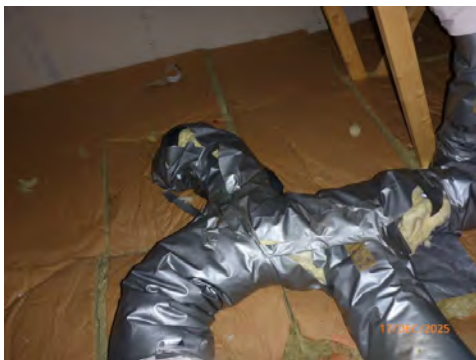
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør fremskaffes dokumentasjon på rutiner for filterbytte for å redusere usikkerhet rundt vedlikehold og funksjon, da manglende dokumentasjon kan medføre økt risiko for dårlig innelima og redusert levetid på anlegget.

Plast på isolerte kanaler bør festes eller utbedres for å hindre varmetap og kondens, noe som kan føre til fuktskader eller redusert effektivitet i ventilasjonsanlegget.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsberederen er innbygget i underskap på kjøkkeninnredningen. Alt teknisk utstyr vil alltid være forbundet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Det er ukjent om det finnes tilfredsstillende avrenningsmulighet eller andre kompenserende løsninger fra varmtvannstanken. Det er observert et kobberrør på bad/vaskerom, som kan være tiltenkt som overløp. Det anbefales å få dette nærmere undersøkt for å avklare funksjon og forskriftsmessighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til varmtvannsberederen for videre kontroll og vedlikehold, noe som kan medføre ombygning av kjøkkeninnredningen.

Videre bør det undersøkes om det finnes tilfredsstillende avrenningsmulighet eller andre kompenserende løsninger fra varmtvannstanken, for å unngå risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt overløpsløsning medfører økt risiko for skjulte feil og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

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.

Ingen dokumentasjon vedrørende EI er fremlagt eller kontrollert. Sikringsskapet er plassert på vegg i vf.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2001 Nybygg 2000/2001
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Så langt eier kjenner til.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Ny installasjon i 2000/2001
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jernfryser og eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Installasjonen er ca. 25 år.
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Generell kommentar

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



ABB

Kursfortegnelse.

Dokumentasjon

ABB

Installasjon:

ABB Installasjon AS

Salhusveien 2

8905 Brunoy

TELE: 75 01 83 00

Kunde:

VEVELSTAD KOMMUNE

Adresse:

8976 VEVELSTAD

Order nr:

86391700009

Dato:

26.04.01

Fordelings-

System:

400 V

Forbrukerbetalt sum

4 x 40 Amp

Forbruker, ikke plassert

Central:

Tilførsel:

3 x 16 mm² + JORD

Kurs nr.

Kursfortegnelse:

Sikring

Leidning

Forbruker

Lengde

Ampere

mm²

meter

1

OVERBELASTNINGSVERN

40

A1

12

2

KOMFYR

20

2x4

A1

10

3

VASKEMASKIN

16

2x2,5

A1

10

4

VF. SOV. BORD GANG OG RINGEANLEGG

13

2x1,5

A1

12

5

KJØKKEN OG STUE

13

2x1,5

A1

14

6

JORDFELTBRYTER KURS 7 OG 8

40

7

BAD OG VENTILASJON

13

2x1,5

A1

8

8

V.V.B. OPPVASKEMASKIN OG STIKK UTE

13

2x1,5

A1

10

9

BRYTER FOR RINGEANLEGG

10

11

17/DEC/2025

TOMTEFORHOLD

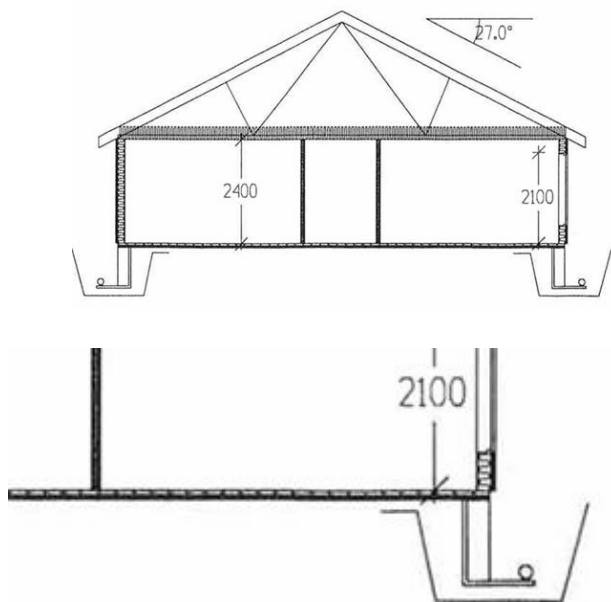
Byggegrunn

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller andre tekniske vurderinger. Byggegrunn vurderes å bestå av stedlige og tilkjørte masser.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er oppført med ringmur og plass-støpt dekke på grunn. Dette er basert på snitt-tegninger levert fra kommunen.

Tilstandsrapport



TG 3 Terrengforhold

Boligen ligger i et lett kupert område som faller mot nord fra en forhøyning i terrenget mot sør.
Det er ingen registrerte fareområder for flomsone, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfarsone, flom eller skredhendelser ved søk i NVE sin kartkatalog.
Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire.
For aktsomhetsområder vises det til kommunen for nærmere vurdering.

Vurdering av avvik:

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

Terreng fra sør faller inn mot bygget, og det er en flate med belegningsstein inntil murene. På nordsiden er det heller ikke etablert fall på terrenget bort fra murene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre oppsamling av vann mot bygget, samt sørge for at takvann ledes bort fra byggegroppen gjennom tette avløp.

Manglende tiltak kan føre til økt fuktbelastning mot grunn og fundament, noe som kan gi risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Tiltak bør omfatte hele bygningssmassen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 2000. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 2000. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Utvendig stoppekran er ikke observert.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å kontakte kommunen for å få påvist plasseringen av utvendig stoppekran.

