

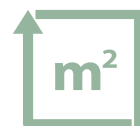
Terneveien 3



Enebolig



Takst
4 500 000,-



BRA 326 m²



Om oss

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

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



Salgsoppgave

Innhold

- Nøkkelopplysninger og plantegninger
- Betingelser
- Oversikt over løsøre og tilbehør
- Informasjon om budgivning
- Kart: eiendomsgrense og regulering
- Tilstandsrapport med takst
- Bestemmelser/regulering
- Rapport fra Pelias
- Informasjon om boligkjøperforsikring
- Budskjema





Velkommen til Terneveien 3

Enebolig med romslig, opparbeidet hage og vidstrakt utsikt, mot sjøen i vest. Boligen ligger i et etablert boligområde på Strømmen mot Laukholmen, og har gode solforhold større deler av dagen.

Beliggenheten er tilbaketrukket, men gir allikevel kort vei til sentrum - samt til rekreasjonsområder både i skogen og ved sjøen.

En innholdsrik bolig med mange muligheter. Boligen har det en trenger på ett plan; blant annet soverom, stue, kjøkken, toalettrom, bad, vaskerom, i tillegg til et loft med soverom og god lagringsplass. Boligen har også en sokkeletasje.

Boligen er av eldre standard, og har dermed oppgraderingsbehov for å opprettholde dagens standard. Allikevel er det en funksjonell bolig med mange muligheter, og stort potensiale for tilpasning etter egne behov og ønsker.

Nøkkelopplysninger

MATRIKKELNR

1813/104/564

TYPE BOLIG

Enebolig

EIERFORHOLD

Selveier

EIER

Mary Helene Edvarda Holm - dødsbo

TOMT

1162 m2 Selveier tomt

REGULERING

Område for frittliggende boligbebyggelse ref. B13
j.f. reguleringsplan Hestvadet (1967002) BYA=20%

BYGGEÅR

1968

AREAL

BRA 326 m2

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest for boligen i sin helhet, men for tilbygg fra 1984

ENERGIMERKING

G – ORANSJE

TAKST

kr 4 500 000 ,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

Ved kjøp til takst tilkommer:

Dokumentavgift kr 112 500,-

Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-

Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-

TOTALPRIS

kr 4 613 590,-

KOMMUNALE AVGIFTER

kr 27 116,- pr. år for 2026

RENOVASJONSAVGIFT

kr 7 286,- pr. år for 2026, 240l dunk

FORMUESVERDI

kr 1 125 000,- for 2026 som primærbolig

MEGLERS VEDERLAG

Avtalt meglerhonorar er kr 70.000,-.

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



AREAL/INNHold

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

- BRA-i (internt bruksareal) : 302 m²
- BRA-e (Eksternt bruksareal) : 24 m²
- TBA (Terrasse- og balkongareal) : 32 m²
- ALH (Ikke måleverdig areal) : 23 m²

Innhold:

Sokkel - Vindfang øst, bi-inngang nord, trapperom/hobbyrom, fyrrom, toalettrom, dusjrom, bod, gang, soverom, kjøkken, stue.

Sokkel i tilbygg - Vindfang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom

Hovedetg. - Vindfang vest, bi-inngang sørvest, entré, trapperom, toalettrom, bad, bad/vaskerom, kjøkken vest, kjøkken sørøst, spisestue, tv-stue, stue, soverom, soverom 2, soverom 3

Loftetg. - Gang/uisolert, soverom, soverom 2

Garasje på 24 m²

INNBO/LØSØRE/INTERNETT

Fiber tilgjengelig i området

OPPVARMING

Luft-til-luft varmepumpe av eldre opprinnelse. Ikke funksjonstestet.

I ca. 2021 ble det etablert luft-til-vann-varmepumpe, og denne ble koblet til eksisterende radiatoranlegg.

ADGANG TIL UtleIE

Det gjøres oppmerksom på at det mangler dokumentasjon knyttet til hvorvidt tilbygg i sokkeletasjen lovlig kan leies ut som selvstendig bolig. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med kommunen for detaljer.

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser

1970/1660-1/70 Elektriske kraftlinjer

31/07-1970 Rettighetshaver: Helgeland Kraftlag AL

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 er av eiendommens mangler/avvik under TG 3 - store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Taktekking over inngang vest
- Utvendig > Taktekking tilbygget
- Utvendig > Veggkonstruksjon under-et. øst
- Utvendig > Takkonstruksjon tilbygget
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Vinduer - 2
- Utvendig > Dører - 3
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Altan ved tilbygget sørvest

- Innvendig > Gulv leilighet sør sokkel
- Innvendig > Etasjeskille tilbygget
- Innvendig > Etasjeskille hovedetasjen hovedbygget
- Innvendig > Pipe og ildsted

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Oljetank

- Våtrom > Sokkeletasje > Dusjrom > Generell
- Kjøkken > Sokkeletasje > Kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > Sokkeletasje, leilighet. > Bad/vaskerom > Generell

- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell
- Våtrom > Hovedetasje > 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. Blant annet er det observert skjeggkre. Det er gjort tiltak, og her vises til rapport fra Pelias. Hulltaking i tilliggende konstruksjoner sokkeletasje > dusjrom er ikke foretatt da det ikke er mulig pga tilliggende konstruksjoner

Forhold under HMS:

Behov for kontroll av elektrisk anlegg

Mangler rekkverk i trapper

Mangler/skader på brannslukningsutstyr og røykvarslertstyr

Tegn på avvik i branncelleinndeling

Lavt rekkverk på balkong/terrasse og trapper

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER. I tillegg vil vi alltid oppfordre kjøpere til å lese tilstandsrapporten nøye for å sikre at en får med seg alle vesentlige opplysninger om boligens tilstand.

Terneveien 3
1.Etg.



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

Terneveien 3
2.Etg.



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

Terneveien 3
3.Etg.



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

Eiendommen selges fra dødsbo. Representanten har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. 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 tegnet Boligselgerforsikring, og bydere må bekrefte at salgsoppgave med tilhørende tilstandsrapport er gjennomgått før bud formidles.

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

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

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

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

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

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

BETINGELSER



Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendom

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelysog hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Informasjon om budgivning

Bud skal gis skriftlig til megler. Megler kan kun formidle bud, aksepterte og avslag som er gitt skriftlig. Elektroniske meldinger, herunder SMS og e-post oppfyller kravet til skriftlighet. Megler er pålagt å innhente legitimasjon og signatur fra budgiver før budet kan formidles til selger.

Skjema for manuell levering av bud finnes på siste side i salgsoppgaven, eller benytt "Gi bud"-knappen på Finn-annonsen for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

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

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

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

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

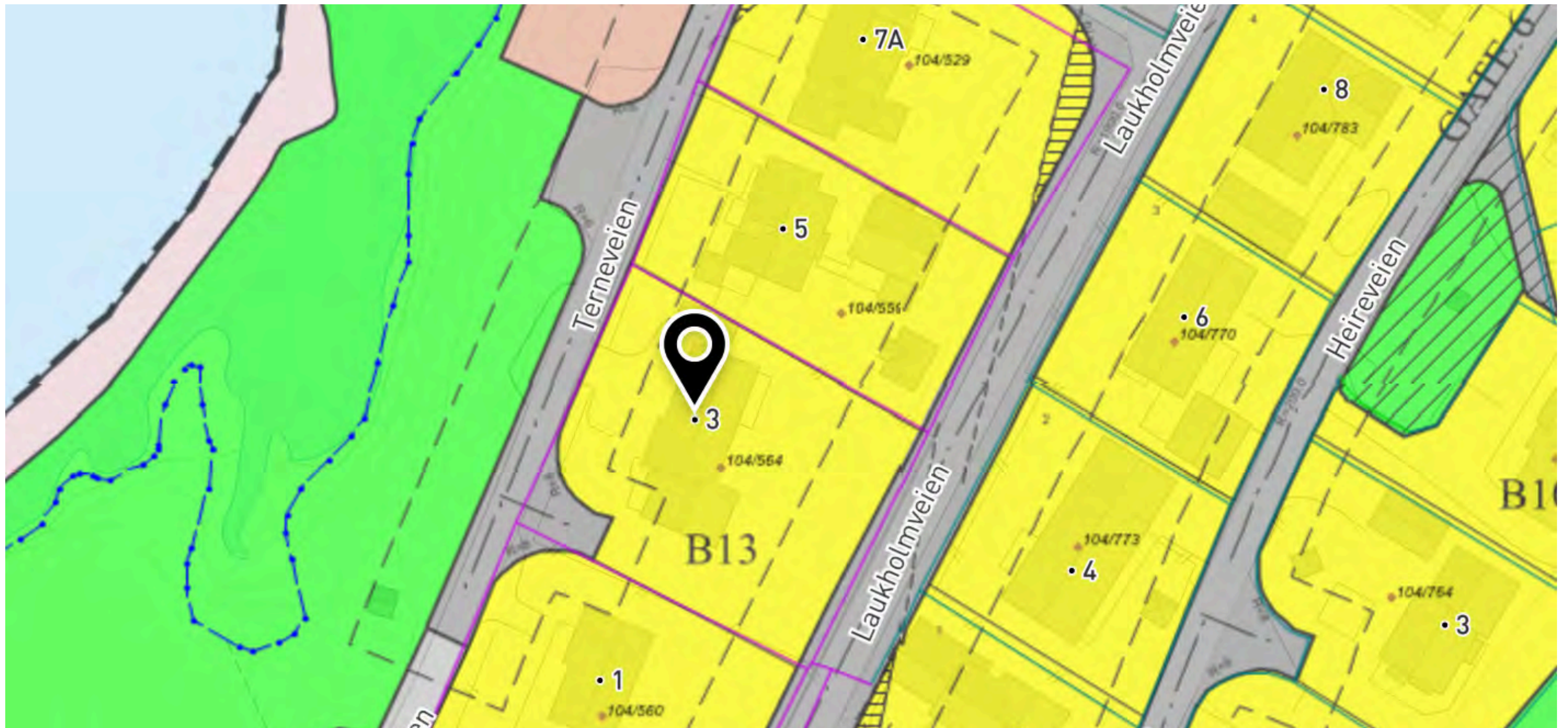
Kjøper og selger vil få kopi av budjournal etter at eiendommen er solgt. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Sensitive opplysninger så som finansiering m.v. vil ikke fremkomme da dette er underlagt taushetsplikt/personvern. Øvrige budgivere kan etter avsluttet handel eller avsluttet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

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


Vi gjør oppmerksom på at vi kun driver budformidling i kontortiden på hverdager, det vil si kl. 08.00 – 16.00 mandag – fredag.



Kart: eiendomsgrenser og regulering





 75 00 93 30

 <https://www.advokatenehla.no>

 Postboks 153, 8901 Brønnøysund

 Storgata 30, 8900 Brønnøysund

 Org.nr: 912 829 367



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Terneveien 3, 8904 BRØNNØYSUND

 BRØNNØY kommune

 gnr. 104, bnr. 564

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 326 m² BRA-i: 302 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 20320-1759

Referansenummer: UD6049

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



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

Norsk takst

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



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

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

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

Goheim Takst og Byggconsult as

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

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

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

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

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

Gøran har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig

Gøran Heimen

Uavhengig Takstingeniør

gheimen@goheim.no

906 12 231



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Større bygningsmasse fra slutten av 60-tallet. Tilbygget på 80-tallet.

Utførte noen oppgraderinger som taktekke på hovedtaket i ca. 2017, luft til vann som erstatning for fyrkjele i ca. 2021. Rundt 2023 ble deler av vannrør, avløpsrør og flere rom i underetasjen renoveret som en forsikringssak.

Hensyntatt alder på ca. 58 år og ca. 43 år vil det kunne finnes konstruksjoner, bygningsdeler og teknisk utstyr som krever ekstra oppmerksomhet.

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

Ved renovering, vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest.

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

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

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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen på hovedbygget er av stålplater. Taket er besiktiget fra takfot med bruk av stige. Taktekke, pipebeslag, beslag og luftehatter er kun observert fra bakkenivå, samt fra takfot over vindfang i øst og mot vest, og vurderingen er derfor begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som en besiktigelse på taket kunne avdekket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Fra kaldt loft er det synlig asfaltplater som undertak.

Det er ikke åpnet for kontroll mellom taktekke og undertak.

Taktekkingen på tilbygget er av profilerte stålplater. Taktekket er kur observert fra bakkenivå mot øst, og vurderingen er begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket 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.

Taktekke i vest er besiktiget fra altan og vindu på loftet.

Det er synlige sutakplater som undertak, disse er synlige fra kaldt loft.

Over inngangen i vest er det et lite skråtak tekket med bølgeblekkplater. Takrennen er av plast, og vindskiene er av tre. Takrenner fra ca. 2017 på hovedtaket. Kroker, renner og nedløp er i metall montert på hengbord fra byggeår. Det er også benyttet eldre taknedløp flere steder.

Snøfangere på takene, gjenbruk av eldre profiler. Gjenbruk av eldre luftehatter.

Ikke tettebeslag på gjennomføringer i taket. Takstige montert i 2017. Tilbygget har takrenner og nedløp i plast.

Veggene på hovedbygget har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning samt felt med stående kledning og panel. Kledningen er i hovedsak fra byggeår. Fasaden er besiktiget fra bakkenivå og altaner.

Veggenes oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Frontveggen fra byggeåret i underetasjen har ukjent oppbygning. Ut fra konstruksjonen kan dette være en bindingsverksvegg.

Fasade/kledning består av andre plater.

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

Tilbygget i sør, 2. etasje og vindfang til leiligheten i underetasjen.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret.

Fasade/kledning har stående bordkledning. Fasaden er besiktiget fra bakkenivå og fra altan. Veggenes oppbygning med hensyn til isolering og vindsperre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Frontveggen for tilbygget i underetasjen fremstår som en bindingsverksvegg med utvendig teglsteinsforblending. Det kan også være lettklinkerblokker i veggen.

Veggenes oppbygning med hensyn til isolasjon og vindsperre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser.

Visuell inspeksjon er utført fra tilgjengelige innvendige og utvendige flater.

