

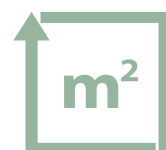
Risbakkveien 135



Enebolig



Takst
1 550 000,-



BRA
192 m2



Ansvarlig megler: Advokat Henriette Valan Høyholm - **Kontaktperson:** Lena Sofie Rakvaag - **Telefon:** 957 65 606- **E-post:** rakvaag@advokatenehla.no

Om oss

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

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



Salgsoppgave

Innhold

- Nøkkelopplysninger og betingelser
- Informasjon om budgivning
- Kontaktinformasjon
- Tilstandsrapport med takst
- Egenerklæring
- Kart over eiendom
- Ferdigattest
- Informasjon om boligkjøperforsikring
- Budskjema





Velkommen til Risbakkveien 135

Denne eneboligen ligger tilbaketrukket med lite innsyn. Eiendommen har flat, opparbeidet hage med sol større deler av dagen og er godt egnet for barnefamilier. På eiendommen finnes et uthus som må ses på som et renoveringsprosjekt.

Beliggenheten gir kort vei til butikker, skole og barnehage, samt attraksjoner som Verdensarvsenteret og rorbuer langs sjøen – et fint utgangspunkt for både hverdagsliv og små utflukter.

Boligen inneholder 3 soverom, romslig stue med peis og åpen løsning til kjøkken. I grovkjeller, med adkomst både innenfra og utenfra, finnes det stort bodareal og mulighet for videre utvikling av hobbyrom. Østvendt terrasse på 41 kvm.

Huset er av eldre standard, og har varierende vedlikeholdsgrad i henhold til byggeår. Boligen har dermed oppgraderingsbehov for å tilfredsstille dagens krav til standard. Her ligger forholdene til rette for å skape et funksjonelt og personlig hjem over tid.

Nøkkelopplysninger

MATRIKKELNR

1815/37/29

TYPE BOLIG

Enebolig

EIERFORHOLD

Selveier

EIER

Asbjørg Pedersen

TOMT

866,9 m2

REGULERING

LNF-2 ref. BEF i kommuneplan-
bestemmelser og retningslinjer del 2

BYGGEÅR

1978

AREAL

BRA 192 m2

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert
18.07.1978

ENERGIMERKING

Gul - F

TAKST

kr 1 550 000,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

Ved kjøp til takst tilkommer:

Dokumentavgift kr 38 750,-

Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-

Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-

TOTALPRIS

kr 1 589 840,-

KOMMUNALE AVGIFTER

kr 9 500,- pr. år for 2025

RENOVASJONSAVGIFT

kr 6 639,- pr. år for 2025

FORMUESVERDI

kr 387 500 for 2025 - som primærbolig

MEGLERS VEDERLAG

Avtalt meglerhonorar er kr 70.000,-.

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



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.

AREAL/INNHold

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

- BRA-i (internt bruksareal) : 192
- TBA (Terrasse- og balkongareal) : 41

Innhold:

Hovedetasje: Vindfang, gang, bad, vaskerom, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, trapperom

Kjeller: Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5

Uthuset har ca. 15 m2 gulvflate på jordgulv, det er under 1,9 meter fri høyde, arealet er et ikke måleverdig tilleggsareal

INNBO/LØSØRE/INTERNETT

Fiber tilgjengelig i området

OPPVARMING

Vedfyring med ovn mellom stue og kjøkken
Elektrisitet med luft til luft varmepumpe av eldre årgang

ADGANG TIL Utleie

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

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser

1979/338-3/70 Bestemmelse om gjerde

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.

ADKOMST

Adkomst via privat vei. Det må påregnes deltakelse i vedlikehold.



BYGGEMÅTE/TILSTAND

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

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

Boligen er bygget i 1978. Teknisk tilstand på bygningsdeler som ikke er byttet og forskriftsmessige forhold må vurderes i henhold til alder.

TG 3 – Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > snøfangere
- Utvendig > vinduer
- Utvendig > utvendig kjellertrapp
- Innvendig > rom under terreng
- Innvendig > innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > avløpsrør - 2
- Tekniske installasjoner > varmesentral
- Tomteforhold > fuktsikring og drenering
- Våtrom > hovedetasje > vaskerom > generell

I tillegg er en rekke forhold angitt med:

TG 2 – Avvik som kan kreve tiltak

TG 2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak.

Nedgravd oljetank på eiendommen, kontaktperson opplyser om at den er tømt. Forholdet er ikke nærmere undersøkt. Dagens planløsning stemmer ikke med tegninger i kommunens arkiv.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.



Eiendommen selges ved fullmakt. Representanten har ikke bebodd eiendommen de senere år 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 budgivere 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 eigedom (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 eventuellgjenværende 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, varmpumper 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-antennene 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. AVTREKKSVIFTER 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 utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignendesom er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende tekniskinfrastruktur 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, aksepter 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 skal 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, dvs kl 08.00 – 16.00 mandag – fredag.



Kontakt oss



75 00 93 30



<https://www.advokatenehla.no>

Tilstandsrapport



Enebolig



Risbakkveien 135, 8984 VEGA



VEGA kommune



gnr. 37, bnr. 29

Markedsverdi

1 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 26.06.2025

Rapportdato: 07.07.2025

Oppdragsnr.: 20320-1678

Referansenummer: AJ6439

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



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

Norsk takst

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



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

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

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

Goheim Takst og Byggconsult as

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

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

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

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

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

Gøran har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig

Gøran Heimen

Uavhengig Takstingeniør

gheimen@goheim.no

906 12 231



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1978 oppførte med kjeller og 1.etasje.
Kjelleren oppfattes som en grovkjeller, ikke egnet for innredning pr. i dag.