Konsekvensen av manglende oversikt over stoppekranens plassering er at det kan oppstå forsinkelser ved behov for akutt avstengning av vannet, noe som kan føre til økte vannskader ved lekkasjer.

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige 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.

Det er ikke kjent om det er målt radonnivåer i boligen.
Det er montert nyere røykvarsler og ett brannslukningsapparat.
El-installasjon fra byggeår.
Det kan være uavklarte forhold rundt branncelleinndelingen av bygget.

Vurdering av avvik:

- Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

For elektrisk anlegg, se egen vurdering under elektrisk anlegg.

Brannslukningsapparat er fra 2014 og må erstattes med nytt.

Brannceller:

Det foreligger ingen vurderinger av brann tekniske forhold for bygningsmassen.

For taket:

Det er ikke observert gipsplater på det forenklede undertaket ved delingen mellom boenhetene på kaldt loft.
Sperrene mot nabo i øst og vest er kledd med GU-plater utvendig, dette er ikke 13 mm gipsplate. Det er ukjent om skillet mellom de tre kalde loftene er isolert.
Det er ikke trukket ut gips under sperrene i en bredde av 1,2 meter fra innkledd sperre.
Det er ikke kjent om det er isolert med mineralull over sperrene og under taktekk mellom de kalde loftene.
Raftkasser er ikke åpnet for kontroll av eventuell isolasjon.
Tegninger fra kommunen angir ingen brannskille mellom boenhetene, men det er inntegnet dobbel vegg mellom boenhetene på plantegning.

Det vises til kommunen, som også var byggherre/tiltakshaver, for ytterligere tiltak eller avklaringer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollerer det elektriske anlegget.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Det bør gjennomføres radonmåling for å avklare om radonnivåene er innenfor anbefalte grenser, da forhøyede radonnivåer kan medføre helse risiko.

Brannslukningsapparatet bør byttes ut med et nytt, da eldre apparater kan ha redusert funksjon og ikke oppfylle dagens krav, noe som kan føre til manglende brann sikkerhet.

Det anbefales å innhente en brann teknisk vurdering av bygningsmassen for å avdekke eventuelle mangler i branncelleinndelingen. Manglende eller feil utført branncelleinndeling kan medføre økt risiko for spredning av brann mellom boenhetene.

Det bør undersøkes nærmere om det er tilstrekkelig isolasjon og brannskille mellom de kalde loftene, samt om det er benyttet godkjente materialer i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende brannskille og isolasjon kan føre til økt fare for brannspredning og redusert personsikkerhet.

Det anbefales å kontakte kommunen for ytterligere avklaringer og eventuelle nødvendige tiltak, da uklarheter rundt brann tekniske forhold kan medføre usikkerhet om byggets sikkerhetsnivå.



Tilstandsrapport



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

73 m²/73 m²

Rekkehus: Vindfang, Entré, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Bod, Kjøkken, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 500 000

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

850 000

Konklusjon markedsverdi

850 000

Markedsvurdering

På generelt grunnlag har markedet for slike boligeiendommer i disse områdene vært noe variabelt i en lengre periode.

Det er pr. i dag liten tilgang på mindre boenheter i dette område, markedsinteressen oppfattes som normal.

Naboene i dette rekkehuset er omsatt for:

Øvre Slåttvikåsen 14, 8976 VEVELSTAD. 25.02.2016. 750 000,-

Øvre Slåttvikåsen 18, 8976 VEVELSTAD. 21.12.2015. 750 000,-

Øvre Slåttvikåsen 14, 8976 VEVELSTAD. 08.12.2025. 1 200 000,-

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

Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Vistnesveien 8 ,8976 VEVELSTAD 84 m ² 1982 2 sov	08-01-2019	1 380 000	1 400 000		1 400 000	16 667
2 Forvikveien 162 ,8976 VEVELSTAD 57 m ² 1994 1 sov	21-10-2025	800 000	725 000		725 000	11 328

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

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 590 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	2 300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 300 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

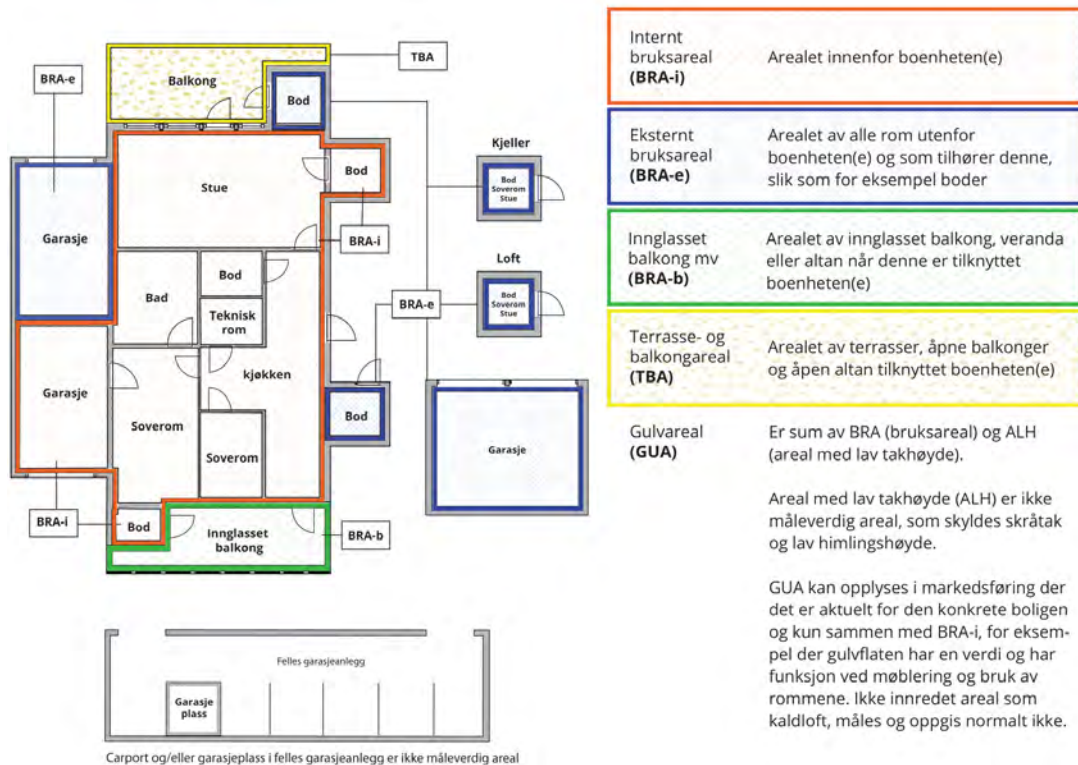
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	73			73	15
SUM	73				15
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, entré, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, bod, kjøkken, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Kommunen har levert plan, snitt og fasadetegninger, disse stemmer med dagens bruk.