Takkonstruksjonen på hovedbygget er et plassbygget saltak.

På loftet er det kott, en åpen, ikke innredet del og to innredede soverom. Synlig lufting på langveggene til loftsrommet.

For soverommene er det lukkede skrå takflater.

Kasser er utvendig kledd med panel.

Tilbygget i sør. Takkonstruksjonen har plassbygde W-takstoler i tre.

Det er en luke i himlingen, men ingen integrert stige til denne.

Kaldloftet er inspisert fra luken.

Undertak av sutakplater.

Flatt tak over vindfang til leiligheten i underetasjen. Tekket med papp.

Bygningen har flere trevinduer med koblet glass fra byggeåret.

Bygningen har også malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass. Dette er vinduer fra byggeåret, samt fra 1970- og 1980-tallet.

Det finnes flere vinduer av normal kvalitet, hensyntatt alder og byggeår (1970-80-tallet). Det er både to- og trelags glass. Det er skiftet glass i noen av disse vinduene.

Beskrivelse av eiendommen

På badet i 2. etasje mot øst er det montert et malt trevindu med 2-lags glass i 2023.

På loftet mot sør er det montert nytt vindu ca. 2009. Dette er et malt trevindu med 2-lags glass.

Eldre dører fra byggeår og 1980-tallet. Hovedinngangsdørene på langveggen i vest er av tre med enkelt glass. Inngangsdøren på tilbygget i sør er en tredør fra 1980-tallet med tolags glass.

Døren til bi-inngangen for underetasjen i nord er en tredør.

Inngangsdøren til underetasjen er en tredør med enkelt glass.

Leddport til garasje i metall, porten er fra etter 2010. Det er montert portåpner.

Dør til garasjen er en tredør av eldre opprinnelse.

Altandør for 2. etasje mot øst er en koblet tredør fra byggeåret.

Inngangsdør til leiligheten i underetasjen er en tredør fra 1980-tallet med tolags glass.

Det er en veranda fra byggeåret mot vest. Denne har adkomst fra altanen mot sørvest og er på ca. 6 m². Konstruksjonen er trukket inn under taket. Plass-støpt dekke. Rekkverk i tre.

Altan med opprinnelse fra 1983, ca. 14 m². Støpt dekke, som også fungerer som etasjeskille mellom deler av garasjen og tilbyggets 2. etasje.

Altanen har adkomst fra terreng via rampe og fra vindfang i tilbygget.

Det er pålagt tredekke og bygget rekkverk i tre. Takrenner i plast.

Altan i 2. etasje mot øst er oppført i tre. Konstruksjonen antas å være fra 1999.

Altanen er på ca. 12 m² og har adkomst fra soverommet i nordøst. Inngangstrapp mot vest er utført i strekkmetall, ukjent opprinnelse. Plass-støpt trapp i nord til underetasjen er fra byggeåret.

Rullestolrampe mot sørvest er utført i strekkmetall og tre, og er fra 1980-tallet.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med beleg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Etasjeskillet for loftet er utført som trebjelkelag.

Etasjeskillet over underetasjen er et trebjelkelag. Det er ikke målt større skjevheter i gulvet fra kjøkkenet og nordover.

Tilbygget. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det finnes også betongdekke mot vest.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Sotluke er plassert i gang i underetasjen.

Pipen er tilkoblet fyrkjele i underetasjen, denne er ikke i bruk.

Gulvet har plater, beleg og betong. Veggene som er under terreng har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er murvegger for vegger som ligger under terreng.

For rom mot øst, er disse renoverte etter skadesak i 2023.

For leilighet i sokkel er det ikke rom under terreng. Gulvet har plater og beleg. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt på vegg i øst, ukjent oppbygning, det kan finnes vannrør og el-kabler i veggen. Det er målt fukt med slagelektroder i vegg ned mot gulvet, 12,1%, dette er tørre verdier i måleområde.

Boligen har tretrapp fra underetasjen til loft. Det er kun håndløper på én side av kjellertrappen.

Innvendig har boligen slette dører av eldre opprinnelse, tredører og tredører med sponspeil. Dørene er fra byggeåret og frem til 1980-tallet.

I underetasjen er det montert noen nye dører etter vannskade.

I hovedetasjen er det en foldedør til kjøkkenet og en til stuen mot

sør.

Det er gjort flere observasjoner av skjeggkre i bygget.

Det er utført bekjempelse med åte, utført av Pelias 20.10.2025.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Dusjrom

Dusjrom i underetasjen. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Rommet ble omfattet av vannskade og gjenoppbygging i 2023. Nytt plastsluk, som ser ut til å være et hjelpesluk, er installert. Det er beleg på gulvet, men dette er løst flere steder. Rommet har ikke vært i bruk etter 2023.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er mur på alle vegger rundt rommet. Ved fuktsøk er det ikke registret forskjeller i leddeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på rommet.

Det presiseres at rommet ikke har vært i bruk siden gjenoppbygging, derav ingen fukt fra bruk pr. i dag.

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad/vaskerom leilighet. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Bad/vaskerom med plass-støpt gulv, varmekabel, beleg og én sluk.

Det er veggvinyl på veggene og plater i himling. Kun 15 mm høydeforskjell fra beleg ved terskel til sluk.

Ett toalett, stengeventil i sisternen er defekt. Det er mekanisk avtrekk i vegg, men ikke tilluft fra under dør.

En vask på vegg, ett toalett og dusjnische med dusjing direkte på gulv og vegg.

Noe svertesopp i nisje ved hjørnet mot vegg/gulv.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i innervegg mot dusjnische. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,6%, dette er tørre verdier i måleområdet.

Bad

Badet i hovedbygget er fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Støpt gulv med beleg. Soilsluk i gulvet, rusten sluk og ikke tett beleg mot sluk. Tilnærmet flatt gulv, men godt oppbrett ved dør. Tapet på veggene, vindu ved dusj. Malte plater i taket. En vask på vegg, sprekker i vasken.

Ventil i vegg og himling, fuktskader ved ventil i himling, tørt ved befaring. Tilluft fra under dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra inne i skap uten bakvegg fra soverom i sør.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%, tørt i målområdet ved befaring.

Det er ikke tatt hull i yttervegg under vinduet.

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom i tilbygget fra 1983. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Belegg på gulvet, støpt gulv med varmekabler. Det er én plastsluk i gulvet, noe fall ved sluket, samt noe motfall på gulvet mot innvendig vegg.

Det er tapet på veggen, og denne er tapetsert over løse skjøter. Det er et vindu i vegg over badekaret.

Det er montert en vask på vegg, noe innredning uten vask og et badekar.

Det er opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk vifte i vegg og tilluft fra under dør. Viften er mye slitt.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er yttervegger bak badekaret.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i hovedetasjen har innredning av variert opprinnelse. Opprinnelig eldre innredning, kjøkkenforny og noen skap er skiftet/ettermontert. Innredningen har profilerte fronter, og benkeplaten er av laminat. Det er et stort og praktisk benkebeslag. Oppvaskmaskin, stekeovn og et lite kjøleskap er montert i innredningen.

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

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Starter ved enke funksjonsprøving.

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

Kjøkkenet mot sørøst har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og platetopp i egen seksjon.

Innredning fra 1983, eller nyere.

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, denne er fra 1983, eller nyere. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Kjøkkenet i underetasjen er nytt og ikke tatt i bruk. Innredningen har glatte fronter, og benkeplaten er av laminat. Det er et eldre høyskap, bør males.

Det er ingen ventilator over komfyrpass på kjøkkenet.

For leiligheten i underetasjen er det innredning fra etter 1983.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Normalt brukspreget innredning. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

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 foran innredningen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom av eldre opprinnelse. Belegg på gulvet, malte plater på vegg. Det er montert en vegghengt vask og et nyere toalett. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Toalettrom med et toalett av nyere opprinnelse. Nytt belegg på gulvet i 2023.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er fremlagt sluttrapport fra rørlegger for vannskade i 2023.

Ingen annen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.

Innvendige vannledninger fra byggeår er av kobber. Det er ikke kjent om det også finnes galvaniserte jernrør i installasjonene.

Noen vannledninger er fra 2023.

Bilder fra skadesaken viser synlig sammenblanding av nye og gamle vannrør i himlingen under badet.

For tilbygget antas vannledningene å være fra ca. 1983, med synlige kobberrør med plastkappe i kjøkkenbenken.

Det er installert ny innvendig stoppekran og vannledning frem til denne.

Det er avløpsrør av plast. I grunnen under bygget og til utenfor mur for hovedbygget er det nye avløpsrør fra 2023. Det bør etterspørres dokumentasjon for dette.

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.

Det er avløpsrør av plast i tilbygget fra 1983, samt noen eldre plastrør i hovedbygget.

Det er en støpejernsluk på badet i hovedetasjen.

Det er en støpejernsluk på fyrrommet.

Avløpsrør fra fyrrommet er ukjent.

Avløpsrør for gang i underetasjen er utført i plast, og rørene er fra 2023.

Boligen har naturlig ventilasjon. Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.

I ca. 2021 ble det etablert luft-til-vann-varmepumpe, som er en del av anlegget med varmesentral/tank plassert på fyrrommet. Det er sluk i gulvet på rommet.

Luft-til-luft varmepumpe av eldre opprinnelse. Det ble ikke utført funksjonstest ved befaring, da det ikke var strøm på fjernkontrollen.

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

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.

Boligen har radiatoropplegg av eldre opprinnelse.

I ca. 2021 ble det etablert luft-til-vann-varmepumpe, og denne ble koblet til eksisterende radiatoranlegg. Den gamle fyrkjelen er ikke i bruk.

Det er fremlagt dokumentasjon fra arbeider i 2019.

«Nytt inntak og kv loft, ny fordeling kjeller for varmeanlegg bosch»

Det er fremlagt flere bilder og en samsvarserklæring på skjøting av jording i betonggulv, dette er fra skadesak i 2023.

Ingen annen dokumentasjon vedrørende EI er fremlagt eller

Beskrivelse av eiendommen

kontrollert.

Det er observert et sikringsskap på loftet, skrusikringer og noen vippesikringer.

Luftspenn frem til boligen og inntak på loftet mot sør.

Det er observert skrusikringer på vegg og nye vippesikringer på vegg, dette er på gang i underetasjen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser.

Dreneringen, dersom denne finnes, er fra 1968.

Det er observert asfaltmasse (gudrong) på mur, og dette er fra byggeåret.

For tilbygget er dreneringen, dersom denne finnes, fra 1983.

Bygningen har det som kan være plass-støpt betonggrunnmur. Det er plass-støpte dekker på grunn. Store deler av murene er under terreng, og deler av sideveggene er innvendig kledd. Disse delene er derfor ikke tilgjengelige for besiktigelse.

Utvendig, over terreng, er murene skvettpusset og malt med ukjent type maling.

Innvendig er murene pusset og malt, også her med ukjent type maling.

For tilbygget har bygningen grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren. Det kan være plass-støpt dekke på grunn for leiligheten og vindfanget til denne. Det er plass-støpt dekke på grunn for garasjen.

Over garasjen er det et plass-støpt dekke under del av tilbygget og altanen mot sørvest.

Eiendommen ligger i et flatt og lett kupert område. Det er ikke registrert fareområder for flomsoner, kvikkleireskred, fjellskred, skredfaresoner, flom eller skredhendelser ved søk i NVE sin kartkatalog.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1983 for tilbygget. Det er opplyst at det er plastrør (vann og avløp) frem til kommunalt tilkoblingspunkt.

I 2023, i forbindelse med en skadesak, ble del av avløpsrør fra byggeår 1968 skiftet til plast.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1983 for tilbygget. I 2023, i forbindelse med en skadesak, ble vannrør fra byggeår skiftet til plast, og det ble etablert ny utvendig stoppekran mot øst.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er observert et påfyllingsrør under rullestolrampe. Det er en nedgravd oljetank, og ut fra alder er denne trolig av stål. Oljetanken kan være fra rundt byggeåret.

Over denne, og under rullestolrampe, er det også en oljetank i stål som er plassert over terreng.

Ingen av tankene er i bruk.

Det er fremlagt dokumentasjon på at en av tankene ble tømt i 2019. Gjerde rundt eiendommen. Flere plass-støpte banketter, gjerde i tre og netting.

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

[Gå til side](#)

Trapper, rekkverk, røykvarslere og brannsløkkingsapparater, radon

og elektriske installasjoner.

Brannskille fra før 1985.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	326 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	326 m ²
Totalpris	4 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Opprinnelige tegninger er ikke datert, signert eller stemplet fra kommunen.

Underetasjen:

Kommunen visert til byggemelding datert 2/4-68 i sitt byggevedtak, kontakt kommunen for ytterlige dokumentasjon/opplysninger.

Det er flere avvik på rominndelingen som bod i nord er endret til bi-inngang, hobbyrom og trapperom er slått sammen til ett rom. Fyrrom og bod er slått sammen til ett rom. Det er etablert gjennomgangstrafikk på toalettrom. Hybel 1 og 2 er slått sammen til stue. Hybel 4 er tatt i bruk som soverom til leilighet fra 1983 i underetasjen mot sør.

Hovedetasjen:

Det er et lite avvik på innerveggen stue soverom.

Altan i nordøst er ikke inntegnet på fasadetegningen.

Loftsetasjen:

Det finnes ingen plantegning for denne etasjen.

Kontakt kommunen for ytterlige tiltak/dokumentasjon/opplysninger.

Bygningsstatus:

112 - Enebolig m/hybel/ sokkelleilighet samt et tilbygg. Ukjent om 112 stammer fra byggeår, eller ble ført inn ved tilbygget.

Kommunen har levert: Bygningsdata enebolig med sokkelleilighet og bygningsdata tilbygg.

Dette bør undersøkes nærmere.

Tegninger tilbygg fra 18/3-1983 er ikke signert eller stemplet fra kommunen.

Kommunen visert til byggemelding datert 18/10.83 i sitt byggevedtak.

Tilbygget er i begge etasjene større en vist på tegning. Det er etablert egen boenhet i underetasjen, ikke vist på tegning eller omtalt i byggesak.

Den interne garasjen er ikke inntegnet på plan eller fasadetegninger.