1.et er av normal kvalitet hensyntatt alder.

Løpende normalt vedlikehold og utskifting av enkelte

bygningsdeler må på generelt grunnlag påregnes.

Gitt alder på 47 år, finnes konstruksjoner, bygningsdeler og teknisk utstyr som krever ekstra oppmerksomhet.

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

I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet.

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

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

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

Hensyntatt observasjoner nevnt i rapport og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering 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/renovert slik at man får plassert ansvar for at valgte metode er det mest hensiktsmessige, har referanser til forskrifter og at det foreligger en avtalt kostnad.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Kaldt loft over bygget, adkomst fra takluke i gang. Taktekingen er av aluminiumsplater fra byggeår. Undertak av papp på bordtro, synlig ved takhatt på kaldt loft. Kasser, hengbord og vindskier i tre.

Takrenner og nedløp i plast. Kroker i metall. Vannbordbesalg montert. Luftehatt på taket fra byggeår. Pipebeslag med ukjent opprinnelse.

Takvann ført til oppstikkende rør ved mur, funksjon ukjent. Det var ikke nedbør ved befaring, bygningsdeler som takrenner, beslag og nedløp er ikke funksjonstestet.

Takstige fra ca. 2020. Feier benyttet takstige 26/6-25, det ble ikke påpekt avvik til kontaktperson.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning fra byggeår. Det er skiftet noe kledning ved stuevinduerne.

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

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Det er skiftet fire vinduer på stuen, mulig rundt 2000.

Vinduer av normal kvalitet, kan med fordel males.

Bygningen har malt hovedytterdør med sidefelt som har tolags glass.

Altandør i tre med trelags glass. Tredør til vaskerommet og finerdør til kjeller.

Altan mot øst er oppført i tre. Denne henger sammen med en terrasse ved langveggen i nord som strekker seg til ca. 4 m2 takoverbygget hovedinngang.

Det er samlet ca. 41 m2 tredekke. Konstruksjonene er av variert kvalitet og opprinnelse.

Plassbygget trapp ved hovedinngang. Kjellertrapp under takoverbygg.

Plassbygde vegger, dør og tak over utvendig kjellernedgang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Innvendig i 1.et har boligen furudører.

Den generelle slitasjegraden på overflater oppfattes som det en kan forvente alder tatt i betraktning.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ingen større planavvik registret ved befaring.

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

Boligen har elementpipe. Sotluke i krypkjeller. En vedovn i 1.et.

Det er en fyrkjele tilkoblet pipen, denne er ikke i bruk.

Pipen ble feiet 26/6-25, det ble ikke opplyst om avvik til kontaktperson.

I kjeller/rom under terreng:

Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur.

Det er isopor bak plater på flere vegger.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er påvist fukt i kjelleren.

Bygningen har også en krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Plassbygget trapp til kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er pusset opp en gang etter byggeår, ukjent når dette ble utført, mulig rundt 2000.

Veggene har baderomsplater og våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Det er plastsluk fra byggeår og synlig vinylbelegg fra ca. 2000 som tettesjikt.

Det er montert et toalett, en vask og et dusjkabinett. Det er også montert en innredning med underskap, vask, høyskap, overskap, speil og belysning.

Det er naturlig ventilering.

Kontaktperson opplyser at det ikke har vært dusjet på gulv og vegg siste 20 år.

Der er ikke påvist avvik utover normal slitasjegrad som kan indikere fukt inne i vegger fra bruk av våtrommet.

Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av badet.

Ved fuktsøk er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på gulvet, en sluk, ikke spesifikt/tilstrekkelig fall til sluket og

Beskrivelse av eiendommen

flere løse partier på belegget. Rørgjennomføringer i gulvet under skyllekar.
Våtromstapet/veggvinyl og malte plater på veggene. Noe løs vinyl i enkelte skjøter. Plater i himling.
En ventil i himling, ikke tilluft fra under dør.
Det er montert et skyllekar og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.
Det er yttervegg bak skyllekaret.
Ved fuksøk er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på vaskerommet.
Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av vaskerommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter av tre. Benkeplaten er av laminat. Stort praktisk benkebeslag. Fliser på vegg mellom over og underskap. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Denne er plassert på kaldt loft.
Det er montert en oppvaskmaskin.
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Det ble ved et fuksøk med Protimeter MMS 2, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.
Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe. Vannrør i hovedsak fra byggeår. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og fra 2008. Bereder er plassert i kjeller.
Det er observert innvendig stoppekran i kjeller, kranen er skiftet. Det er montert vannmåler.
Det er avløpsrør av plast, i hovedsak fra byggeår.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert fyrkjeler. Det er flere radiatorer i boligen.
Anlegget er ikke i bruk.
Det er montert sentralstøvsuger. Ikke fuksjonstestet.
Det er en eldre luft til luft varmepumpe.
Det er et gammelt mekanisk avtrekk på kaldt loft.
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.
Ingen dokumentasjon vedrørende EI er fremlagt eller kontrollert.
Spørsmål til eier er ikke besvart, vergemål.
Det er et sikringsskap i kjeller og et sikringsskap i 1.et. Skapene er opplyst renover av lokalt firma.
Det er kjøpt inn nye røykvarsler og et brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell, stedlige og tilkjørte masser. Dette ut fra observasjoner i kjeller og krypkjeller. Ingen visuelle observasjoner ved befaring på negative avvik av betydning i byggegrunn. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller slike tekniske vurderinger.
Dreneringen om denne finnes er fra 1978. Stedvis noe synlig grunnmursplast. Dreneringens eksakte tilstand om denne finnes kan bare kontrolleres om det graves opp rundt murene.
Basert på datidens byggeskikk, er det påregnelig med redusert funksjon av drenering.
Bygningen har plass-støpt betonggrunnmur. Det er antatt stripefundamenter av betong under grunnmur. Store deler av