Levegger i sør er ikke inntegnet, ikke vurdert som et vesentlig avvik.

Byggetillatelse 01.08.2000. Overtagelsesprotokoll 24.04.2001. Det finnes ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Rekkehus beståene av tre boenheter der den vurderte boenheten ligger i midten av bygget.

Her er de ikke opprettet er seksjonssameie, men hver boenhet har sitt eget Bruksnummer.

Ikke kjent om det foreligger felles avtaler for drift og vedlikehold av bygningsmassen.

Det vises til kommunen som også var byggherre/tiltakshaver for ytterligere tiltak/avklaringer.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	67	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Gøran Heimen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1816 VEVELSTAD	12	128		0	285.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre Slåttvikåsen 16

Hjemmelshaver

Vevelstad Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert område med boliger. Grenser til landbruk i sør. Sentrumsnært og barnevennlig. Det er ca. 1,3 km til rådhus, skole og dagligvarehandel. Kort vei til rekreasjonsområder som utmark, fjære og sjø.

Adkomstvei

Kommunal vei til eiendommen som ligger i et tun med flere eiendommer/bygninger.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Planidentifikasjon 1988001

Ikraftredelsesdato 25.05.1988

Lovreferanse BL 1965

Plannavn Åsmyra Vest

Formål Boliger

Feltbetegnelse B

Mot sør grenser eiendommen til:

Formål Jord- og skogbruk

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

Arealbrukstatus Nåværende

Områdenavn LNF2

For ytterligere kommentar vedrørende reguleringsforhold henvises det til kommunen.

Om tomten

Eiendommen har parkeringsarealer i nord og plen mot sør. For å komme til utearealer og plen i sør må man gå over eiendommen i øst og vest. Arealer i nord gror igjen av gress og andre vekster.

Mot sør er det lagt ut ca. 13 m² med belegningsstein på grunn. Dette danner et utemiljø mellom leveggene i øst og vest. Her trengs det en grundig vask og fjerning av ugress.

Eiendommen har 2 teiger, teig 2 er en liten flik mot nord på 7,3 m².

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

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

Tinglyste/andre forhold

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

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

Forsikring

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

Kommentar

Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Kommune som eier, ikke utarbeidet	Ikke gjennomgått		Nei
Verdivurdering	03.09.2025	Utarbeidet av undertegnede	Gjennomgått	13	Nei
Byggetillatelse	01.08.2000	Fra kommunen via megler.	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	08.12.1997	Fra kommunen via megler.	Gjennomgått	2	Nei
Overtagelsesprotokoll	24.04.2001	Fra kommunen via megler.	Gjennomgått	2	Nei
Matrikkelbrev	25.11.2025	Fra kommunen via megler.	Gjennomgått	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DE7030>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

OVERTAKELSESPROTOKOLL

=====

BYGGHERRE: Vevetstad kommune

ENTREPRENØR: Overhalla Industrier A/s

Avholder overtakelsesforretning vedrørende: Levering og montering av 3-mannsbaug på Førvik

I henhold til kontrakt:(dato, mv.) Dato: 03.07.00

=====

Partene og Deres representanter

Følgende var tilstede:

Byggherren: Emil Vevetstad, Aint O. Åsvang, John Aine Andersen
Rådgiver/sakkyndig: _____

Entreprenøren: Jo GAUTE MATHISEN

Rådgiver/sakkyndig: _____

=====

Byggherren aksepterer overtakelse fra og med : (dato-år) 27.04.01

Byggherren forutsetter at mangler påpekt i notat av: (dato- år) 24.04.01
blir utbedret innen rimelig tid, og senest 14 dager etter overtakelse.

- Gard. skap leveres innen 5-6 uker

Entreprenøren har rett på sluttoppgjør.

Evt. merknader vedr. sluttoppgjør: _____

Entreprenørens garanti nedtrappes.

Evt.komentarer til garanti: Overhalla Industrier A/s stiller bankgaranti i garanti-tiden

Entreprenørens byggeforsikring utgår: (dato-år) 01.06.01

=====

Dokumentet er utferdiget i to eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

Underskrift byggherre

[Signature]

Underskrift entreprenør

[Signature]

NOTAT FRA OVERHALLAHUS

Byggherre/Kjøper: Vevelstad Kommune

Entreprenør/Selger: Overhalla Industrier A/s

Byggeplass: 3-mannsbolig på Forvik

Dato: 24/4-01

Ferdigbefaring
Garantibefaring

Byggeplassmøte Rekvisisjon

22

MERKNADER/NOTATER:

Utføres av:

- | | |
|--|-----------|
| - Brannsikring i feilbuket monteres | Byggherre |
| - Røykvarslar og Brannslukningsapparat monteres i alle leiligheter. Leveres av overhånd. | |
| - Det leveres 13 stk. garderobeskap 60cm m/hyller | Overh. |
| - Isolering av kondensløp på himling | Rørlegger |
| - Div. stikkontakter og lysbrytere, samt tilkobling ved. anlegg, mangler. | ABB |
| - Strøm tilkobling mangler | ABB |
| - Overholde ind. sender 1 loks utv. bris + 1 loks sort metallmaling til byggeplass | Overh. |