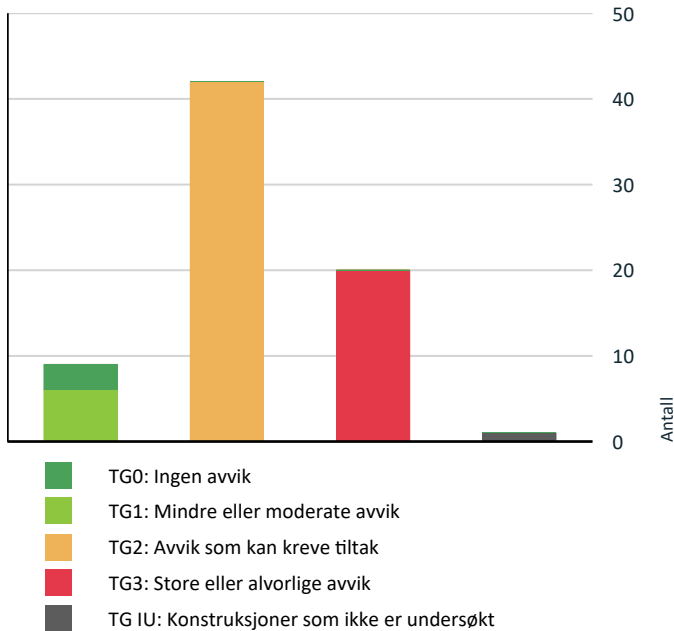
Det foreligger ferdigattest fra 01.10.1984 for tilbygget.

kontakt kommunen for ytterlige tiltak/dokumentasjon/opplysninger.

Det er i meglerpakken lagt ved melding om mindre byggearbeider, innsetting av altandør og bygging av balkong. Datert 15/4-1999. Ser ikke hvor på bygget dette skulle være, annet en for altan mot nordøst. kontakt kommune for ytterligere opplysninger/avklaringer.

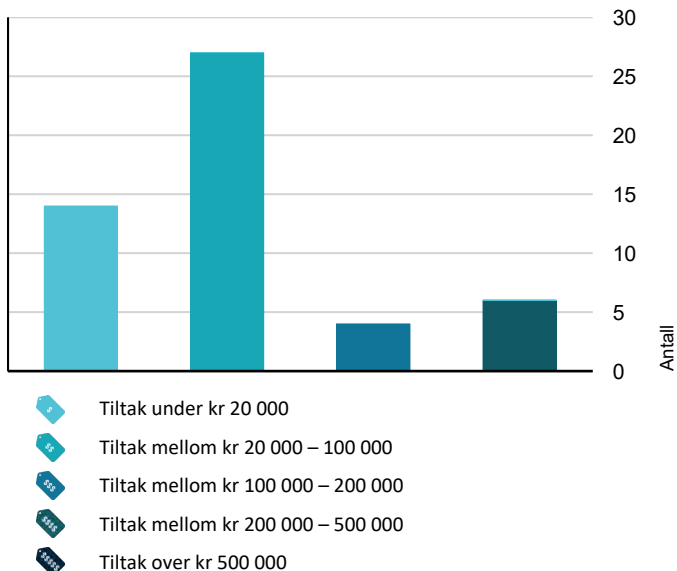
Sammendrag av boligens tilstand

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

Ved befaring 8/10 var Bente Holm innom, da uten å delta på befaring. Hun hadde noen informasjon om bygningsmassen og skadesaken. Bente holm har også delt noe informasjon om bygningsmassen, eiendommen og bilder fra skadesaken fordelt over ca. 16 e-poster. Ved befaring 9/10 var Bjørn Holm innom, da uten å delta på befaring. Han hadde noen informasjon om bygningsmassen og skadesaken. Tidsangivelser og konstruksjoner vedrørende bygningen med tilhørende anlegg, er basert på visuelle observasjoner, opplysninger gitt ved befaring, byggesak, tegninger og verdivurdering fra 2018. Denne rapporten er utarbeidet med bakgrunn i rapportutkast fra 2025. Det er foretatt ny befaring. Det er gjenbruk av deler av tekst og bilder fra 2025. Det er ikke innhentet oppdatert meglerpakke.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Taktekkning over inngang vest	Gå til side
! Utvendig > Taktekkning tilbygget	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon under-et. øst	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon tilbygget	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
! Utvendig > Dører - 3	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Utvendig > Altan ved tilbygget sørvest	Gå til side
! Innvendig > Gulv leilighet sør sokkel	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille tilbygget	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille hovedetasjen hovedbygget	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > Sokkeletasje > Dusjrom > Generell [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Sokkeletasje, leilighet. > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag på tilbygget [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon tilbygget sør underetasjen [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon tilbygget sør [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon vf i sokkel [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2 - 3 - 4 [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2 - 3 [Gå til side](#)

! Utvendig > Garasjeport [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Altan i øst [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng, leilighet [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Foldedører [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør gang i underetasjen [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 3 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør eldre og i tilbygget [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering tilbygget [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Sokkeletasje > Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > Sokkeletasje, leilighet. > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken vest > Overflater [Gå til side](#)
og innredning

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken sørøst > Overflater [Gå til side](#)
og innredning

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. 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.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Byggetillatelse i 1968, tatt i bruk i 1969

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Variert

Vedlikehold
Variert

Tilbygg / modernisering

1983	Tilbygg	1983-1984, tilbygget mot sør.
2021	Renovering	Nytt luft til vann varmeanlegg som erstatning for fyrkjele.
2017	Renovering	Nytt taktekke på hovedbygget.
2023	Renovering	Renovert noe vann og avløpsrør samt flere overflater i underetasjen.

UTVENDIG

Takteking over inngang vest

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Over inngangen i vest er det et lite skråtak tekket med bølgeblekkplater. Takrennen er av plast, og vindskiene er av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert rust på taktekingen.
Det er råte på vindskien.
Nedløpet er ikke tilkoblet takrennen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rust på taktekingen bør fjernes og overflaten behandles for å hindre videre rustutvikling. Råteskadet vindskie bør skiftes ut for å unngå ytterligere skade på konstruksjonen. Nedløpet må tilkobles takrennen for å sikre korrekt bortledning av vann og forhindre fuktskader på bygget. Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader og skade på byggets konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen på hovedbygget er av stålplater. Taket er besiktiget fra takfot med bruk av stige. Taktekke, pipebeslag, beslag og luftehatter er kun observert fra bakkenivå, samt fra takfot over vindfang i øst og mot vest, og vurderingen er derfor begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som en besiktigelse på taket kunne avdekket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Fra kaldt loft er det synlig asfaltplater som undertak. Det er ikke åpnet for kontroll mellom taktekke og undertak.

Årstall: 2017

Kilde: Andre opplysninger: Fra verddivurdering i 2018.

Tilstandsrapport



Taktekkingen på tilbygget er av profilerte stålplater. Taktekket er kun observert fra bakkenivå mot øst, og vurderingen er begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under beferingen, 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.

Taktekke i vest er besiktiget fra altan og vindu på loftet.

Det er synlige sutakplater som undertak, disse er synlige fra kaldt loft.

Årstill: 1983 **Kilde:** Andre opplysninger: Verdivurdering

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er godt etablerte rustskader på taktekket, som er ca. 43 år gammelt.

Det er ikke montert tak- eller veggbeslag.

Det er observert råteskader på vindskier. Dette gjelder også vindskier på hovedtaket mot tilbygget.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Når taktekking 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.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det bør gjennomføres fullstendig renovering av taktekket, inkludert utskiftning av rustskadede plater og montering av nødvendige tak- og veggbeslag samt vindskier med videre.

Manglende utbedring vil kunne føre til lekkasjer, fuktskader og ytterligere forringelse av takkonstruksjonen, samt økt risiko for råteskader på tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 3 Taktekking tilbygget

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Nedløp og beslag på tilbygget

Tilbygget har takrenner og nedløp i plast.

Årstill: 1983 **Kilde:** Andre opplysninger: Verdivurdering

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Eldre plastrenner og nedløp har økt risiko for lekkasjer grunnet alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes å skifte ut eldre plastrenner og beslag for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Manglende tilfredsstillende bortledning av vann kan føre til fuktinntrengning og skader på bygningsmassen.



TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner fra ca. 2017 på hovedtaket. Kroker, renner og nedløp er i metall montert på hengbord fra byggeår. Det er også benyttet eldre taknedløp flere steder.

Snøfangere på takene, gjenbruk av eldre profiler. Gjenbruk av eldre luftehatter.

Ikke tettebeslag på gjennomføringer i taket. Takstige montert i 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Andre opplysninger: Verdivurdering

Vurdering av avvik:

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

Flere taknedløp er ført til terreng ved mur. Status på nedløp som går ned i terreng er ukjent, noe som medfører usikkerhet om bortledning av vann fra taket.

Det vokser ugress i takrenner i vest, noe som kan hindre vannavrenning og bør utbedres.

Snøfangere er ikke av moderne typegodkjent type, men består av eldre, gjenbrukte beslag.

Takstige og pipebeslag er fra 2017. Det er observert løsnede tettebånd mot takplater ved pipebeslaget, noe som kan medføre risiko for utettheter.

Høyden fra toppen av takstigen til toppen av pipen for feiing er ikke målt, om denne overstiger 1,2 meter, er dette noe som kan være i strid med gjeldende krav for sikker adkomst ved feiing.

Konsekvens/tiltak

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

Takrenner bør renses for å sikre god vannavrenning og forhindre fuktskader på bygget.

Det anbefales å kontakte feier for kontroll av adkomst til pipen, da manglende sikker adkomst kan føre til fyringsforbud og økt risiko ved feiing.

Typegodkjente snøfangere bør monteres for å redusere risikoen for personskader og materielle skader ved snøras.

Pipebeslagets tetting mot takplatene bør kontrolleres og utbedres ved behov, for å unngå vanninntrenging og påfølgende skader på takkonstruksjonen.

Status på nedløp som går ned i terreng bør undersøkes nærmere, da ukjent bortledning av vann kan føre til fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene på hovedbygget har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning samt felt med stående kledning og panel. Kledningen er i hovedsak fra byggeår. Fasaden er besiktiget fra bakkenivå og altaner.

Veggens oppbygning med tanke på isolering og vindspærre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Overgangen mellom støpte flater, som altaner, og vegg er ikke åpnet for kontroll.

Det er stedvis betydelig slitasje, spesielt på gavlveggen for loft mot sør.

Stedvis forekommer noe vegetasjon mot fasaden.

Det er ikke observert luftespalte bak kledningen ned mot mur.

Noen sprekker i kledningen og stedvis rust på enkelte spiker er registrert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fasadene bør vaskes og males for å forhindre videre slitasje og forringelse av kledningen.

Det anbefales å fjerne vegetasjon som er i kontakt med fasaden for å redusere risiko for fuktskader og råte.

Det bør vurderes å etablere luftespalte bak kledningen ned mot mur for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader.

Sprekker i kledningen og rust på spiker og ventiler bør utbedres for å hindre vanninntrenging og ytterligere skade på konstruksjonen.

Ved renovering kan skjulte skader avdekkes, spesielt i eldre deler av konstruksjonen og i overganger mellom bygningsdeler, noe som kan medføre økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TC 2 Veggkonstruksjon tilbygget sør underetasjen

Frontveggen for tilbygget i underetasjen fremstår som en bindingsverksvegg med utvendig teglsteinsforblending. Det kan også være lettklinkerblokker i veggen.

Veggenes oppbygning med hensyn til isolasjon og vindspærre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser.

Visuell inspeksjon er utført fra tilgjengelige innvendige og utvendige flater.

Årstall: 1983 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggesak

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Banketten stikker utenfor forblendingen.

Det er observert noen løse steiner over vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å vurdere behovet for etablering av dreneringshull i nedre kant av forblendingen, samt sikre og eventuelt utbedre løse steiner over vinduene.

Manglende dreneringshull kan føre til opphopning av fukt bak forblendingen, noe som øker risikoen for frostskafer og skader på konstruksjonen. Løse steiner over vinduene kan utgjøre en sikkerhetsrisiko og føre til ytterligere skader på veggen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Om mulig bør det etableres større avstand fra kledning til terreng ved vindfang for å redusere risikoen for fuktoptak og råteskader i kledningen.

Slitt overflatebehandling bør utbedres for å beskytte treverket mot videre nedbrytning.

Manglende adgang for kontroll under altandekke og ved tak/vegg i sørvest medfører usikkerhet om tilstanden i disse områdene, og det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Veggkonstruksjon tilbygget sør

Tilbygget i sør, 2. etasje og vindfang til leiligheten i underetasjen. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning. Fasaden er besiktiget fra bakkenivå og fra altan. Veggens oppbygning med hensyn til isolering og vindspærre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Årstill: 1983 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggesak

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Slitt overflatebehandling.

Ikke adgang for kontroll av kledning under altandekke.

Ikke adgang for kontroll av tak/vegg ved altan i sørvest.

Liten avstand fra kledning til terreng ved vindfang i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



! TG 3 Veggkonstruksjon under-et. øst

Frontveggen fra byggeåret i underetasjen har ukjent oppbygning. Ut fra konstruksjonen kan dette være en bindingsverksvegg. Fasade/kledning består av andre plater.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fasadeplater kan inneholde asbest.

Fasadeplater har ingen lufting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres lufting bak fasadekledningen ved fremtidig renovring for å redusere risikoen for fuktskader og forlenget levetid på konstruksjonen.

Dersom fasadeplatene inneholder asbest, må sanering utføres av godkjent firma. Sanering av asbestholdige plater kan være kostnadskrevende, og manglende tiltak kan medføre helseisiko ved eksponering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Takkonstruksjon vf i sokkel

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flatt tak over vindfang til leiligheten i underetasjen. Tekket med papp.

Årstall: 1983

Kilde: Andre opplysninger: Byggesak

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flate tak som dette har ofte høy skadefrekvens, noe som gir økt risiko for skader.

Det foreligger ingen dokumentasjon på takkonstruksjonens oppbygning, noe som medfører usikkerhet om tilstand og utførelse.