murene er under terreng og stedvis innvendig kledd, disse delene er da ikke tilgjengelig for besiktigelse.
Stedvis noen mindre sprekker og riss, oppfattes som normalt med tanke på konstruksjon og alder.
Eiendommen ligger i et flatere området. Eiendommen har stedvis lettere sørvendt helning.
Inne på eiendommene er det ingen treff på fareområder vedrørende flomsone, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresoner, flom og skredhendelser ved søk på NVE sin kartkatalog. For aktsomhetsområder vises det til kommunen for vurdering.
Utvendige avløpsrør er av plast, antatt fra 90-2000-tallet. Det er offentlig avløp via private stikkledninger, utvendig stakepunkt mot sør.
Utvendige vannledninger fra 1978. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1978.
Kontaktperson opplyser at tanken er sanert. Eiendommen er tilkoblet kommunalt nett pr. i dag.
Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1978 og ligger nedgravd sør for kjellermur.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	192 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	192 m ²
Totalpris	1 550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

En bod er sammenføyd med et soverom som er noe flyttet for å gi større stue.

En bod er sammenføyd med større bad og toalettrom er nå er trapperom til kjeller.

Kjeller er innredet med boder, omtalt som ikke innredet på plantegning.

Altan og terrasser er ikke inntegnet.

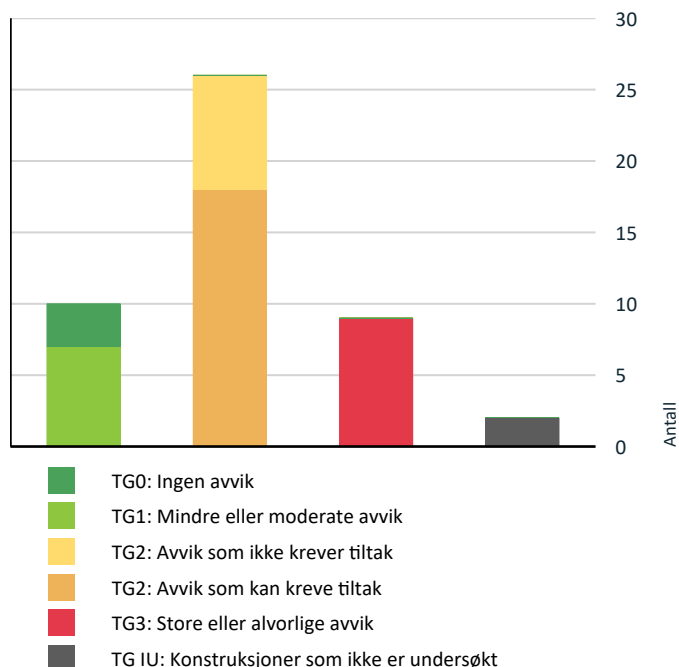
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen kommunal inf. om bygget.

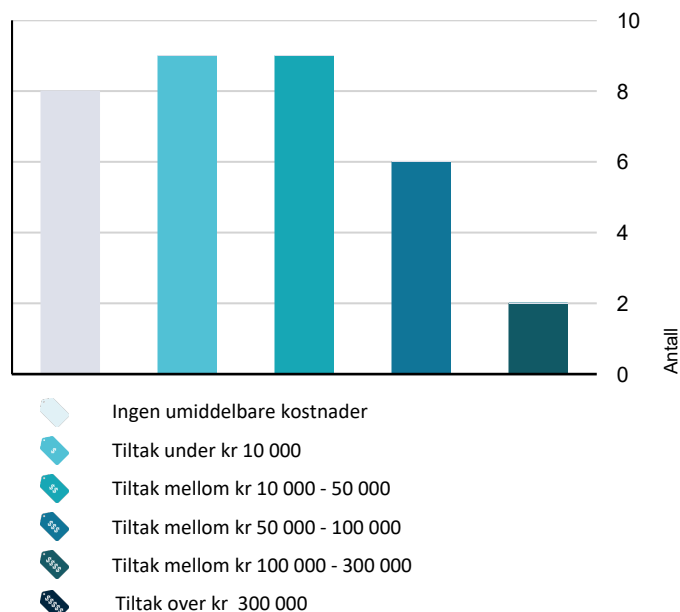
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Snøfangere [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendig kjellertrapp [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

❗ Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

⚠️ TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

❗ Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

❗ Innvendig > Radon [Gå til side](#)

❗ Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

❗ Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

❗ Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

**Byggeår**

1978

Kommentar

Søknad fra 1978, tatt i bruk 1980

Anvendelse

Helårsbolig

Standard

Variert

Vedlikehold

Variert

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av aluminiumsplater fra byggeår. Undertak av papp på bordtro, synlig ved takhatt på kaldt loft.

Kasser, hengbord og vindskier i tre.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger 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.