UNDESKRIFTER:

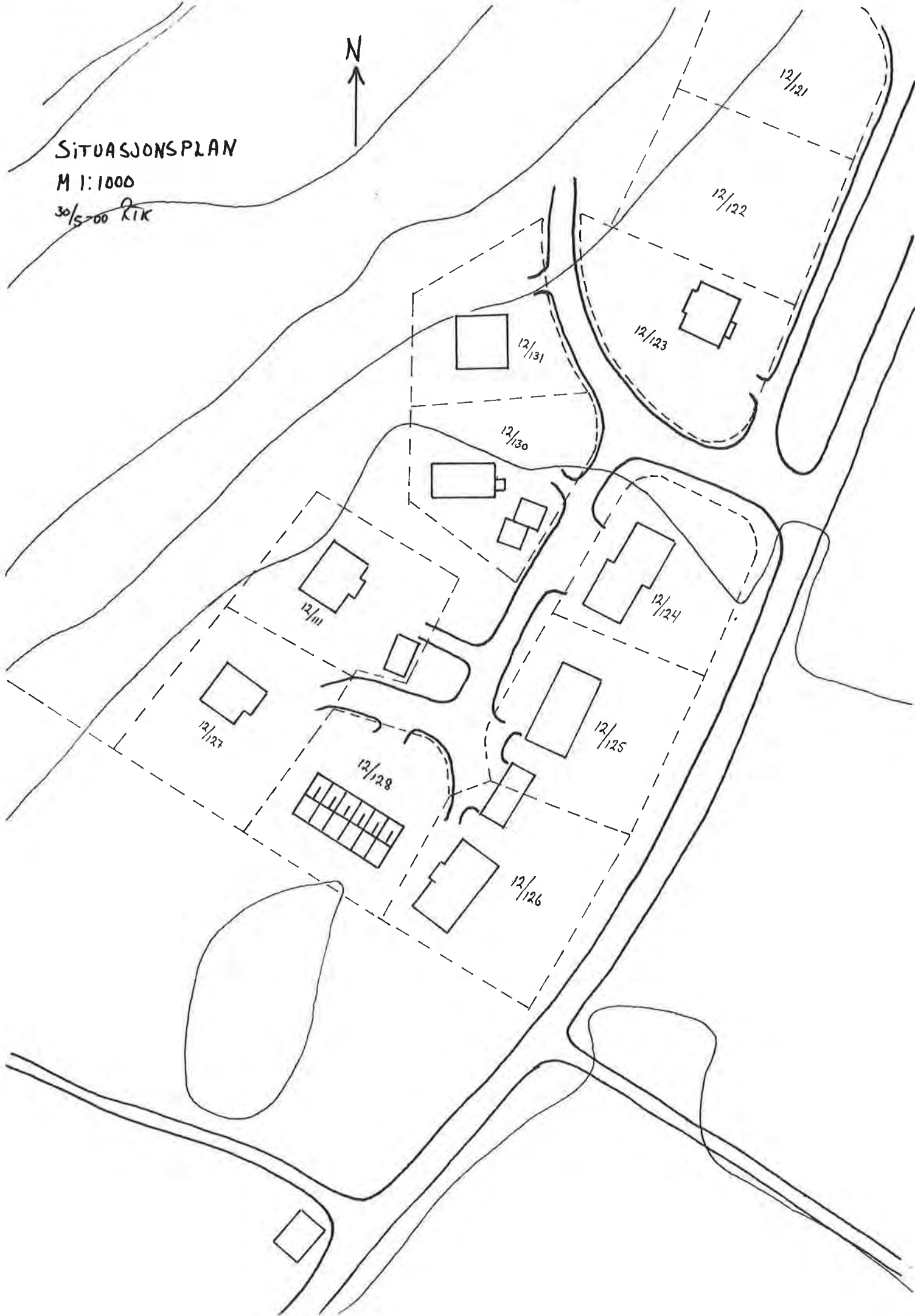
UNDERSKRIFTER:
L. Coude Mathisen

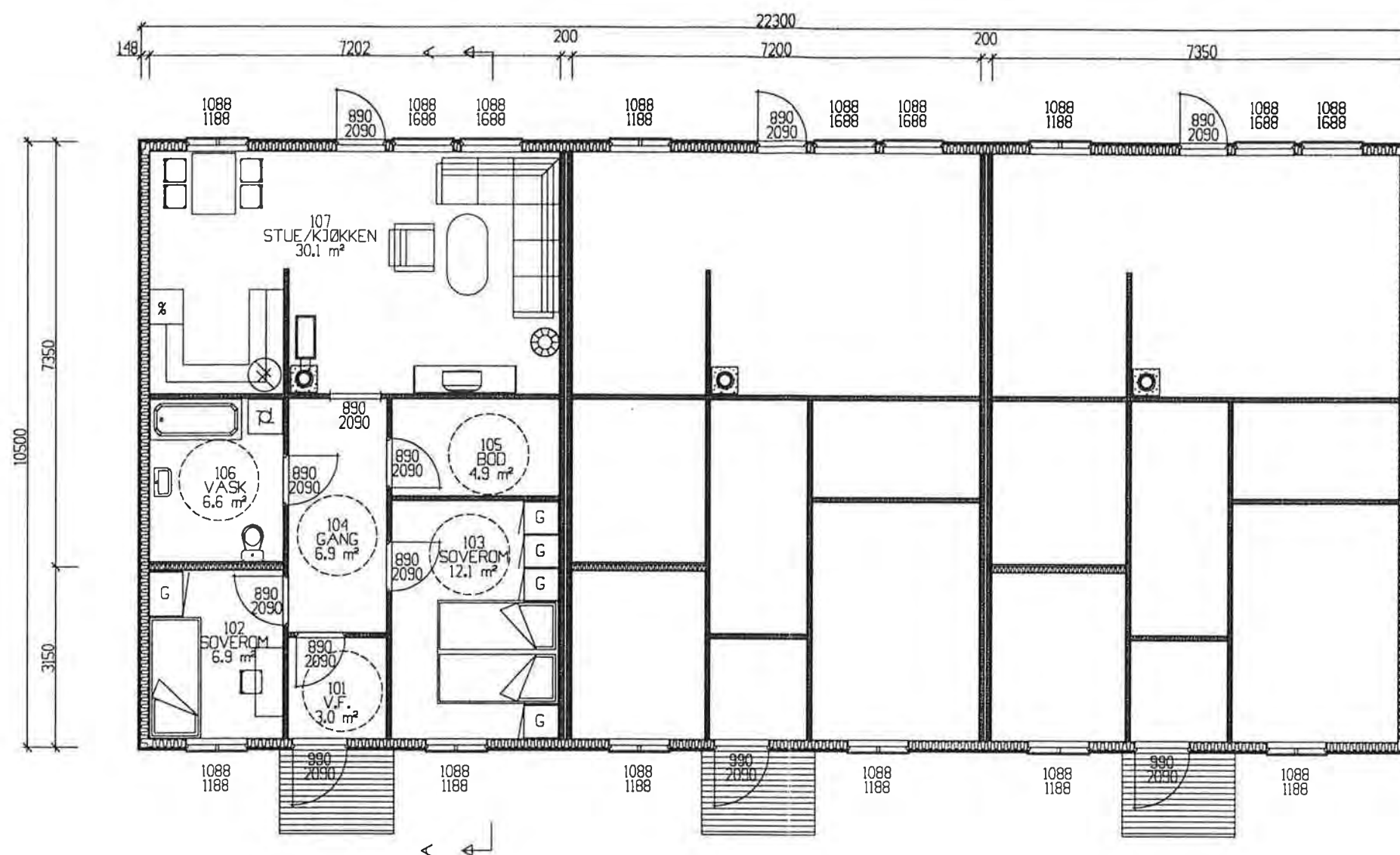
Ernie Kestel

SITUASJONSPLAN

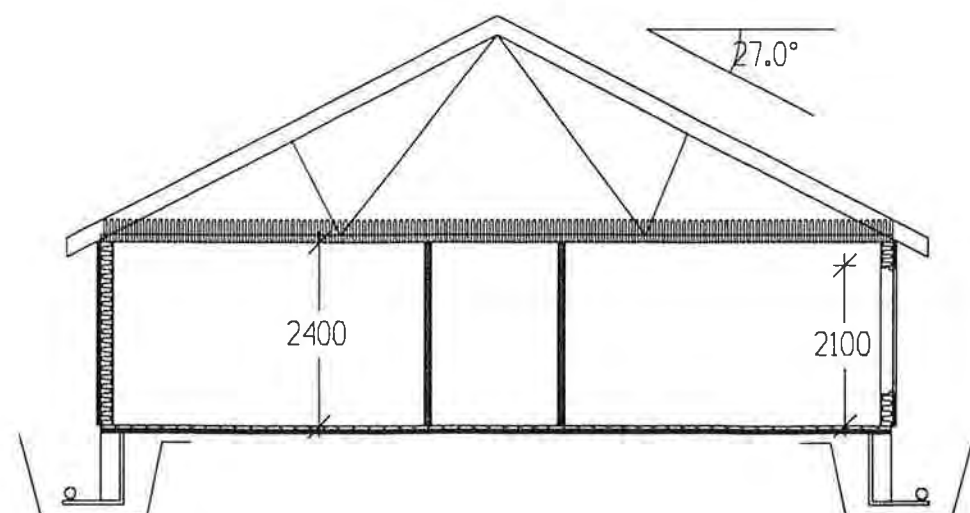
M 1:1000

30/5-00 RIK





BA PR LEILIGHET: 73 m²



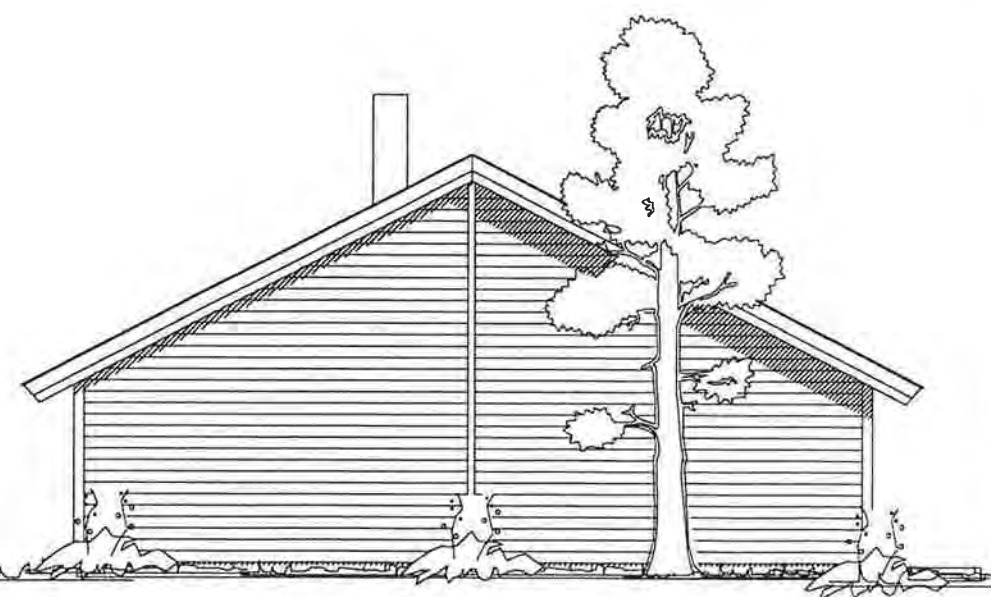
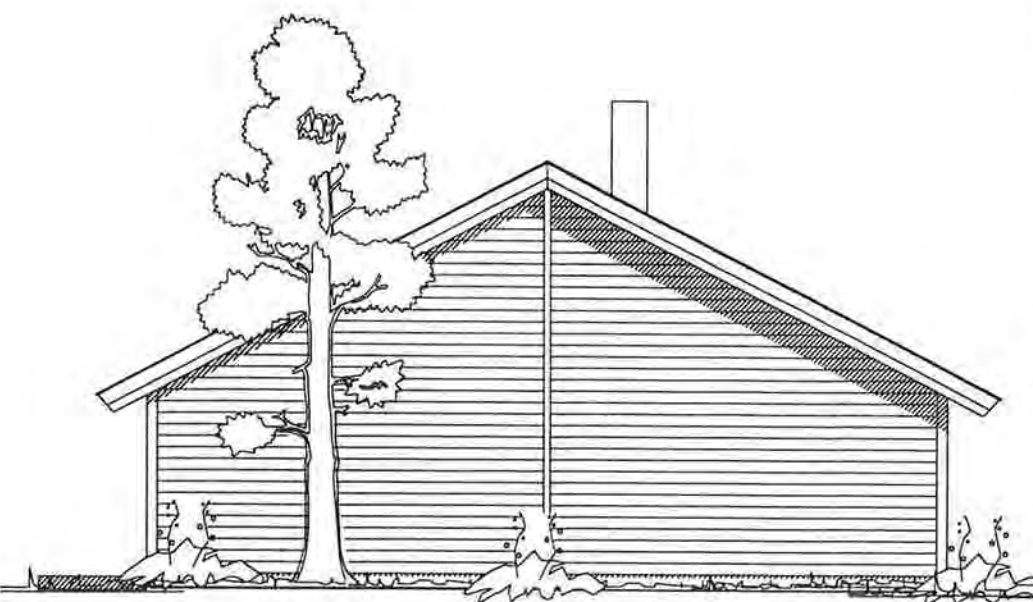
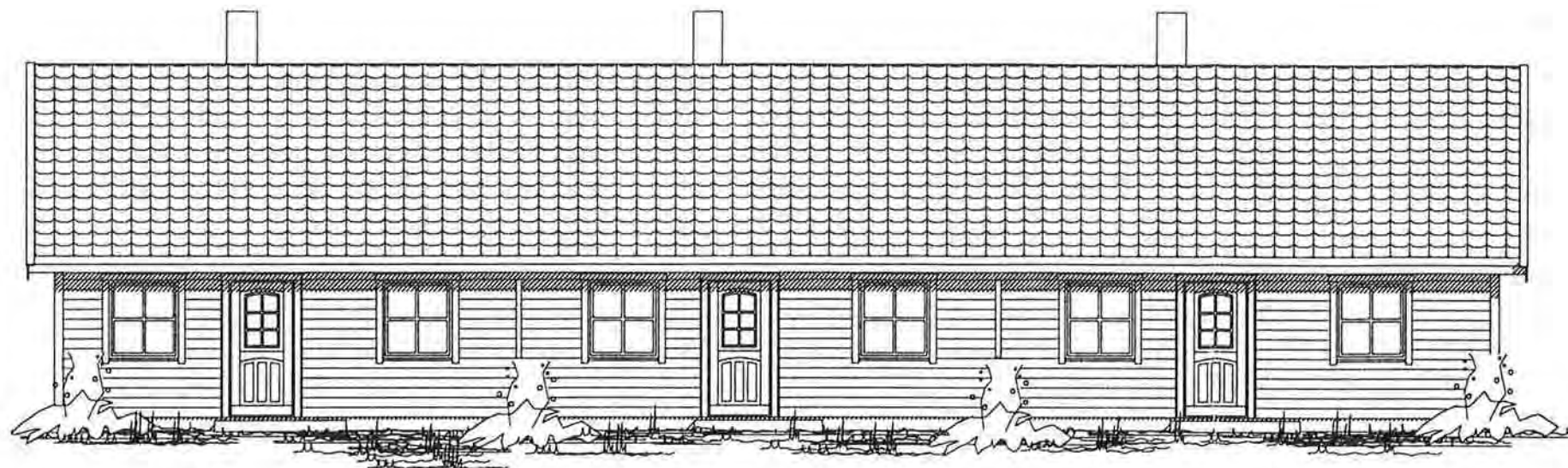
A JUSTERT MAL/PLATTING

04.10.00

TH

TILTAKSHAVER "VARTUN"	DATO 08.12.97	REV