Det er observert noe mose på taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på takkonstruksjonens oppbygning for å redusere usikkerhet om tilstand og utførelse, da manglende dokumentasjon gir økt risiko for skjulte feil og skader.

Taket bør holdes under oppsikt og rengjøres for mose for å forhindre fuktskader og forlenget levetid på tekkingen.

Tilstandsrapport



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen på hovedbygget er et plassbygget saltak. På loftet er det kott, en åpen, ikke innredet del og to innredede soverom. Synlig lufting på langveggene til loftsrommet. For soverommene er det lukkede skrå takflater. Kasser er utvendig kledd med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ved pipen er det observert fuktmerker, og det er målt noe forhøyede fuktverdier på dette stedet 20,2%.

Det er også registrert noe svertesopp på kasser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre fuktskader ved pipen, samt vaske og male raftkasser for å fjerne svertesopp. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå videre fuktskader og utvikling av sopp, noe som kan føre til redusert levetid på konstruksjonen og dårligere inneklima.



! TG 3 Takkonstruksjon tilbygget

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilbygget i sør. Takkonstruksjonen har plassbygde W-takstoler i tre. Det er en luke i himlingen, men ingen integrert stige til denne. Kaldloftet er inspisert fra luken.

Undertak av sutaksplater.

Tilstandsrapport

Årstall: 1983 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggesak

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Plassbygde W-takstoler, styrkeberegning er ikke kjent.

Det er visuelt synlige skjevheter i takkonstruksjonen fra utsiden.

Konsekvens/tiltak

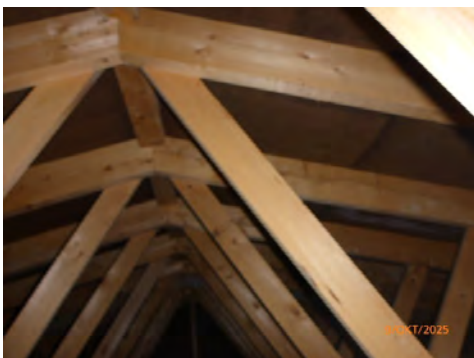
- Andre tiltak:

Det må foretas ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang av skjevhetene.

Det er påregnelig at dette vil medføre kostnader til forsterkning og oppretting.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert bæreevne og økt risiko for konstruksjonsskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vinduer

Bygningen har flere trevinduer med koblet glass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Rust er observert på eldre vindusbeslag. Det er registrert slitasje, avflassing, fuktmerker og stedvis begynnende råteskader på vinduer fra 1968.

Vinduer fra denne perioden har også svært dårlig isolerende egenskaper.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med råteskader og fuktskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og potensiell skade på omkringliggende konstruksjoner.

Rustne beslag bør byttes eller utbedres for å sikre funksjon og levetid.

Dårlig isolerende vinduer medfører økt varmetap og høyere oppvarmingskostnader, samt risiko for kondens og ytterligere fuktskader. Utskifting til moderne vinduer med bedre isolasjonsevne anbefales.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



Det bør etableres korrekt montering og tetting av vinduene i henhold til monteringsveiledning, samt utbedre eller skifte rustent beslag over vinduet på badet.

Mangelfull montering og tettebeslag kan føre til fuktinntrengning, råteskader og redusert levetid for vinduene og omkringliggende konstruksjoner. Vinduet på loftet bør undersøkes nærmere for å avklare tettingens utførelse, da ukjent utførelse medfører usikkerhet og økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Vinduer - 2 - 3 - 4

På badet i 2. etasje mot øst er det montert et malt trevindu med 2-lags glass i 2023.

På loftet mot sør er det montert nytt vindu ca. 2009. Dette er et malt trevindu med 2-lags glass.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Vinduet på badet er ikke montert til beslag i henhold til monteringsveiledningen. Det er registrert rust på det gamle beslaget over vinduet.

Vinduet på loftet er montert mot opprinnelig kledning og beslag, og det er ukjent hvordan tettingen er utført her.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer - 2 - 3

Det finnes flere vinduer av normal kvalitet, hensyntatt alder og byggeår (1970-80-tallet). Det er både to- og trelags glass. Det er skiftet glass i noen av disse vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Noe slitasje er observert, som er forventet ut fra vinduenes alder. Det er registrert rust på beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres jevnlig vedlikehold, inkludert smøring og justering av beslag, samt utbedring av rust, for å forlenge vinduenes levetid og redusere risiko for funksjonssvikt, varmetap og fuktskader.



TG 3 Vinduer - 2

Bygningen har også malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass. Dette er vinduer fra byggeåret, samt fra 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er harde pakninger og rust på beslagene.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det bør gjennomføres utskifting av punkterte eller sprukne glassruter, samt utbedring av avvik rundt innsetningsdetaljer og beslag. Harde pakninger og rust på beslagene bør utbedres for å sikre funksjon og forhindre ytterligere forringelse.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap, fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og ytterligere skade på vinduene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Soveromsvindu nordøst 2.et



Tilbygget sør



Garasjeport

Leddport til garasje i metall, porten er fra etter 2010. Det er montert portåpner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begynnende rustangrep på garasjeporten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold som vasking, pussing og maling for å hindre videre rustdannelse.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan rusten utvikle seg og svekke portens funksjon og levetid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Dører

Eldre dører fra byggeår og 1980-tallet. Hovedinngangsdørene på langveggen i vest er av tre med enkelt glass. Inngangsdøren på tilbygget i sør er en tredør fra 1980-tallet med tolags glass.

Døren til bi-inngangen for underetasjen i nord er en tredør. Inngangsdøren til underetasjen er en tredør med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Dørene er slitte. Flere dører mangler beslag under dørbladet. Det er registrert rust på beslag og hengsler.

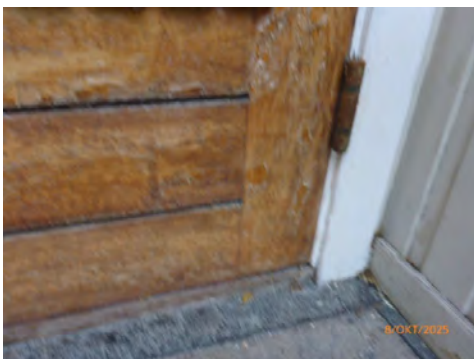
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene bør vedlikeholdes, og beslag bør monteres der dette er mulig for å hindre vanninntrenging og ytterligere slitasje. Enkelte dører kan måtte skiftes dersom de er for dårlige til å repareres. Manglende eller rustne beslag og slitte dører øker risikoen for fuktskader, varmetap og redusert sikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Dører - 3

Dør til garasjen er en tredør av eldre opprinnelse.
Altandør for 2. etasje mot øst er en koblet tredør fra byggeåret.
Inngangsdør til leiligheten i underetasjen er en tredør fra 1980-tallet med tolags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

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

Dørene er slitte, og det er registrert begynnende råteskader. Det er rust på beslag og hengsler. Beslag mangler på garasjedør og altandør.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Dørene bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre utvikling av råteskader og sikre tilfredsstillende funksjon.

Rustne beslag og hengsler bør byttes ut for å unngå svekket stabilitet og funksjon.

Det bør monteres beslag på garasjedør og altandør for å beskytte mot fuktinntrengning og forleng levetiden på dørene.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere fuktskader, redusert levetid og mulig inntrenging av vann i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Det er en veranda fra byggeåret mot vest. Denne har adkomst fra altanen mot sørvest og er på ca. 6 m². Konstruksjonen er trukket inn under taket. Plass-støpt dekke. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Rekkverket og tresøylen i sørvest har skader. Trinnet med tilkomst til verandaen fra altanen er for høyt, og dekkplaten her har råteskader.

Konsekvens/tiltak

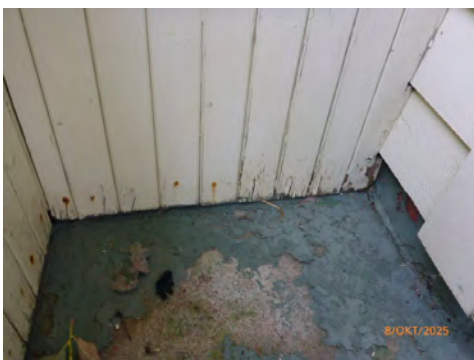
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Rekkverket og tresøylen i sørvest bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forfall og redusere risiko for personskade.

Trinnet med tilkomst til verandaen fra altanen bør tilpasses til riktig høyde, og dekkplaten med råteskader må skiftes ut for å sikre trygg adkomst og forhindre ytterligere skade på konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene utvikle seg og medføre økt risiko for ulykker og ytterligere forringelse av bygningsdelen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Altan i øst

Altan i 2. etasje mot øst er oppført i tre. Konstruksjonen antas å være fra 1999.

Altanen er på ca. 12 m² og har adkomst fra soverommet i nordøst.

Årstall: 1999 **Kilde:** Andre opplysninger: Fra byggesak

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert etterslep på skrapping og maling av altanen. Dette medfører økt risiko for fuktopptak og redusert levetid på treverket dersom vedlikeholdet ikke utføres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skrape og male altanen for å beskytte treverket mot fuktopptak og forlenge levetiden.

Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for råteskader og behov for mer omfattende utbedringer på sikt.



TG 3 Altan ved tilbygget sørvest

Altan med opprinnelse fra 1983, ca. 14 m². Støpt dekke, som også fungerer som etasjeskille mellom deler av garasjen og tilbyggets 2. etasje.

Altanen har adkomst fra terreng via rampe og fra vindfang i tilbygget. Det er pålagt tredekke og bygget rekkverk i tre. Takrenner i plast.

Årstall: 1983 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggesak

Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har uttetheter.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ingen god adkomst for kontroll under dekke eller ved overgang mellom dekke og vegg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Andre tiltak:

Tekkingen på balkong/terrasse må utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige trapper

Inngangstrapp mot vest er utført i strekkmetall, ukjent opprinnelse. Plass-støpt trapp i nord til underetasjen er fra byggeåret. Rullestolrampe mot sørvest er utført i strekkmetall og tre, og er fra 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen i nord, det er sprekker i betong og trinn.
Trappen i vest er betydelig skjev og har løse trinn.
Rullestolrampen er for bratt og mangler hvilerepos.

Konsekvens/tiltak

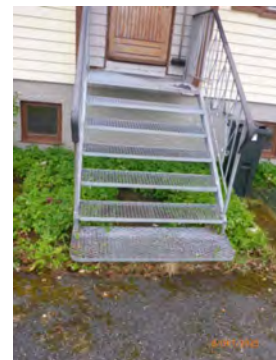
- Tiltak:

Sprekker i betong og trinn bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for ulykker.

Trappen i vest må rettes opp og løse trinn festes for å sikre trygg bruk og forhindre fall.

Rullestolrampen bør vurderes med hensyn til behov. Dersom den skal benyttes, må den bygges om med riktig stigning, hvilerepos og rekkverk for å ivareta sikkerhet og tilgjengelighet. Manglende tiltak kan føre til alvorlige personskader og redusert tilgjengelighet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv med belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Innvendige overflater fornyes normalt med jevne mellomrom.
Et større omfang av oppussings- og renoveringsarbeider må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnader for dette vil variere ut fra egen kompetanse og valgt omfang for renoveringene.

Overflater bør utbedres eller skiftes for å opprettholde ønsket standard og unngå ytterligere forringelse.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 3 Gulv leilighet sør sokkel

Vurdert som støpt gulv med oppforet gulv av sponplater.

Årstall: 1983 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggesak

Vurdering av avvik:

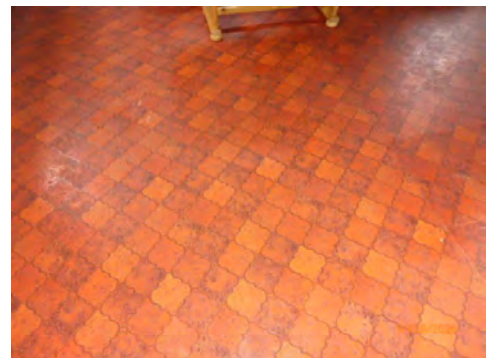
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er godt synlige plateskjøter i gulvet. Fra midt på gulvet mot badet er det målt ca. 20mm høydeforskjell.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Etasjeskille tilbygget

Tilbygget. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det finnes også betongdekke mot vest.

Årstall: 1983 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggesak

Vurdering av avvik:

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

Det er målt skjevheter på over 30 mm fra vindfanget til hjørnet mot sørøst.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til skjevhetene og omfanget av nødvendige utbedringer.

Utbedring av etasjeskiller bør vurderes for å unngå videre setninger og eventuelle følgeskader på konstruksjonen.

Det må påregnes kostnader forbundet med utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet for loftet er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På loftet er det målt skjevheter i gulvene på opptil 20 mm. Det er målt fra nord til sør.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det bør vurderes utbedring av skjevhetene i gulvet for å oppnå jevnere overflate og redusere risiko for problemer med innredning, møblering og eventuelle følgeskader på gulvbelegg.

Dersom det skal legges nytt gulvbelegg, må underlaget rettes opp for å unngå knirk og oppsprekking i skjøter.

! TG 3 Etasjeskille hovedetasjen hovedbygget

Etasjeskillet over underetasjen er et trebjelkelag. Det er ikke målt større skjevheter i gulvet fra kjøkkenet og nordover.

Vurdering av avvik:

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

Fra kjøkkenet mot tilbygget er det målt skjevheter på over 30 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevhetene rettes opp. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedring.

Kostnader må påregnes ved utbedring av skjevheter.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert bokomfort, problemer med gulvbelegg og eventuelle følgeskader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Sotluke er plassert i gang i underetasjen.

Pipen er tilkoblet fyrkjele i underetasjen, denne er ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker i pussen. Pipen har tildekkede overflater.

Fra feier i meglerpakken 2025:

«Sist feid/kontrollert 19.07.2016.

Det er ikke utført tilsyn ved fyringsanlegget.

Kommentar: Brannvesenet har mottatt melding om frakoblet ildsted. Derfor har det ikke vært tilsyn, kontroll eller avgift på dette anlegget siden 2016. Før ildsted eventuelt tas i bruk, må dette meldes til Brannvesenet.»