Vurdering av avvik:

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

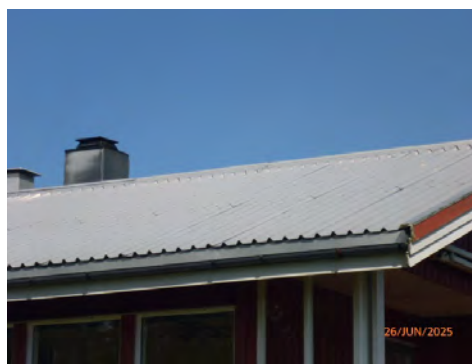
Det kan finnes begynnende skader på endeved for flere vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Dette omfatter også vindskier og vannbord.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 3 Snøfangere

Det er ikke etablert snøfangere på taket.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Gjelder spesielt under oppholds og trafikkarealer som på hver side av taket over hovedinngang mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast. Kroker i metall. Vannbordbeslag montert. Luftehatt på taket fra byggeår. Pipebeslag med ukjent opprinnelse. Takvann ført til oppstikkende rør ved mur, funksjon ukjent. Det var ikke nedbør ved befaring, bygningsdeler som takrenner, beslag og nedløp er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Noe nedbøyning fra takras. Det kan finnes lekkasjer i takrenneskjøter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takrenner, nedløp og eldre beslag når planlegges skiftet. Dette kan også sees i sammenheng med nytt taktekke.

Bortledning av takvann må sees i sammenheng med drenering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



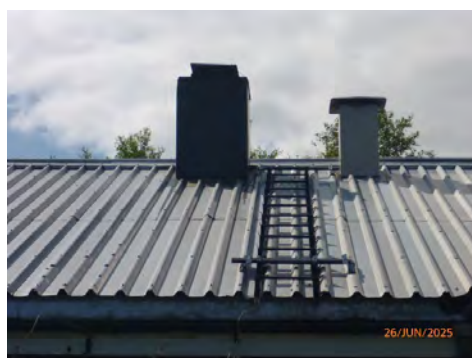
TG 1 Takstige

Takstige fra ca. 2020.

Feier benyttet takstigen 26/6, det ble ikke påpekt avvik til kontaktperson.

Årstall: 2020

Kilde: Kontaktperson



Tilstandsrapport

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning fra byggeår. Det er skiftet noe kledning ved stuevindue. Veggens oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Kledningen er stedvis avflasket og værslitt.

Konsekvens/tiltak

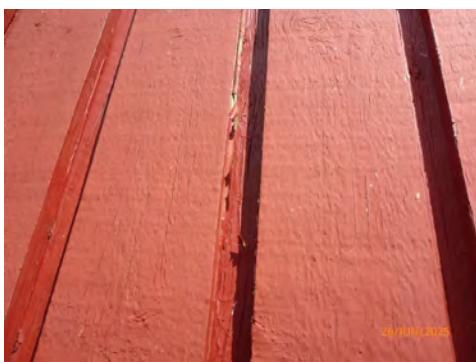
- Musesperre må etableres.

Fasaden må skrapes og males.

Om det eventuelt avdekkes bord med skader, må disse skiftes.

Vegger er ikke åpnet, gitt manglende musesperre og observasjoner av muselort på kaldt loft, kan det ikke utelukkes skader fra mus i lukkede konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Kaldt loft over bygget, adkomst fra takluke i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert vindsperre på isolasjon mot kaldt loft.

Det er observert noe muselort på kaldt loft.

Stedvis liten luftespalte mot langveggene.

Observert fuglereir i raftkasse mot øst.

Ved taklyset i himling er det visuelt observert skjevheter, årsak ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gitt manglende musesperre og observasjoner av muselort på kaldt loft, kan det ikke utelukkes skader fra mus i lukkede konstruksjoner.

Det anbefales pålagt vindsperre på isolasjon. Utbedre lufting på langveggen og kontrollere kasser.

Før tiltak må det utføres ytterligere kontroll av isolasjon mot kaldt loft.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer - 2

Det er skiftet fire vinduer på stuen, mulig rundt 2000.
Vinduer av normal kvalitet, kan med fordel males.



TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Beslag på kjøkkenvinduer mangler fall.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

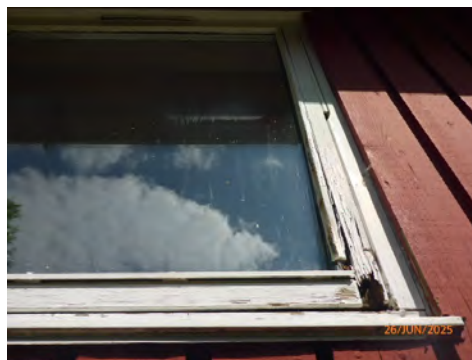
Ved skifte av vinduer må det monteres nye beslag.

Noen av vinduene kan vurderes videre brukt, om disse pusses opp.