BYGG 3 LEILIGHETER	SIGN AGS	
TEGN.TITTEL PLAN OG SNITT	PROSJEKTNR. VART1	MAL 1:100
Overhalla HUS Overhalla Industrier AS 7863 Overhalla Tlf. 74 28 25 00 Fax 74 28 25 39		ARKIVNR. TEGN.NR. 501

Denne tegning kan ikke benyttes uten samtykke fra Overhalla Ind.as



A JUSTERT MAL/PLATTING

04.10.00

TH

TILTAKSHAVER
"VARTUN"

BYGG
3 LEILIGHETER

TEGN.TITTEL
FASADER

DATO
08.12.97

SIGN
AGS

PROSJEKTNR.
VART1

REV

MAL
1:100

Overhalla HUS

Overhalla Industrier AS
7863 Overhalla
Tlf. 74 28 25 00 Fax 74 28 25 39

ARKIVNR.

TEGN.NR

502

Denne tegning kan ikke benyttes uten samtykke fra Overhalla Ind.as



Vevelstad kommune

Sentraladministrasjonen

Melding om vedtak

Plan- og ressurssetaten
her

Deres ref:

Vår ref:
00/00416-19

Saksbeh:
Janne Gimse Aasen, 75038072

Arkivkode:
12/128 613 L71

Dato:
01.08.00

Særutskrift: Byggetillatelse - utleiboliger

Saken ble behandlet i kommunestyrets møte den 27.07.00, sak 072/00.