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

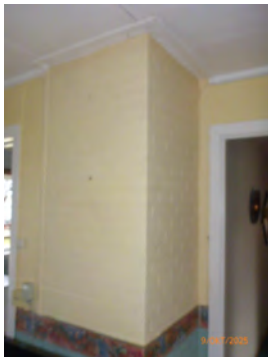
For ytterligere kontroll og vurdering av pipe, røykløp, fyrkjele og eventuell montering av nytt ildsted, bør stedlig brann- og feietilsyn kontaktes.

Sprekker i pussen og tildekkede overflater kan medføre økt risiko for brannspredning og skjulte skader i pipen. Manglende tilsyn og kontroll siden 2016 gir usikkerhet om anleggets tilstand, og det kan ikke utelukkes behov for piperehabilitering med tilhørende kostnader.

Før ildsted tas i bruk, må dette meldes til brannvesenet for nødvendig kontroll og godkjenning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har plater, belegg og betong. Veggene som er under terreng har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er murvegger for vegger som ligger under terreng.

For rom mot øst, er disse renoveret etter skadesak i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er observert fuktvandring i dekke ved bi-inngang mot nord.

Det er lagt nytt belegg på hobbyrom, fyrrom, toalettrom og dusj. Her kan det forekomme opphopning av fukt under belegget. Kuler som knaser når de trækkes på, indikerer opphopning av salter og mineraler fra damptrykk under belegget.

Det er observert fuktvandring på mur i fyrrom, garasje, hobbyrom og bi-inngang.

Det er registrert knirk i enkelte gulv mot øst.

Det er ikke fremlagt eller innhentet dokumentasjon fra skadesaken for denne bygningsdelen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av fuktvandring i dekke og mur, samt vurdere behov for tiltak knyttet til drenering og fuktsikring.

Det anbefales å innhente dokumentasjon fra skadesaken i 2023 for å få oversikt over utførte arbeider og eventuelle restpunkter.

Konsekvensen av manglende tiltak og dokumentasjon er økt risiko for fuktskader, opphopning av salter og mineraler under belegget, samt mulig skadeutvikling i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



20,7% 2026



Tilstandsrapport



41% 2025



Kuler under belegg

TG 2 Rom Under Terreng, leilighet

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

For leilighet i sokkel er det ikke rom under terreng. Gulvet har plater og belegg. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt på vegg i øst, ukjent oppbygning, det kan finnes vannrør og el-kabler i vegg. Det er målt fukt med slagelektroder i vegg ned mot gulvet, 12,1%, dette er tørre verdier i måleområde.

Årstall: 1983 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktvandring fra grunnen på hovedbygget i garasjen.
Det er registrert skader på fasade/puss.
Det er oppkuing av plateskjøter på sponplategulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak til fuktvandring fra grunnen, skader på fasade/puss og oppkuing av plateskjøter på sponplategulvet.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene kan være økt risiko for fuktskader, råte, soppdannelse og forverring av bygningsdelene, noe som kan medføre økte utbedringskostnader over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



12,1% 2025



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp fra underetasjen til loft. Det er kun håndløper på én side av kjellertrappen.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Det mangler fallsikring foran vinduet i trapperommet. Trappene er bratte og har korte inntrinn.

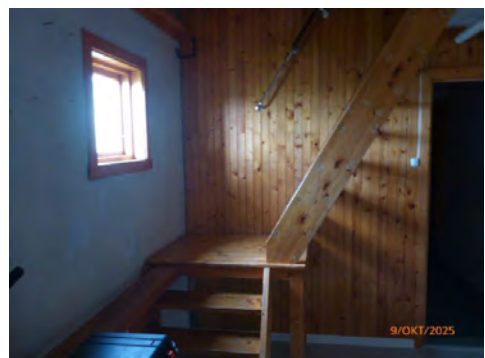
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fallsikring foran vinduet må monteres for å redusere risikoen for fallulykker.

Bratte trapper med korte inntrinn bør utbedres for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for snubling og fall.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Foldedører

I hovedetasjen er det en foldedør til kjøkkenet og en til stuen mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skade på låsen til foldedøren mot sør, og det er montert en hempe som erstatning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Låsen på foldedøren mot sør bør utbedres eller skiftes for å sikre funksjonalitet og sikkerhet.

Dersom dette ikke utbedres, kan det medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for innbrudd eller skade.

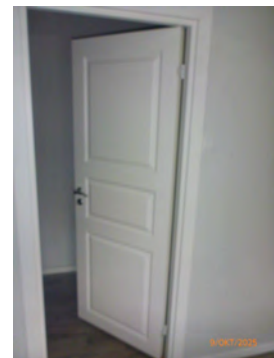
Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 1 Innvendige dører - 2

I underetasjen er det montert noen nye dører etter vannskade.

Årstall: 2023



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen slette dører av eldre opprinnelse, tredører og tredører med sponspeil. Dørene er fra byggeåret og frem til 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Det bør foretas tiltak på enkelte dører for å sikre funksjonalitet og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være at dørene ikke fungerer som de skal, samt økt risiko for ytterligere skader over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Andre innvendige forhold

Det er gjort flere observasjoner av skjeggkre i bygget.
Det er utført bekjempelse med åte, utført av Pelias 20.10.2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skjeggkre er ikke treskadegjørere, men slike insekter vil for de fleste oppleves som ubehagelige.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vises til rapport fra Pelias.

Fra forsikringselskapet:

"Det vises til bekjempelsen utført av Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS den 20.10.2025 i forbindelse med skadesak 202509747. Arbeidene er utført i tråd med gjeldende vilkår, og saken vil nå lukkes. Egenandel sendes dit du normalt mottar faktura.

Bekjempelse av skjeggkre

Selskapet har hittil bekjempet skadedyret i tråd med metodene anbefalt av Folkehelseinstituttet og iht. forsikringsvilkårene. Siden det hittil ikke finnes kjente metoder for å utrydde forekomsten av skjeggkre, har selskapet basert seg på å redusere forekomsten av skadedyret. En normal bekjempelse kan dermed innebære at en liten mengde dyr fremdeles er tilstede i bygningen.

Krav til forebyggende arbeider

Bekjempelse består av punkting med Advion åte ca 1. pkt. pr m2 boligareal langs veggene i alle rom. Giftåten som er benyttet vil fortsatt ha virkning i så lenge som 4 år etter utleggelse, det er også bevist god effekt av sekundær forgiftning (mellom skjeggkre). Gode renholdsrutiner som begrenser tilgangen på mat, er viktig forebyggende tiltak for å begrense bestandsveksten og bedre effekten av forgiftet åte. Forebyggende arbeider hviler på forsikringstaker selv. Unngå bruk av vann, slik at åten ikke vaskes bort.

Har saken blitt tilstrekkelig opplyst?

Ta gjerne kontakt med din saksbehandler dersom du har spørsmål. Har du ytterligere opplysninger eller dokumentasjon som er relevant for vår vurdering av saken, ber vi om å få dette tilsendt. Vennligst merk all dokumentasjon med skadenummer: 202509747.

VIS Forsikring (tidligere Norsk Hussopp Forsikring)

Tlf.: 22 28 31 50

visforsikring.no



VÅTROM

SOKKELETASJE > DUSJROM

Generell

Tilstandsrapport

Dusjrom i underetasjen. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Rommet ble omfattet av vannskade og gjenoppbygging i 2023. Nytt plastsluk, som ser ut til å være et hjelpesluk, er installert. Det er belegg på gulvet, men dette er løst flere steder. Rommet har ikke vært i bruk etter 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

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

Flere rørgjennomføringer i gulvet uten synlig mansjett.

Malt mur.

Ingen tettesjikt på vegg eller overlapping over belegg på gulv, som er brettet opp utenpå mur.

Ventil i himling, kun naturlig avtrekk, og det er ikke luftespalte under dør.

Konsekvens/tiltak

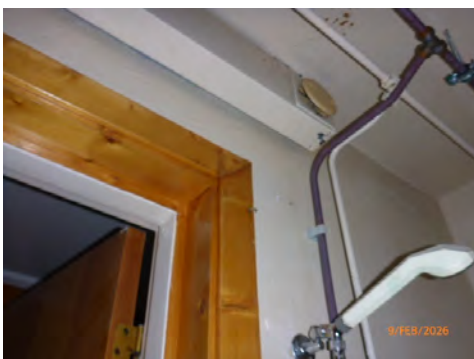
- Andre tiltak:

Det bør etableres forskriftsmessig tettesjikt på vegger og gulv, inkludert korrekt utførelse rundt rørgjennomføringer med mansjetter, for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.

Ventilasjon må forbedres ved å etablere mekanisk avtrekk og luftespalte under dør, for å redusere risiko for fuktskader og muggdannelse.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være betydelig risiko for vannskader i gulv og vegger, samt ytterligere fuktskader på dør og omkringliggende konstruksjoner. Rommet er per i dag ikke egnet som dusjrom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



SOKKELETASJE > DUSJROM

TC 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er mur på alle vegger rundt rommet. Ved fuktsøk er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på rommet.

Det presiseres at rommet ikke har vært i bruk siden gjenoppbygging, derav ingen fukt fra bruk pr. i dag.

Vurdering av avvik:

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

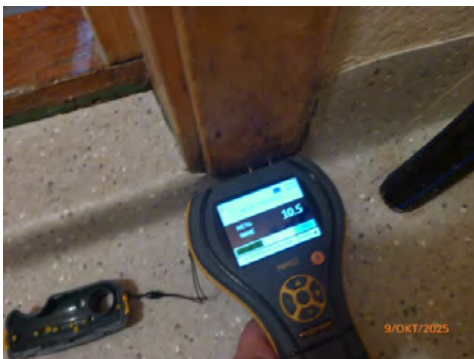
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slik rommet er utført, vil det ikke tåle vannsprut fra dusjing på vegg eller dør. Bør ikke benyttes til dusjing.



Tilstandsrapport



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

Konsekvens/tiltak

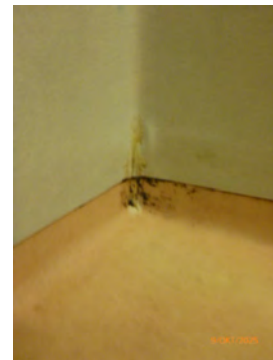
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til fuksikring og funksjonalitet.

Manglende dokumentasjon og synlige tegn på svartesopp indikerer økt risiko for fuktskader og helsemessige utfordringer ved videre bruk.

Utbedring bør gjennomføres for å redusere risiko for lekkasjer, soppdannelse og skader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



SOKKELETASJE, LEILIGHET. > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad/vaskerom leilighet. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Bad/vaskerom med plass-støpt gulv, varmekabel, belegg og én sluk. Det er veggvinyl på veggene og plater i himling. Kun 15 mm høydeforskjell fra belegg ved terskel til sluk.

Ett toalett, stengeventil i sisternen er defekt. Det er mekanisk avtrekk i vegg, men ikke tilluft fra under dør.

En vask på vegg, ett toalett og dusjnise med dusjing direkte på gulv og vegg.

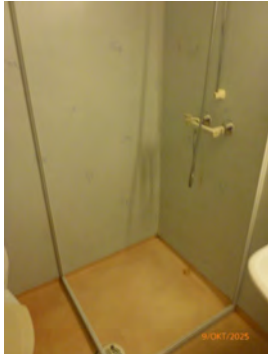
Noe svartesopp i nisje ved hjørnet mot vegg/gulv.

Årstall: 1983 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggesak

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport



SOKKELETASJE, LEILIGHET. > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i innervegg mot dusjnische. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,6%, dette er tørre verdier i måleområdet.

Årstall: 1983 Kilde: Andre opplysninger: Byggesak



HOVEDETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Badet i hovedbygget er fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Støpt gulv med beleg. Soilsluk i gulvet, rusten sluk og ikke tett belegg mot sluk. Tilnærmet flatt gulv, men godt oppbrett ved dør. Tapet på veggene, vindu ved dusj. Malte plater i taket. En vask på vegg, sprekker i vasken.

Ventil i vegg og himling, fuktskader ved ventil i himling, tørr ved befaring. Tilluft fra under dør.

Vurdering av avvik:

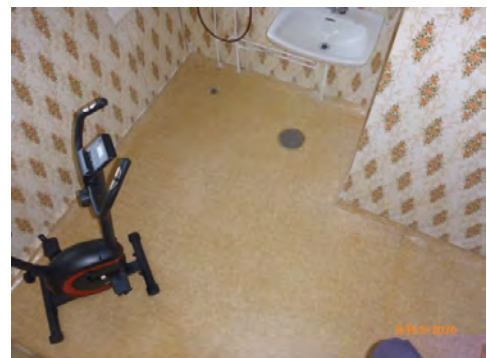
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra inne i skap uten bakvegg fra soverom i sør. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%, tørt i målområdet ved befaring.

Det er ikke tatt hull i yttervegg under vinduet.



Fra oppbygning eller fuktskade

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom i tilbygget fra 1983. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Belegg på gulvet, støpt gulv med varmekabler. Det er én plastsluk i gulvet, noe fall ved sluket, samt noe motfall på gulvet mot innvendig vegg.

Det er tapet på veggen, og denne er tapetsert over løse skjøter. Det er et vindu i vegg over badekaret.

Det er montert en vask på vegg, noe innredning uten vask og et badekar.

Det er opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk vifte i vegg og tilluft fra under dør. Viften er mye slitt.

Årstall: 1983 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggesak

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.

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av slitt vifte, utbedring av fallforhold på gulvet og etablering av godkjent tettesjikt. Manglende dokumentasjon og avvik fra dagens krav medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Ved fuktsøk på gulv ved sluk og vegg over badekar er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg. Det er visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av våtrommet, tørt ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det presiseres at dette ikke betyr at avdekking av eldre fuktskader fra tidligere bruk kan utelukkes ved eventuell fremtidig renovering.

Dersom renovering utsettes, bør det monteres tett dusjkabinett for å redusere risikoen for ytterligere fuktskader i tilleggende konstruksjoner.



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er yttervegger bak badekaret.