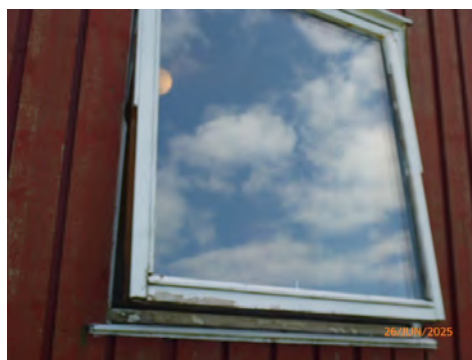
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kjellervindu



Soveromsvindu sør



Soveromsvindu vest

Tilstandsrapport



Kjøkkenvinduer

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med sidefelt som har tolags glass. Altandør i tre med trelags glass. Tredør til vaskerommet og finerdør til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitt overflate på flere dører. Rust på noen hengsler. Ikke beslag under kjellerdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

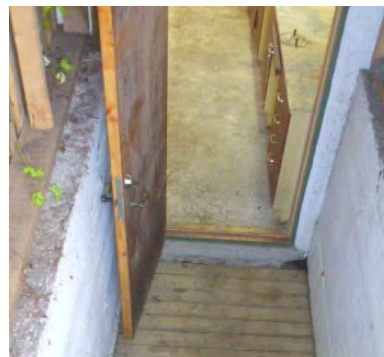
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Inngangsdør



Vaskeromsdør



Kjellerdør



Altandør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan mot øst er oppført i tre. Denne henger sammen med en terrasse ved langveggen i nord som strekker seg til ca. 4 m2 takoverbygget hovedinngang. Det er samlet ca. 41 m2 tredekke. Konstruksjonene er av variert kvalitet og opprinnelse.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Foreta oppretting, forsterkning og andre nødvendige utbedringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Under altan

Tilstandsrapport



Terrasse i nord



Altan i sørøst



Overbygget hovedinngang

! TG 3 Utvendig kjellertrapp

Kjellertrapp under takoverbygg.

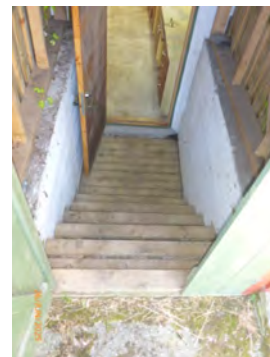
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Utvendige trapper

Plassbygget trapp ved hovedinngang.



! TG 2 Andre utvendige forhold

Plassbygde vegger, dør og tak over utvendig kjellernedgang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke spillblikk. Ikke tappestykker for taknedløp. Stedvis liten avstand fra kledning til terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utfør normalt løpende vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Den generelle slitasjegraden på overflater oppfattes som det en kan forvente alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normale oppussings og renoveringsarbeider må påregnes. Kostander for dette vi variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ingen større planavvik registrert ved befaring.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

Tegnforklaring

Radon - aktsomhet

Aktsomhetsgrad

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav
- Usikker



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Sotluke i krypkjeller. En vedovn i 1.et.
Det er en fyrkjele tilkoblet pipen, denne er ikke i bruk.
Pipen ble feiet 26/6-25, det ble ikke opplyst om avvik til kontaktperson.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fyrkjelen bør fjernes.

Det er sprekker i flis under vedovn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjeller/rom under terreng:

Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur.

Det er isopor bak plater på flere vegger.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er påvist fukt i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det finnes også utildekket isopor på mur.

Det er observert vekst av muggsopp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Det anbefales fjernet alt av isopor, plater og treverk på mur.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



37,1% fritt vann i treverket



Fuktmerker



Utfelling av salter



Vekst av muggsopp.

Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utildekket isopor på flere murer i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Isopor må tildekkes av ikke brennbare plater eller pusses.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendige trapper

Plassbygget trapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trappen er smal og bratt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke plass til å endre trappen slik at denne blir sikker i bruk. Trappen anbefales fjernet. Det er utvendig adkomst til kjeller.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendige dører

Innvendig i 1.et har boligen furudører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er pusset opp en gang etter byggeår, ukjent når dette ble utført, mulig rundt 2000.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2000 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

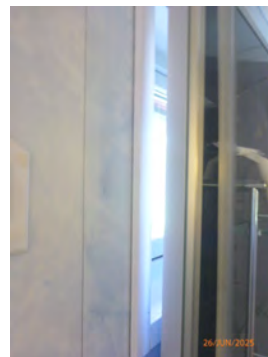
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromspaltene er montert uten bruk av sokkellist. Det er et vindu i ytterveggen bak kabinett.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Slik badet fremstår pr. i dag, det må alltid benyttes tett dusjkabinett. Det presiseres at kabinett ikke er et tettesjikt.



HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Årstall: 2000 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ca. 13mm høydeforskjell fra belegg ved tersket til sluket, lokalt fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår og synlig vinylbelegg fra ca. 2000 som tettesjikt.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er rørgjennomføringer i gulvet under kabinett og innredning.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Slik badet fremstår pr. i dag, det må alltid benyttes tett dusjkabinett. Det presiseres at kabinett ikke er et tettesjikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



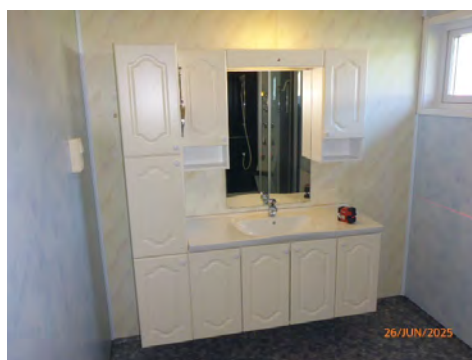
HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert et toalett, en vask og et dusjkabinett. Det er også montert en innredning med underskap, vask, høyskap, overskap, speil og belysning.