Kommunestyrets vedtak:

Alminnelige bestemmelser:

1. Søknad om tillatelse til tiltak imøtekommes.
2. Bygget må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf plan og bygningsloven § 99.
3. Bygget må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt, jf plan og bygningsloven § 93.
4. Er byggearbeidene ikke igangsatt senest tre år etter at byggetillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf plan og bygningsloven § 96.
5. Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider i mot bestemmelser gitt i eller av plan og bygningsloven.

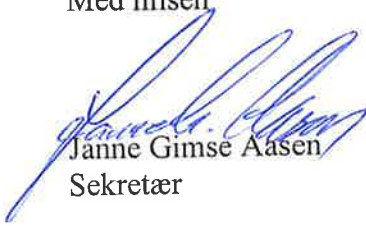
Ansvar og kontroll:

1. Overhalla Industrier as godkjennes som ansvarlig i henhold til søknad.
2. Overhalla Industrier as godkjennes som ansvarlig for søkerfunksjon for bygning, prosjektering av småhus, kontroll av prosjekteringen av småhus tiltaksklasse 1, samordnerfunksjon for bygning og tømrerarbeid.
3. Brønnøysund rør as godkjennes som ansvarlig for prosjekteringen av sanitæranlegg og stikkledninger, kontroll av prosjekteringen av sanitæranlegg og stikkledninger, utførelse av sanitæranlegg og kontroll av utførelsen av sanitæranlegg.
4. Vevelstad kommune godkjennes som ansvarlig for utførelse av slakkarmert eller uarmert betong, grunn- og terrengarbeider, legging av vannledninger og legging av avløpsledninger.
5. Kontrollplan for utførelse godkjennes.
6. Vilkåret for byggetillatelsen er at det ikke blir fremmet innsigelser på dispensasjonen fra reguleringsplanen Åsmyra vest fra Fylkesmannen i Nordland eller Nordland fylkeskommune.

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Med hilsen



Janne Gimse Aasen
Sekretær

Søknad om ansvarsrett

for arbeid etter § 93, jf §§ 93 b, 97 og 98,
plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77

Vedlegg nr

F-3

Kommunens saksnr

Side

1 av 1

Til kommune

Vevelstad kommune
postboks 24
8976 VEVELSTAD

Søknad om ansvarsrett sendes kommunen ved hvert tiltak.

Dersom det ikke foreligger sentral godkjenning, må **Søknad om lokal godkjenning av foretak** vedlegges.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr 12	Bnr 128	Festenr	Seksj.nr
	Adresse postboks 24			

Foretak

Foretak Brønnøysund Rør			Organisasjonsnr	
Adresse		Postnr 8901	Poststed BRØNNØYSUND	
Telefon	Telefax	Kontaktperson		

Ansvarsområde(r) det søkes godkjenning for

Funksjoner	Fagområde og tiltaksklasse
(PRO, KPR, UTF, KUT, SAM)	Angi aktuelle fagområder. Beskriv hva oppgaven omfatter og angi tiltaksklasse. Bruk fortrinnsvis kode og tekst fra Godkjenningskatalogen
PRO	311.1 Prosjektering av sanitæranlegg og stikkledninger, tiltaksklasse 1
KPR	311.1 Kontroll av prosjekteringen av sanitæranlegg og stikkledninger, tiltaksklasse 1
UTF	311.2 Utførelse av sanitæranlegg, tiltaksklasse 2
KUT	311.2 Kontroll av utførelsen av sanitæranlegg, tiltaksklasse 2

Godkjenning av foretak

Foreligger sentral godkjenning innenfor ansvarsområdene? Legg i tilfelle ved godkjenningsbevis	Vedlegg nr F-4
Søknad om lokal godkjenning for område(r) hvor sentral godkjenning ikke foreligger	Vedlegg nr F-

Ansvarlig kontrollerende

Ansvarlig kontrollerende foretak forplikter seg til å planlegge og å la gjennomføre kontroll av egne ansvarsområder i samsvar med godkjent kontrollplan.

Underskrifter

Ansvarlig søker for dette tiltaket (SØK)		Foretakets underskrift	
Foretak Overhalla Industrier AS			
Dato 31/5-00	Underskrift Helge Rønstad	Dato 5.06.00	Underskrift Brønnøysund Rør AS Boks 233 8901 BRØNNØYSUND
Gjentas med blokkbokstaver		Gjentas med blokkbokstaver VEVELSTAD KOMMUNE Røbert Mørnesen	

Kommunens godkjenning

Kommunens navn (stempel)	
Dato	Underskrift

12/128 - 6 JUNI 2000	
Ansøker	Ansøker
Dokument	Dokument

Søknad om ansvarsrett

for arbeid etter § 93, jf §§ 93 b, 97 og 98,
plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77

Vedlegg nr
F-3

Kommunens saksnr

Side

1 av 1

Til kommune

Vevelstad kommune
postboks 24
8976 VEVELSTAD

Søknad om ansvarsrett sendes kommunen ved hvert tiltak.
Dersom det ikke foreligger sentral godkjenning, må **Søknad om lokal godkjenning av foretak** vedlegges.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr 12	Bnr 128	Festenr	Seksj.nr
	Adresse postboks 24			

Foretak

Foretak Brønnøysund Rør			Organisasjonsnr 824675112	
Adresse		Postnr 8901	Poststed BRØNNØYSUND	
Telefon 750 40 899	Telefax 750 41 593	Kontaktperson Robert Magnussen		