Årstall: 1983

Kilde: Andre opplysninger: Byggesak

Tilstandsrapport



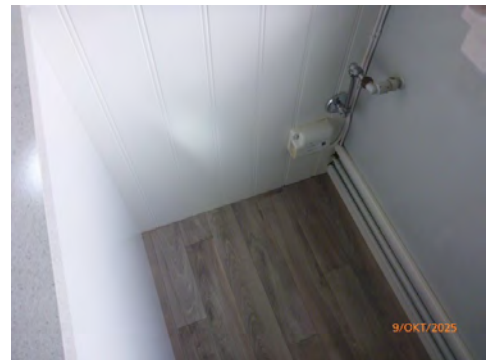
KJØKKEN

SOKKELETASJE > KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet i underetasjen er nytt og ikke tatt i bruk. Innredningen har glatte fronter, og benkeplaten er av laminat. Det er et eldre høyskap, bør males.

Årstall: 2023 Kilde: Rekvirent



SOKKELETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilator over komfyrpass på kjøkkenet.

Årstall: 2023 Kilde: Rekvirent

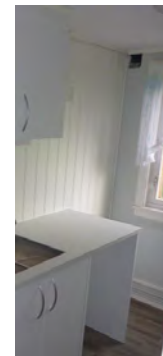
Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet. Monter ventilator.

Kostnadsestimat: Under 20 000



SOKKELETASJE, LEILIGHET. > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

For leiligheten i underetasjen er det innredning fra etter 1983. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Normalt brukspreget innredning. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

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 foran innredningen.

Årstall: 1983 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er skjeve dører og fuktskade på innredning mellom vask og komfyrplass. Omfanget av fuktskaden er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



SOKKELETASJE, LEILIGHET. > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Årstall: 1983 **Kilde:** Rekvirent



HOVEDETASJE > KJØKKEN VEST

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i hovedetasjen har innredning av variert opprinnelse. Opprinnelig eldre innredning, kjøkkenfornyere og noen skap er skiftet/ettermontert. Innredningen har profilerte fronter, og benkeplaten er av laminat. Det er et stort og praktisk benkebeslag. Oppvaskmaskin, stekeovn og et lite kjøleskap er montert i innredningen.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Innredningen har en del brukslitasje og merker. Det er også observert små fuktskader i skapet under vask.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport

Det bør utføres lokal utbedring av skader og slitasje på innredning og overflater for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjonalitet. Små fuktskader i skapet under vask bør utbedres for å redusere risiko for ytterligere fuktskader og mulig utvikling av mugg eller råte.

Kostnadsestimat: Under 20 000



HOVEDETASJE > KJØKKEN VEST

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Starter ved enke funksjonsprøving. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.



HOVEDETASJE > KJØKKEN SØRØST

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet mot sørøst har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og platetopp i egen seksjon. Innredning fra 1983, eller nyere.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Ved et 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 mangler sprutplate på veggen bak vasken. Det er registrert begynnende fuktskade på overskapet over vasken. Det er fuktskader på deler av sokkel, årsak ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres sprutplate på veggen bak vasken for å beskytte mot vannsprut og redusere risikoen for ytterligere fuktskader.

Overskapet over vasken bør flyttes opp, og fuktmerker bør pusses og males over for å hindre videre skadeutvikling og sikre et varig resultat.

Dersom fuktskaden utvikler seg, kan det føre til råte, misfarging og behov for mer omfattende reparasjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > KJØKKEN SØRØST

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, denne er fra 1983, eller nyere. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Årstall: 1983 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggesak

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er et hjemmelaget spjeld på avkastet, funksjon ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Holdes under oppsikt.

SPESIALROM

SOKKELETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med et toalett av nyere opprinnelse. Nytt belegg på gulvet i 2023.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

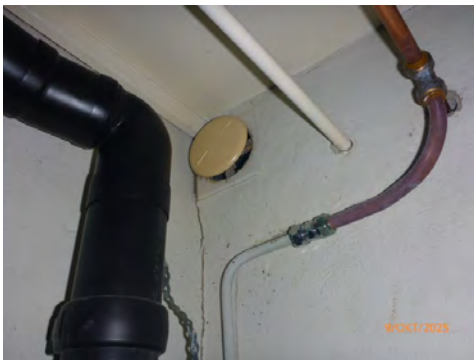
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende tiltak kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom av eldre opprinnelse. Belegg på gulvet, malte plater på vegg. Det er montert en vegghengt vask og et nyere toalett. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle gjeldende krav. Manglende mekanisk ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er fremlagt sluttrapport fra rørlegger for vannskade i 2023. Ingen annen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.

Innvendige vannledninger fra byggeår er av kobber. Det er ikke kjent om det også finnes galvaniserte jernrør i installasjonene.

Noen vannledninger er fra 2023.

Bilder fra skadesaken viser synlig sammenblanding av nye og gamle vannrør i himlingen under badet.

For tilbygget antas vannledningene å være fra ca. 1983, med synlige kobberrør med plastkappe i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:

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

På bilder fra skadesaken er det observert rørkoblinger i himlingen som har blitt innebygget ved gjenoppbygging.

Vannrørene i tilbygget er fra 1983.

Tilstandsrapport

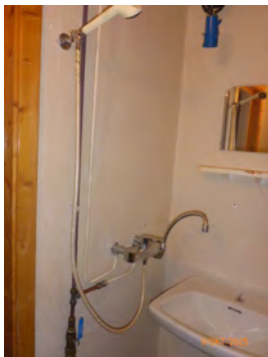
Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Andre tiltak:

På grunn av alder og sammenblanding av nye og gamle rør, samt innebygde rørkoblinger, anbefales det at anlegget kontrolleres av autorisert rørlegger for å avdekke eventuelle skjulte feil eller risiko for lekkasjer.

Manglende dokumentasjon og høy alder på deler av anlegget medfører økt risiko for uforutsette vannskader og kostnader ved fremtidige reparasjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

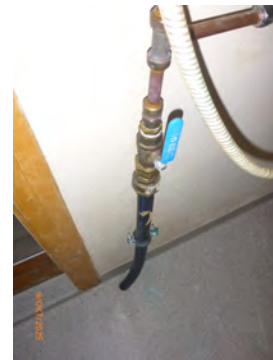


TG 1 Vannledninger - 2

Det er installert ny innvendig stoppekran og vannledning frem til denne.

Årstall: 2023

Kilde: Rekvirent



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. I grunnen under bygget og til utenfor mur for hovedbygget er det nye avløpsrør fra 2023. Det bør etterspørres dokumentasjon for dette.

Årstall: 2023

Kilde: Rekvirent



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør gang i underetasjen

Avløpsrør for gang i underetasjen er utført i plast, og rørene er fra 2023.

Årstill: 2023 Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ble ved befaring i 2025 observert noe vann på gulvet ved avløpsrøret. Det er uklart om dette skyldes lekkasje eller vannsøl. Tør ved befaring februar 2026.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet må undersøkes nærmere for å avklare om vannet skyldes lekkasje eller vannsøl.

Dersom det er lekkasje, bør dette utbedres snarest for å unngå fuktskader og eventuelle følgeskader på bygningskonstruksjonen.



TG 2 Avløpsrør - 3

Det er en støpejernsluk på badet i hovedetasjen.

Det er en støpejernsluk på fyrrommet.

Avløpsrør fra fyrrommet er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Støpejernslukene og avløpsrørene fra byggeåret har liten til ingen restlevetid igjen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det bør innhentes vurdering fra autorisert rørlegger for kontroll av støpejernslukene og avløpsrørene, samt anbefaling av nødvendige tiltak og kostnader.

Manglende dokumentasjon på VVS medfører usikkerhet om anleggets tilstand og utførelse, noe som øker risikoen for lekkasjer, driftsstans eller følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



Avløpsrør eldre og i tilbygget

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Det er avløpsrør av plast i tilbygget fra 1983, samt noen eldre plastrør i hovedbygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

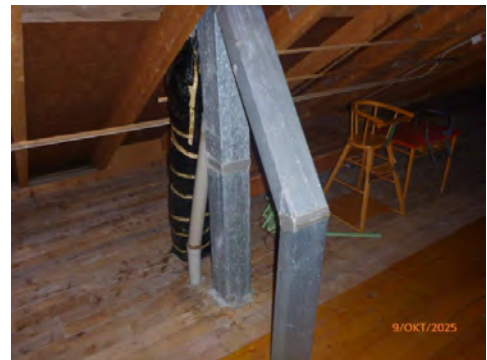
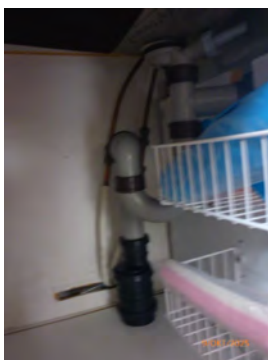
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utført VVS-arbeid, samt å få gjennomført en grundig kontroll av avløpsrørene av en autorisert rørlegger.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for skjulte feil, lekkasjer eller skader på rørsystemet, noe som kan medføre følgeskader på bygningen og økte utbedringskostnader.

Kostnader gjelder for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjonsløsningen bør oppgraderes for å tilfredsstille kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

Konsekvensen av dagens løsning er risiko for dårligere innneklima og økt fuktbelastning, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Varmtvannstank

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. I ca. 2021 ble det etablert luft-til-vann-varmepumpe, som er en del av anlegget med varmesentral/tank plassert på fyrrommet. Det er sluk i gulvet på rommet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon for installasjon, drift eller vedlikehold av anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelse og tilstand, samt økt risiko for skjulte feil eller mangler. Anlegget har driftsfeil ved befaring 09.02.2026.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør innhentes dokumentasjon for installasjon, drift og vedlikehold av anlegget.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelse og tilstand, samt økt risiko for skjulte feil eller mangler.

Det anbefales at autorisert rørlegger foretar en grundig kontroll og vurdering av anlegget.

Kostnader vil påløpe for kontroll, service og dokumentasjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG IU Andre installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av eldre opprinnelse. Det ble ikke utført funksjonstest ved befaring, da det ikke var strøm på fjernkontrollen. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.



TG 2 Vannbåren varme

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Boligen har radiatoropplegg av eldre opprinnelse. I ca. 2021 ble det etablert luft-til-vann-varmepumpe, og denne ble koblet til eksisterende radiatoranlegg. Den gamle fyrkjelen er ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av installasjonen for rør og radiatorer er av eldre opprinnelse. Det foreligger manglende dokumentasjon for installasjon, drift og vedlikehold, noe som medfører usikkerhet om anleggets tilstand og utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på installasjon, drift og vedlikehold av anlegget for å redusere usikkerhet om tilstand og utførelse. Det anbefales at autorisert rørlegger foretar en grundig kontroll av anlegget, spesielt med tanke på eldre rør og radiatorer. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og kontroll er økt risiko for skjulte feil, driftsproblemer eller lekkasjer, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert funksjonalitet. Kostnader gjelder for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Det er fremlagt dokumentasjon fra arbeider i 2019.
«Nytt inntak og kv loft, ny fordeling kjeller for varmeanlegg bosch»
Det er fremlagt flere bilder og en samsvarserklæring på skjøting av jording i betonggulv, dette er fra skadesak i 2023.
Ingen annen dokumentasjon vedrørende El er fremlagt eller kontrollert.
Det er observert et sikringssskap på loftet, skrusikringer og noen vippesikringer.
Luftspenn frem til boligen og inntak på loftet mot sør.
Det er observert skrusikringer på vegg og nye vippesikringer på vegg, dette er på gang i underetasjen.

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

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.
1968 Spørsmål til eier kan ikke besvares dødsbo. Installasjon fra byggeår. Utvidet i 1983. Luft til vann i 2021 med nødvendige El-arbeider. Stedvis renovert ved skade i underetasje 2023.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Spørsmål til eier kan ikke besvares dødsbo. Det har vært utført arbeider.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Spørsmål til eier kan ikke besvares dødsbo. Det har vært utført arbeider.

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?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
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 Installasjon av variert opprinnelse. Kursfortegnelse loft er ikke oppdatert. Det finnes gamle varmekabler, takvarme, eldre ledninger og stikkontakter.

Generell kommentar

Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Det anbefales en kontroll og kommentar av anlegget, kontakt autorisert EI-fagmann. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Kostander er for kontroll.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering tilbygget

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

For tilbygget er dreneringen, dersom denne finnes, fra 1983.

Årstall: 1983 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggesak

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke observert fuktsikring av mur/bankett.

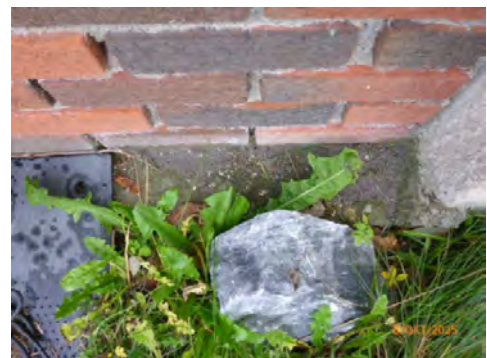
Bankett/dekke i øst stikker utenfor muren og mangler fuktsikring. For garasjen er det observert saltutslag på mur og dekke.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Fuktsikring av bankett, mur og utstikkende dekke må utføres for å hindre fuktinntrengning og videre skader på konstruksjonen. Manglende fuktsikring kan føre til økt risiko for fuktskader, saltutslag og forringelse av betongens kvalitet over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Fuktsikring og drenering

Dreneringen, dersom denne finnes, er fra 1968.

Det er observert asfaltmasse (gudrong) på mur, og dette er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre fuktinntrengning i kjeller/underetasje.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er skader på dekke i garasjen ved banketten i sør.

Luken bak i garasjen mot oljetank over terreng er fjernet.

Det er skader på pussede murflater.

Det er målt skjevheter i 2. etasje, noe som kan ha sammenheng med mulige setninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mur må utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktopptak og vanninntrengning i konstruksjonen.

Sprekker, sår og slitasje bør tettes, og muren bør overflatebehandles for å beskytte mot fukt.

Sprekkdannelser i garasjedekket ved banketten i sør bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle underliggende skader eller setningsproblemer.