Årstall: 2000

Kilde: Kontaktperson



HOVEDETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

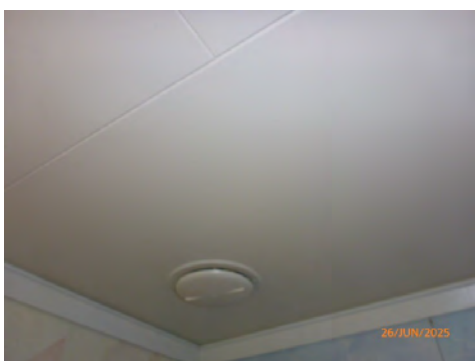
Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



HOVEDETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kontaktperson opplyser at det ikke har vært dusjet på gulv og vegg siste 20 år.

Der er ikke påvist avvik utover normal slitasjegrad som kan indikere fukt inne i vegger fra bruk av våtrommet.

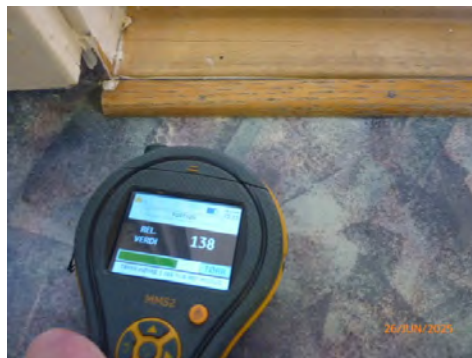
Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av badet.

Ved fuktsøk er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg.

Det presiseres at dette ikke betyr at det ikke kan utelukkes avdekking eldre fuktskader fra tidligere bruk ved kommende renovering.



138 ved sluk



138 ved dør



146 våtromsplate ved gulv



144 våtromsplate oppe på vegg

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Tilstandsrapport

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

Belegg på gulvet, en sluk, ikke spesifikt/tilstrekkelig fall til sluket og flere løse partier på belegget. Rørgjennomføringer i gulvet under skyllekar.

Våtromstapet/veggvinyl og malte plater på veggene. Noe løs vinyl i enkelte skjøter. Plater i himling.

En ventil i himling, ikke tilluft fra under dør.

Det er montert et skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- 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.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

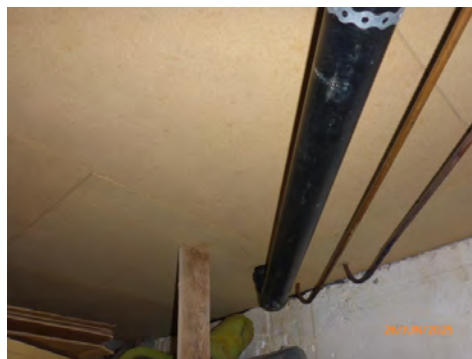
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Det er yttervegg bak skyllekaret.

Ved fuktsøk er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på vaskerommet.

Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av vaskerommet.

Det presiseres at dette ikke betyr at det ikke kan utelukkes avdekking eldre fuktskader fra tidligere bruk ved kommende renovering.



Under vaskerommet



Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter av tre. Benkeplaten er av laminat. Stort praktisk benkebeslag. Fliser på vegg mellom over og underskap.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løs kantlaminat på benkeplater ved komfyrplass.

Stålull ved avløpsrør i gulvet kan indikere at det har kommet inn mus.

Noen fuktmerker fra krypkjeller opp mot kjøkkenet, tørt ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Denne er plassert på kaldt loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk av eldre opprinnelse.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nytt separat avtrekk for kjøkkenet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe. Vannrør i hovedsak fra byggeår. Det er observert innvendig stoppekran i kjeller, kranen er skiftet. Det er montert vannmåler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 3 Avløpsrør - 2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

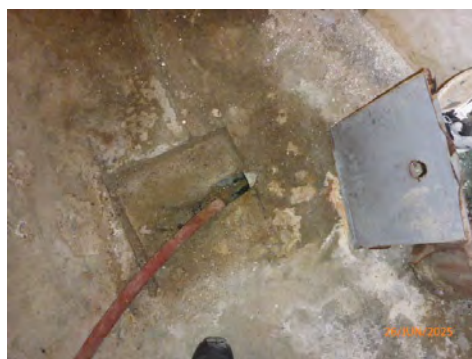
- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.

Avløpsrøret som er støpt ned i gulvet har flere treplugger, årsak ukjent. Det er et avrenningspunkt i gulvet her, ingen sluk observert.

Konsekvens/tiltak

- Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Avløpsrør

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Det er avløpsrør av plast, i hovedsak fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger. Kostander ligger under vannledninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stakepunkt i kjeller



Lufting til over tak



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Om mulig må balansert ventilasjon vurderes. 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 balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.

Kostnader er for veggventiler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Varmesentral

Det er installert fyrkjeler. Det er flere radiatorer i boligen. Anlegget er ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

- Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel

Konsekvens/tiltak

- Oljeanlegget må saneres eller bygges om.

Anlegget anbefales fjernet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og fra 2008. Bereder er plisert i kjeller.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

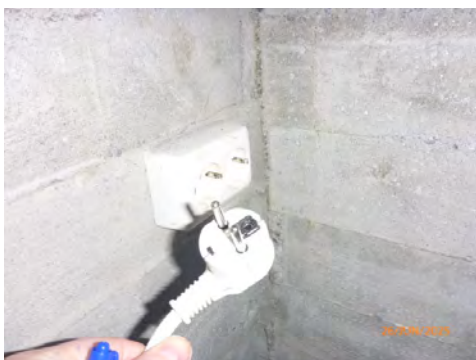
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG IU Andre installasjoner

Det er montert sentralstøvsuger. Ikke funksjonstestet.