Ansvarsområde(r) det søkes godkjenning for

Funksjoner	Fagområde og tiltaksklasse
(PRO, KPR, UTF, KUT, SAM)	Angi aktuelle fagområder. Beskriv hva oppgaven omfatter og angi tiltaksklasse. Bruk fortrinnsvis kode og tekst fra Godkjenningskatalogen:
PRO	311.1 Prosjektering av sanitæranlegg og stikkledninger, tiltaksklasse 1
KPR	311.1 Kontroll av prosjekteringen av sanitæranlegg og stikkledninger, tiltaksklasse 1
UTF	311.2 Utførelse av sanitæranlegg, tiltaksklasse 2
KUT	311.2 Kontroll av utførelsen av sanitæranlegg, tiltaksklasse 2

Godkjenning av foretak

Foreligger sentral godkjenning innenfor ansvarsområdene? Legg i tilfelle ved godkjenningsbevis	Vedlegg nr F-4
Søknad om lokal godkjenning for område(r) hvor sentral godkjenning ikke foreligger	Vedlegg nr F-

Ansvarlig kontrollerende

Ansvarlig kontrollerende foretak forplikter seg til å planlegge og å la gjennomføre kontroll av egne ansvarsområder i samsvar med godkjent kontrollplan.

Underskrifter

Ansvarlig søker for dette tiltaket (SØK)	Foretakets underskrift
Foretak Overhalla Industrier AS	
Dato 31/5-00	Dato 5.06.00
Underskrift Helge Ramstad	Underskrift Brønnøysund Rør AS Boks 233 8901 BRØNNØYSUND
Gjentas med blokkbokstaver	Gjentas med blokkbokstaver Robert Magnussen

Kommunens godkjenning

Kommunens navn (stempel)	
Dato	Underskrift

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune

Vevelstad kommune

• Kontrollerklæring for PROSJEKTERING sendes inn som et vedlegg til søknad om igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

• Kontrollerklæring for UTFØRELSE sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Eiendom/byggested

Gnr	Bnr	Festlenr	Seksj.nr
12	128		

Adresse

postboks 24

Ansvarlig kontrollerende foretak

Foretak

Brønnøysund Rør

Organisasjonsnr

884675112

Adresse

Postnr

8901

Poststed

BRØNNØYSUND

Telefon

750 90899

Kontaktperson

Robert Magnussen

Foretakets fagområder knyttet til tiltaket (bruk fortrinnsvis koder fra Godkjenningskatalogen) jf kontrollplanen

KPR.311.1, KUT.311.2

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til tildelt ansvarsrett	av dato	og kontrollplanen	av dato
---	---------	-------------------	---------

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter i henhold til kontrollplanen.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☒ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt unnlige opplysninger.

Foretakets underskrift

Brønnøysund Rør AS
Boks 233 8901 BRØNNØYSUND

Gjentas med blokkbokstaver

Robert Magnussen

Dato

5.06.00

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune

Vevelstad kommune

• Kontrollerklæring for PROSJEKTERING sendes inn som et vedlegg til søknad om igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

• Kontrollerklæring for UTFØRELSE sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Eiendom/byggested

Gnr	Bnr	Festlenr	Seksj.nr
12	128		

Adresse

postboks 24

Ansvarlig kontrollerende foretak

Foretak

Brønnøysund Rør

Organisasjonsnr

824675118

Adresse

Postnr

8901

Poststed

BRØNNØYSUND

Telefon

750 80899

Kontaktperson

Robert Magnussen

Foretakets fagområder knyttet til tiltaket (bruk fortrinnsvis koder fra Godkjenningskatalogen) jf kontrollplanen

KPR.311.1, KUT.311.2

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til tildelt ansvarsrett av dato og kontrollplanen av dato

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter i henhold til kontrollplanen.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☒ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Foretakets underskrift

Brønnøysund Rør AS
Boks 233 8901 BRØNNØYSUND

Gjentas med blokkbokstaver

Robert Magnussen

Dato

3.06.00

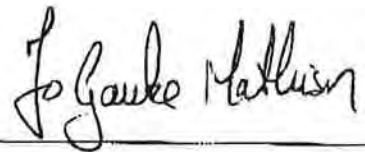
Telefax / MINIBREV**Dato** 17.04.01**Antall sider inkludert forsiden:** 1**TIL:** Vevelstad Kommune**ATT:** Emil Vevelstad**FRA:** Overhalla Industrier A/S
Skogmo
7863 Overhalla**Ref:** Jo Gaute Mathisen**Tlf.** 74 28 25 20**Faks** 74 28 25 30**Kopi til:****MERKNADER:** ☐ Haster ☐ Til gjennomsyn ☐ Svar snarest ☐ Kommenter**VEDR. NYBYGG MED 3 LEILIGHETER FOR VEVELSTAD KOMMUNE.****Det innkalles med dette til ferdigbefaring tirsdag 24.04.01 , kl. 10.00**

Håper det kan gjennomføres en befaring med våre tømrere på torsdag 19.04., slik at evt. oppretting/mangler kan utbedres innen fredag denne uke.

Sikkerhetsstillelse fra oss er dessverre avglømt.

Vi vil ordne sikkerhetsstillelse i garantitiden som beskrevet i kontrakt.

VEVELSTAD KOMMUNE	
Saksj.nr 00/416	Løp.nr/Dok.nr 1138/37
Avd.	Saksbeh.
17 APR. 2001	
Ark.kode P 613	Ark.kode S
Kassasjon	Grundering



Om det mangler sider ved mottak, eller oppstår problemer under overføring - ring oss!

Falls Sie nicht alle Seiten erhielten oder andere Schwierigkeiten bei der Übermittlung auftraten, rufen Sie bitte die oben angegebene Telefon-Nummer an.

If you did not receive all pages, or there is some other transmission problem, please call phone number above immediately



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 Øvre Slåttvikåsen 16 – 1816/12/128

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

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

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

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

Annen akseptfrist

..... den / 2026

.....
underskrift

.....
navn med blokkbokstaver

.....
adresse

.....
telefon

.....
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

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