Skjevheter i 2. etasje bør følges opp, da de kan indikere setningsskader i grunnmuren.

Ny luke bør monteres bak i garasjen for å sikre tilkomst og forhindre uønsket fukt eller skadedyr.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere skader, fuktproblemer og redusert konstruksjonssikkerhet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TC 2 Grunnmur og fundamenter tilbygget

For tilbygget har bygningen grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren. Det kan være plass-støpt dekke på grunn for leiligheten og vindfanget til denne.

Det er plass-støpt dekke på grunn for garasjen.

Over garasjen er det et plass-støpt dekke under del av tilbygget og altanen mot sørvest.

Årstall: 1983

Kilde: Andre opplysninger: Byggesak

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har det som kan være plass-støpt betonggrunnmur. Det er plass-støpte dekker på grunn. Store deler av murene er under terreng, og deler av sideveggene er innvendig kledd. Disse delene er derfor ikke tilgjengelige for besiktigelse.

Utvendig, over terreng, er murene skvettpusset og malt med ukjent type maling.

Innvendig er murene pusset og malt, også her med ukjent type maling.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis registrert sprekker og riss, blant annet ved dør i nord.

Det er målt skjevheter i 2. etasje mot tilbygget, noe som kan ha sammenheng med mulige setninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkene bør fuges og området holdes under oppsikt for å avdekke eventuell videre utvikling.

Konsekvensen av å ikke utbedre eller overvåke forholdet kan være økt risiko for ytterligere setningsskader, fuktinntrengning og forverring av konstruksjonens stabilitet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et flatt og lett kupert område. Det er ikke registrert fareområder for flomsoneer, kvikkleireskred, fjellskred, skredfaresoner, flom eller skredhendelser ved søk i NVE sin kartkatalog.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilstandsrapport

Kanting, oppsprekking og frostsprengning er observert på flater inn mot muren på flere sider av bygget.

Det er også observert det som kan være en steingrøft ved gjerdet i sør, men status for denne er ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fall på terrenget fra murene, minimum 1:50 i tre meters bredde, for å sikre bortledning av overflatevann fra nedbør og snø.

Manglende fall medfører økt risiko for fuktbelastning og skader på grunnmur og byggegrop, som kan føre til oppsprekking, frostsprengning og ytterligere forringelse av konstruksjonen.

Status for eventuell steingrøft ved gjerdet i sør bør avklares, og området holdes under oppsikt for å vurdere behov for ytterligere tiltak.

Tiltak bør vurderes i sammenheng med eksisterende drenering og fuksikring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1983 for tilbygget. Det er opplyst at det er plastrør (vann og avløp) frem til kommunalt tilkoblingspunkt.

I 2023, i forbindelse med en skadesak, ble del av avløpsrør fra byggeår 1968 skiftet til plast.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1983 for tilbygget. I 2023, i forbindelse med en skadesak, ble vannrør fra byggeår skiftet til plast, og det ble etablert ny utvendig stoppekran mot øst.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 1983 **Kilde:** Andre opplysninger: 1983 fra byggesak. 2023 via oppdragiver.

Vurdering av avvik:

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

Levetiden gjelder for deler av anlegget fra 1983.

For nyere deler av installasjonen foreligger det ingen dokumentasjon, bortsett fra bilder levert av oppdragsgiver. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet om utførelse og kvalitet.

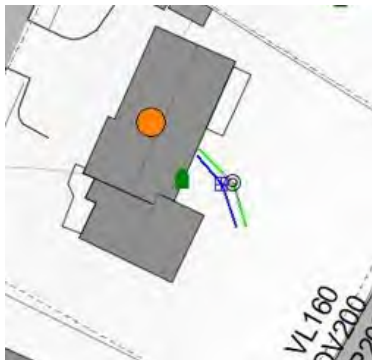
Konsekvens/tiltak

• 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 utførelse og kvalitet for både eldre og nyere deler av anlegget, spesielt for arbeid utført i 1983 og i forbindelse med skadesaken i 2023.

Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet om anleggets tilstand og kvalitet, noe som kan føre til uforutsette skader eller feil på vann- og avløpssystemet.

Tilstandsrapport



Fra kommunen



TG 3 Oljetank

Det er observert et påfyllingsrør under rullestolrampe. Det er en nedgravd oljetank, og ut fra alder er denne trolig av stål. Oljetanken kan være fra rundt byggeåret. Over denne, og under rullestolrampe, er det også en oljetank i stål som er plassert over terreng. Ingen av tankene er i bruk. Det er fremlagt dokumentasjon på at en av tankene ble tømt i 2019

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Det foreligger ingen dokumentasjon vedrørende forskriftsmessig håndtering eller kontroll av den nedgravde oljetanken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på forskriftsmessig håndtering og kontroll av den nedgravde oljetanken.

Kartlegging av tilstand og nødvendige tiltak bør gjennomføres for å avklare eventuell risiko for lekkasje eller forurensning.

Kontakt kommunen for ytterligere opplysninger.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og oppfølging er økt usikkerhet rundt tankens tilstand, noe som kan medføre risiko for miljøskade og økonomiske kostnader ved eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Andre tomteforhold

Gjerde rundt eiendommen. Flere plass-støpte banketter, gjerde i tre og netting.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Gjerde rundt eiendommen har variert opprinnelse og kvalitet. Det er ukjent om det foreligger delte kostnader for gjerde mot nord og sør. Råteskader er observert på gjerdet i sør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Råteskader på gjerdet bør utbedres, og det bør gjennomføres jevnlig vedlikehold for å forhindre ytterligere forringelse og sikre gjerdets funksjon.

Manglende utbedring kan føre til økt risiko for skader, redusert levetid og eventuelle uenigheter om kostnadsfordeling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Trapper, rekkverk, røykvarslere og brannslukkingsapparater, radon og elektriske installasjoner.
Brannskille fra før 1985.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslertstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. 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 byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

Synlige tegn på brannskille gjelder her selvstendig boenhet/leilighet i 1. etasje mot sør i tilbygget fra ca. 1983.

Offentlige bestemmelser for brannsikring av eksisterende bygninger gjelder. For eldre bygninger fra før 1985, bygd etter byggeforskriften av 1969 eller tidligere forskrifter, skal det uten ugrunnet opphold foretas oppgradering til sikkerhetsnivået som framgår av gjeldende TEK, så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

I henhold til Forskrift om brannforebygging skal eksisterende bygninger oppgraderes til sikkerhetsnivået gitt i byggeforskrift av 1985 eller senere byggeregler.

Det foreligger ingen vurderinger av branntekniske forhold for bygningsmassen.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- 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.

Det bør monteres rekkverk på utvendige og innvendige trapper, samt sørges for at eksisterende rekkverk på balkong eller terrasse oppfyller dagens krav til høyde, for å redusere risikoen for fallulykker.

Brannslukningsutstyr og røykvarsler må utbedres eller suppleres i henhold til gjeldende forskriftskrav, for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet og redusere risikoen for personskade og materielle skader ved brann.

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og dermed redusere risikoen for elektrisk støt eller brann.

For å avklare omfanget av eventuelle avvik ved branncelleinndeling vises det til kommentar under lovlighet/tegninger, samt kommunen for ytterligere opplysninger/avklaringer. Manglende vurdering av branntekniske forhold medfører usikkerhet om byggets brannsikkerhet, noe som kan øke risikoen for spredning av brann og personskade.



Radon



Kvikkleire



Stormflo

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
326 m²/302 m²

Enebolig: 5 Vindfang, 2 Trapperom, Fyrrom, 2 Toalettrom, Bod, 2 Gang, 7 Soverom, 3 Kjøkken, 2 Stuer, Garasje, Dusjrom, Stue/kjøkken, 2 Bad/vaskerom, Entré, Bad, Spisestue, TV-stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 500 000

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

Markedsvurdering

Det er pr. i dag liten tilgang på større eldre boliger med et variert renoveringsbehov og potensiale. Eiendommen ligger i et attraktivt bo-område, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi.

Sammenlignbare salg i den grad dette finnes, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan

forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning.

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

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

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

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

For de aller fleste kjøpere og selgere, samt for finansiering, er dette viktig informasjon.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Masterberggata 7 ,8904 BRØNNØYSUND 205 m ² 2017 4 sov	28-11-2024	6 700 000	6 600 000		6 600 000	31 731
2 Masterberggata 31 ,8904 BRØNNØYSUND 172 m ² 1966 6 sov	15-09-2025	4 800 000	5 100 000		5 100 000	22 768
3 Sivert Nielsens gate 12 ,8904 BRØNNØYSUND 214 m ² 1966 5 sov	25-04-2023	4 390 000	4 805 000		4 805 000	22 453
4 Masterberggata 29 ,8904 BRØNNØYSUND 264 m ² 1916 7 sov	29-04-2024	6 650 000	6 600 000		6 600 000	20 690
5 Kirkealleen 11 ,8904 BRØNNØYSUND 260 m ² 1962 6 sov	22-10-2025	5 200 000	4 750 000		4 750 000	17 992
6 Gilleskålveien 1 ,8904 BRØNNØYSUND 209 m ² 1980 3 sov	11-09-2025	3 750 000	3 550 000		3 550 000	16 986

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Meglerpakken: Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 25.810,- p.r. år inkl. MVA. I dette inngår avgift for eiendomsskatt, vann og avløp. Vannmåler, avgifter etter forbruk.	Kr.	25 810
2026. Medium abonnement 240 l dunk kr 7 286 ,- I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.	6 639
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	32 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 800 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 800 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 800 000
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

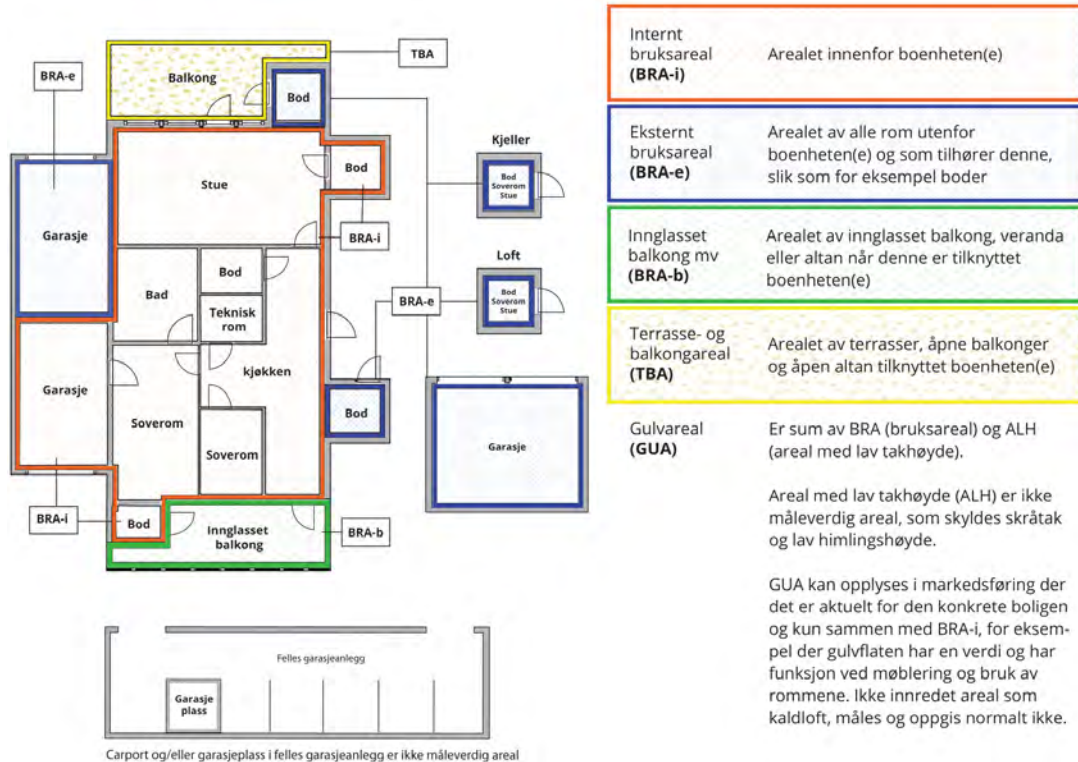
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Sokkeletasje	78	24		102			102
Sokkeletasje, leilighet.	44			44			44
Hovedetasje	144			144	32		144
Loftsetasje	36			36		23	59
SUM	302	24			32	23	349
SUM BRA	326						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Vindfang øst, bi-inngang nord, trapperom/hobbyrom, fyrrom, toalettrom, dusjrom, bod, gang, soverom, kjøkken, stue	Garasje	
Sokkeletasje, leilighet.	Vindfang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom		
Hovedetasje	Vindfang vest, bi-inngang sørvest, entré, trapperom, toalettrom, bad, bad/vaskerom, kjøkken vest, kjøkken sørøst, spisestue, tv-stue, stue, soverom, soverom 2, soverom 3		
Loftsetasje	Gang/uisolert, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Opprinnelige tegninger er ikke datert, signert eller stemplet fra kommunen.

Underetasjen:

Kommunen visert til byggemelding datert 2/4-68 i sitt byggevedtak, kontakt kommunen for ytterlige dokumentasjon/opplysninger.

Det er flere avvik på rominndelingen som bod i nord er endret til bi-inngang, hobbyrom og trapperom er slått sammen til ett rom. Fyrrrom og bod er slått sammen til ett rom. Det er etablert gjennomgangstrafikk på toalettrom. Hybel 1 og 2 er slått sammen til stue. Hybel 4 er tatt i bruk som soverom til leilighet fra 1983 i underetasjen mot sør.

Hovedetasjen:

Det er et lite avvik på innerveggen stue soverom.

Altan i nordøst er ikke inntegnet på fasadetegningen.

Loftsetasjen:

Det finnes ingen plantegning for denne etasjen.

Kontakt kommunen for ytterlige tiltak/dokumentasjon/opplysninger.

Bygningsstatus:

112 - Enebolig m/hybel/ sokkelleilighet samt et tilbygg. Ukjent om 112 stammer fra byggeår, eller ble ført inn ved tilbygget.