Det er en eldre luft til luft varmepumpe.

Det er et gammelt mekanisk avtrekk på kaldt loft.

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



! TG 2 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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Tilstandsrapport

Ingen dokumentasjon vedrørende El er fremlagt eller kontrollert.

Spørsmål til eier er ikke besvart, vergemål.

Det er et skap i kjeller og et skap i 1.et. Skapene er opplyst renoverert av lokalt firma.

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

Generelt om anlegget

2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ukjent

Inntak og sikringsskap

4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ukjent

5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

6. 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 Det mangler dokumentasjon over installasjonene.

Det er uklart og kursfortegnelsene er oppdatert.

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

Generell kommentar

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

Kostnad er for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er kjøpt inn nye røykvarsler og et brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell, stedlige og tilkjørte masser. Dette ut fra observasjoner i kjeller og krypkjeller.
Ingen visuelle observasjoner ved befarings på negative avvik av betydning i byggegrunn. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller slike tekniske vurderinger.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen om denne finnes er fra 1978. Stedvis noe synlig grunnmursplast. Dreneringens eksakte tilstand om denne finnes kan bare kontrolleres om det graves opp rundt murene. Basert på datidens byggeskikk, er det påregnelig med redusert funksjon av drenering.
Det var ikke nedbør ved befarings derfor ingen visuelle observasjoner med tanke på funksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Synlig grunnmursplast

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har plass-støpt betonggrunnmur. Det er antatt stripefundamenter av betong under grunnmur. Store deler av murene er under terreng og stedvis innvendig kledd, disse delene er da ikke tilgjengelig for besiktigelse.
Stedvis noen mindre sprekker og riss, oppfattes som normalt med tanke på konstruksjon og alder.
Ingen visuelle observasjoner av alvorlige sprekker eller setninger i synlige deler av grunnmurene.



Mur



Dekke

Tilstandsrapport



Mur krypkjeller

TG 2 Terrenghforhold

Eiendommen ligger i et flattere området. Eiendommen har stedvis lettere sørvendt helning. Ingen treff på fareområder vedrørende flomsone, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfarsone, flom og skredhendelser ved søk på NVE sin kartkatalog. For aktsomhetsområder vises det til kommunen for vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke opparbeidet tilfredsstillende fall på terreng fra murene. Dette fører til unødige fuktbelastning av byggegrupp ved manglende bortledning av overflatevann fra nedbør og snø.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør opparbeides fall på terreng i 1:50 i tre meters bredde fra murene.

Dette anbefales sett i sammenheng med drenering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mot sør



Mot nord

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Utvendige avløpsrør er av plast, antatt fra 90-2000-tallet. Det er offentlig avløp via private stikkledninger, utvendig stakepunkt mot sør. Utvendige vannledninger fra 1978. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Det anbefales ytterligere kontroll av utvendig stoppekran og vannledning inn til kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales en grundig kontroll og kommentar av anlegget, kontakt autorisert rørlegger. Kostnad er for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mulig utvendig stoppekran

Tilstandsrapport



Mulig utvendig stakepunkt

TG IU Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Septiktank er fra 1978. Kontaktperson opplyser at tanken er sanert. Eiendommen er tilkoblet kommunalt nett pr. i dag.

TG 2 Oljetank

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1978 og ligger nedgravd sør for kjellermur.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Kontaktperson opplyser at tanken skal være tømt.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Andre tomteforhold

Det er et nettingsgjerde rundt deler av eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gjerde av variert kvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe reparasjoner og utskiftning bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Uthus

Byggeår

1980

Standard

Lav

Vedlikehold

Etterslep

Kommentar

Antatt byggeår.

Beskrivelse

Oppført på stedlige masser. Jordgolv. Plass-støpte banketter. Vegger i tre, brukte materialer.

Plassbygget dør i tre, eldre brukte vinduer.

Plassbygget saltak, ikke takrenner.

Bygget er samlet vurdert et totalrenoveringsobjekt.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

192 m²/192 m²

Enebolig: 6 Bod, Vindfang, Gang, Bad, Vaskerom, Kjøkken, Stue, 3 Soverom, Trapperom

Andre bygg: Uthus

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 550 000

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 3 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 550 000

Konklusjon markedsverdi

1 550 000

Markedsvurdering

Det er pr. i dag liten tilgang på boliger i dette område, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi. Sammenlignbare salg i den grad dette finnes, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning. Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi. Grunnlagt for analysen bak verdifastsettelsen ble gjennomgått ved slutten av befaringen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Åsveien 24 ,8982 VEGA 118 m ² 1980 3 sov	01-04-2019	1 900 000	1 910 000		1 910 000	16 186
2 Kirkøyveien 24 ,8984 VEGA 109 m ² 1960 3 sov	06-05-2020	1 750 000	1 710 000		1 710 000	15 688
3 Åsveien 58 ,8984 VEGA 84 m ² 1936 3 sov	27-06-2024	1 300 000	1 250 000		1 250 000	14 535
4 Vegsteinveien 51 ,8986 VEGA 99 m ² 1979 3 sov	09-11-2020	1 425 000	1 350 000		1 350 000	13 636
5 Høgåsmyra 6 ,8982 VEGA 104 m ² 1961 4 sov	29-04-2018	1 490 000	1 350 000		1 350 000	12 981
6 Høgåsen 22 ,8982 VEGA 148 m ² 1975 3 sov	23-04-2019	1 610 000	1 450 000		1 450 000	9 797
7 Burshaugen 25 ,8983 VEGA 168 m ² 1978 4 sov	07-08-2019	1 630 000	1 630 000		1 630 000	9 702