Kommunen har levert: Bygningsdata enebolig med sokkelleilighet og bygningsdata tilbygg.

Dette bør undersøkes nærmere.

Tegninger tilbygg fra 18/3-1983 er ikke signert eller stemplet fra kommunen.

Kommunen visert til byggemelding datert 18/10.83 i sitt byggevedtak.

Tilbygget er i begge etasjene større en vist på tegning. Det er etablert egen boenhet i underetasjen, ikke vist på tegning eller omtalt i byggesak.

Den interne garasjen er ikke inntegnet på plan eller fasadetegninger.

Det foreligger ferdigattest fra 01.10.1984 for tilbygget.

kontakt kommunen for ytterlige tiltak/dokumentasjon/opplysninger.

Det er i meglerpakken lagt ved melding om mindre byggearbeider, innsetting av altandør og bygging av balkong. Datert 15/4-1999. Ser ikke hvor på bygget dette skulle være, annet en for altan mot nordøst. kontakt kommune for ytterligere opplysninger/avklaringer.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: I 2023 var det en vannskade i underetasjen. Utbedret som forsikringsssak.

Det er etablert luft til vann installasjonen som erstatning for fyrkjele, dette er opplyst utført i 2021.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2025	Gøran Heimen	Takstingeniør
09.10.2025	Gøran Heimen	Takstingeniør
09.2.2026	Gøran Heimen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	564		0	1162.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Terneveien 3

Hjemmelshaver

Holm Mary Helene Edvarda (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger pent til sør i byen på Straumen mot Laukholmen.
Det er ca. 0,8 km til nærmeste dagligvarehandel og ca. 2,2 km inn til sentrum.
Det er vidstrakt utsikt rundt hele eiendommen. Mot vest er det utsikt over sjø og solnedgang.
Det er direkte adkomst til sjø mot vest.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Ternneveien, dette er en kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.
Det er opplyst følgende i e-post fra familie.
"Vann er koblet til kommunalt vann. Nye plastrør med ny stoppekran."

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.
Det er opplyst følgende i e-post fra familie.
«Det er plastrør (vann og avløp) frem til kommunalt tilkoblingspunkt.»
"Ny kloakk er koblet sammen med avløp fra påbygget i sør fra ca 1980.
Koblingsstedet ses på plenen med rødt plastlokk på et vertikalt 30 rør. Som stakepunkt.
Det er ingen sementrør på avløp fra huset lengre."
Opprinnelig var dette betongrør fra 60-tallet, disse ble skifte som en skadesak i 2023.
Fra tilbygget bør det være plastrør fra 1983.

Regulering

Fra meglerpakken:
Navn: Reguleringsplan Hestvadet
(1967002)
Formål: Område for frittliggende
boligbebyggelse, (B13),
BYA=20%
Vedtaksdato: 20.02.1976
Kommentar : Byplan Brønnøysund er under arbeid. Informasjon om planarbeidet finnes på kommunens
hjemmesider: <https://www.bronnoy.kommune.no/tjenester/planer-og-horinger/byplan-bronnoysund/>
I tillegg kan plankartet til en hver tid ses på <https://kommunekart.com/klient/bronnoy> ved å velge kartlag
"Byplan under arbeid".

For ytterligere kommentar vedrørende reguleringsforhold henvises det til meglerpakken og kommunen.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, bedd, busker og trær. Gjerde rundt eiendommen, variert opprinnelse og kvalitet, ukjent om det er delet kostnader for gjerde i nord og sør.
Det er observert noe som kan være gamle dreneringsgrøfter på eiendommen mot gjerde i sør, ukjent status.
Ut fra kommunens bunnledningsplan er det ingen vann eller avløpsledninger over eiendommen. Ukjent eksakt hvor eiendommens vann og avløpsrør er ført fram til kommunalt nett. Det er observert utvendig stoppekran og stakepunkt mot sørøst, det som ligger nærmest boligen skal være nytt i 2023.
Fra meglerpakken:
"Det foreligger ingen pålegg om endring av tilknytningsforhold til Eiendommen. Det finnes ingen konkrete utbyggingsplaner som kan utløse pålegg om tilknytningsforhold til eiendommen."
Ikke undersøkt om det finnes kommunale vann og avløpsledninger, nedgravde strømkabler og fiberkabler på eiendommen.
Ut fra flyfoto ligger grensen i vest utenfor gjerde mot veikant.
Det er også noe små avvik på grenser i nord og sør. Ukjent om dette skyldes feil i kartgrunnlaget.
Det er en nedgravd oljetank og en over terreng på eiendommen, disse er opplyst til ikke å være i bruk. Ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.
Det står to små uthus på eiendommen tett opp mot grensen i nord. Disse byggene tillegges ingen lovlighetskontroll verken offentlig eller privatrettslig, spesifikk verdi eller ytterligere vurderinger. Anbefales avklart opp mot kommunens någjeldende tolkning av bygninger/bygningsdeler og avstander til grenser og nabobygninger.

Tinglyste/andre forhold

Privatrettslige og offentligrettslige forhold ut over det omtalte i denne rapporten er ikke vurdert.
Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1996	Gave

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		Dødsbo, ikke utarbeidet	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart, eiendomsopplysninger og verdirapporter.	07.10.2025	Innhentet av takstmann	Gjennomgått	12	Nei
Verdirapport	10.02.2026	Innhentet av takstmann	Gjennomgått	1	Nei
Verdivurdering	15.10.2018	Utarbeidet av takstmann	Gjennomgått	3	Nei
TSR utkast	14.10.2025	Utarbeidet av takstmann. Gjennomgått av oppdragsgiver samt familie til avdøde.	Gjennomgått	65	Nei
Byggevedtak bolig	05.04.1968	Fra meglerpakken 2025	Gjennomgått	1	Nei
Byggevedtak tilbygg	21.11.1983	Fra meglerpakken 2025	Gjennomgått	1	Nei
Byggevedtak balkong	15.04.1999	Fra meglerpakken 2025	Gjennomgått	1	Nei
Bygningstegninger bolig		Fra meglerpakken. 2025 Ikke datert	Gjennomgått	2	Nei
Bygningstegninger tilbygg	18.03.1983	Fra meglerpakken 2025	Gjennomgått	2	Nei
Bygningsdata enebolig med sokkelleilighet	02.09.2025	Fra meglerpakken 2025	Gjennomgått	1	Nei
Bygningsdata tilbygg	02.09.2025	Fra meglerpakken 2025	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest tilbygg	01.10.1984	Fra meglerpakken 2025	Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelrapport Eiendom	02.09.2025	Fra meglerpakken 2025	Gjennomgått	1	Nei
Grunnkart	02.09.2025	Fra meglerpakken 2025	Gjennomgått	1	Nei
Ledningskart	28.08.2025	Fra meglerpakken 2025	Gjennomgått	1	Nei
Info planstatus	10.09.2025	Fra meglerpakken 2025	Gjennomgått	2	Nei
Kommunale avgifter	28.09.2025	Fra meglerpakken 2025	Gjennomgått	1	Nei
Feierapport	28.08.2025	Fra meglerpakken 2025	Gjennomgått	1	Nei
Brønnøysund Rør AS. Dokumentasjon	06.12.2023	Fra Bente Holm	Gjennomgått	3	Nei
Samsvarserklæring Brønnøysund Elektriske as	10.06.2019	Fra Bente Holm	Gjennomgått	1	Nei
Rapport Pelias	20.10.2025	Fra oppdragsgiver	Gjennomgått	4	Nei
Tømming av en oljetank	29.04.2019	Fra Bente Holm	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring Sinus as	15.09.2023	Fra Bente Holm	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	

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 dampsperrer 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UD6049>

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

**REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR
HESTVADET, BRØNNØY KOMMUNE, DATERT 10.10.75.**

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2

Områder for konsentrert boligbebyggelse B2.

- a. Området B2 skal bebygges med rekkehus i 2 etasjer.
- b. Boligene skal ha gangadkomst fra felles gangveg sentralt i boliggruppen.
- c. Garasjer og parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg.
- d. Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende boliggruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørslser, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelspann m.v.
- e. Rekkehusene anbefales bygget med saltak med en takvinkel mellom 15 og 25°.

§ 3

Områder for frittliggende boligbebyggelse (B1, B3-5, B6-7 og B8-14).

- a. Bortsett fra område B1 og B12 skal bolighusene oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.
- b. I områdene B1 og B12 skal bolighusene oppføres i 1 1/2 eller 2 etasjer.
- c. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materilvalg, form og farge.

Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense eller som tilbygg til bolighuset.

Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

For område B6 og B7 kan garasje og parkeringsplasser enten utføres i de fellesanlegg som er vist på planen eller på egen tomt. For garasjer på egen tomt skal ikke garasjens grunnflate overstige 25 m².

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

- d. Bygningens grunnflate, inklusiv garasje, må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.
Utnyttelsesgraden for B6 og B7 er 40 %.
- e. Generelt anbefales at husene bygges med saltak eller valmtak. Bygningsrådet kan fastsette takvinkel samlet for en rekke eller gruppe hus som naturlig hører sammen.

§ 4

Områder for almennyttig bebyggelse (A1 og A2)

- a. Område for grendehus (A1) kan bebygges med hus inntil 2 etg.
- b. Område for barnehage (A2) kan bebygges med hus i 1 etg.
- c. Det anbefales at husene med saltak eller valmtak med takvinkel mellom 15° og 25°.

§ 5

Område for forretnings-, kontorbebyggelse o.l. (M1).

- a. Området skal benyttes til nærbutikk, og kan bebygges med hus inntil 2 etg.
- b. Servicetrafikk til området skal benytte felles avkjørsel mellom I1 og M1.
- c. Det anbefales at huset bygges med saltak eller valmtak med takvinkel mellom 15° og 25°.
- d. Kundeadkomsten skal orienteres mot gangvegen vest for området.
- e. Boliger kan tillates innredet i 2. etg.

§ 6

- a. I områdene tillates kun anlegg som ikke visuelt eller med røyk, lukt eller støy har en negativ innvirkning på de omkringliggende områder. Likeledes tillates ikke virksomheter som er sterkt trafikkskapende.
- b. Den ubebygde del av tomten tillates ikke nytt til lagring i en slik grad at det virker skjemmende på omgivelsene.
- c. I industriområdene tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleiligheter o.l. dersom helserådet samtykker.
- d. Område 13 skal benyttes til sentralfiskehavn og tillates bebygget med båthus (naust) i 1 etasje og med saltak mellom 15° og 25°.
- e. Områdene I1 og I2 skal bebyggelsen oppføres med branntrygge materialer og ikke overstige 2 etasjer eller 8 meter.

§ 7

Friområder.

- a. I friområdene kan det med bygningsrådets samtykke oppføres byggverk og innretninger for utnytting og drift av området. Bygningsrådet avgjør om innretning eller byggverk tjener disse formål.
- b. I det på planen avmerkede område for naust tillates oppført naust, anordninger for båttopptrekk og lagring av båter etter søknad til bygningsrådet i.h.t. samlet plan. Naust skal ha saltak.

§ 8

Trafikkområde (T1).

Område T1 skal tjene som besøksparkeringsplass i forbindelse med barnehage, grendehus og nærbutikk.

§ 9

Fellesbestemmelser.

- a. Innenfor de områder på planen hvor utnyttelsesgraden er påført, skal den ikke overstige den utnyttelsesgrad som er vist. (Utnyttelsesgraden forstås som forholdet mellom brutto gulvflate og netto tomteareal).
- b. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- c. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- d. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- e. Avkjørsel til offentlig ved skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- f. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være skjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.
- g. Bygningenes gesimshøyde må ikke overstige 3.5 m for 1 etg. hus og 6.0 meter for 2 etg. hus over ferdig planert terreng.
- h. Kiosker, utsalgsboder, transformator kiosker o.l. tillates bare oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for trafikken eller omkringliggende virksomheter.
- i. Etter at disse reguleringsbestemmelsene er stadfestet, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.
- j. Bygningsrådet kan når særlige grunne taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av Bygningsloven, Vegloven og de kommunale bygningsvedtektene i Brønnøy kommune.

PELIAS®

SKADERAPPORT

Skadesak / tekniker / dato		Bygningstype		
Skadenummer		Byggeår		
Besiktigelsesdato		Boareal		
Tekniker navn/ telefon		Boligtype		
Teknikers e-post		Konstruksjon/grunnmur		
Kunde / Forsikringstaker/behandlingssted		Antall etasjer		
Navn		Kjøpte/overtok bolig		
Adr. (behandlingssted)		Andre tilstede under inspeksjon (Navn – Rolle – Telefon)		
Postnr og poststed				
Epost				
Telefon				
Sist vedlikehold på bolig/bygg – når/ hva		Behandlingstid		
		Forventet antall besøk		
		Behandling avsluttes nå		
Forsikringstaker		Forsikringsselskap på innbo		Aktivitetsnivå
		Lavt	Middels	Høyt

Skadedyr (Info fra forsikringstaker og teknikers inspeksjon)

Artsspesifikasjon	
Aktivitet - hvor i bygget	
Hvordan og når oppdaget	
Observert skade	
Tegn på fuktskade	
Annen info	

Status på behandling/befaring dato:

Besøk nr.	Dato	Bekjempelse/befaring	Mengde	Preparat
1				
Annet:				
Konklusjon:				
2				
Annet:				
Konklusjon:				
3				
Annet:				
Konklusjon:				
4				
Annet:				
Konklusjon:				

PELIAS®

UTFYLLENDE INFO

Årsak til skadedyr i boligen: (årsaksbeskrivelse - tidsangivelse – ytre påvirkninger - tilstand skadet bygningsdel)

Anbefaling / iverksatte tiltak - skadedyrbekjemper:

Anbefalte skadeforebyggende tiltak - for kunden

Annen info om saken av vesentlig betydning

Annen info (substitusjon- og nabovarsel vurdering)



Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler:

Du trenger ikke betale saksomkostninger

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 5 100

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 7 700

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 11 600

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

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

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

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

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

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

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

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

Garantifond for skadeforsikring

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

Klage

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

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

VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

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

SKADE/KRAV

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

BUDSKJEMA

Eiendommen

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

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

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

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

..... 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