Om sammenlignbare salg

Utalget 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. Utalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

240 l dunk kr 6639,- 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
Ab. gebyr vann pr. år kr 1 300, forbruk pr. m3 kr 13	Kr.	
Ab. gebyr kloakk pr. år kr 1 950, forbruk pr. m3 kr 26		
Brannforebyggende gebyr pr. år kr 817. Eiendomsskatt pr. år kr 1 520		12 000
Estimert pr. år 12000,-		
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	18 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 970 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 750 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 780 000

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.	450 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

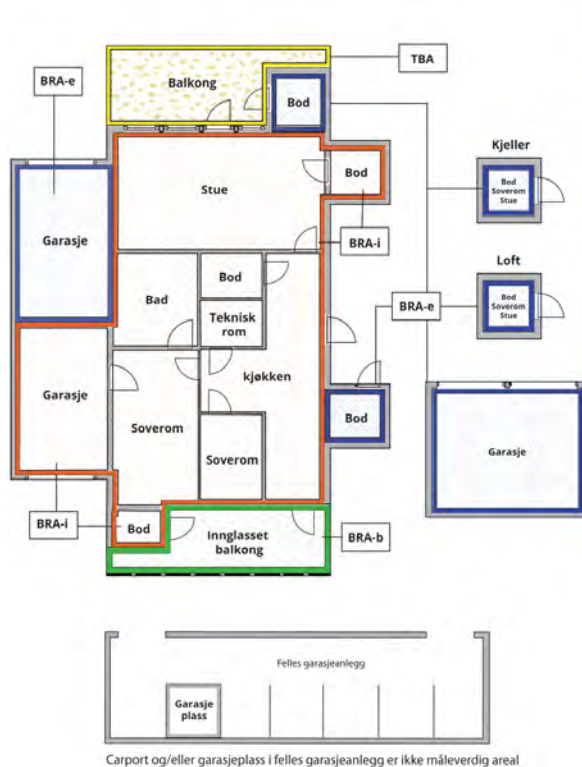
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	78			78	
Hovedetasje	114			114	41
SUM	192				41
SUM BRA	192				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5		
Hovedetasje	Vindfang, Gang, Bad, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Trapperom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: En bod er sammenføyd med et soverom som er noe flyttet for å gi større stue.
En bod er sammenføyd med større bad og toalettrom er nå er trapperom til kjeller.
Kjeller er innredet med boder, omtalt som ikke innredet på plantegning.
Altan og terrasser er ikke inntegnet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Romfordeling

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

Kommentar

Uthuset har ca. 15 m2 gulvflate på jordgulv, det er under 1,9 meter fri høyde, arealet er et ikke måleverdig tilleggsareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen kommunal inf. om bygget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Uthuset har ca. 15 m2 gulvflate, det er under 1,9 meter fri høyde, arealet er et ikke måleverdig tilleggsareal.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	112	80
Uthus	0	0

Kommentar

Enebolig

Uthus

Uthuset har ca. 15 m2 gulvflate på jordgulv, det er under 1,9 meter fri høyde, arealet er et ikke måleverdig tilleggsareal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2025	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Jon Pedersen	Kontaktperson

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1815 VEGA	37	29		0	866.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Risbakkveien 135

Hjemmelshaver

Pedersen Asbjørg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser bestående av landbruksarealer, utmark og spredt bebyggelse.
Solrikt område, oppfattes som barnevennlig.
Det er ca. 26 km inn til kommunesenteret Gladstad.

Adkomstvei

FV 7236 passerer gjennom området. Det er en privat vei fra denne inn til området med fire eiendommer på enden av veien.
Det må påregnes andeler av drift og vedlikeholdskostnader for privat vei. Ikke etablert veilag.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

Regulering

Opplyst av kommunen:

"Planstatus. Uregulert. Eiendommen ligger innenfor et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til spredt bolig-erhverv og fritidsbebyggelse – BEF15"

"Bestemmelser: Enkelte tiltak kan tillates etter søknad og vurdering opp mot bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2010/2020 (KPA).

Noen relevante bestemmelser i KPA: "BYA 25 %

"Se kommunens hjemmeside for alle bestemmelser i kommuneplanens arealdel og arealplankart i sin helhet."

For ytterligere kommentar vedrørende reguleringsforhold henvises det til kommunen.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, busker og trær. Nettingsgjerde rundt eiendommen, noe skader.

Ingen opparbeidet parkering inne på eiendommen pr. i dag.

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

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

Det vises til kommunen for bunnledningsplan.

Det er en nedgravd oljetank på eiendommen, denne er opplyst ikke å være i bruk. Ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.

Tinglyste/andre forhold

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

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1998	Uskifte

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		Ikke utarbeidet	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart, eiendomsopplysninger, verdirapport, omsetningsoversikt.	25.06.2025		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	27.09.1976		Gjennomgått	2	Nei
Søknad om byggetillatelse	10.08.1978		Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest	20.05.1980		Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelrapport	13.06.2025		Gjennomgått	7	Nei
Mindre fasadeendringer		Udatert	Gjennomgått	4	Nei
E-post fra kommunene, avgifter og planstatus	13.06.2025		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.07.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** 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 oppstas 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."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- 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/personvernerklaering/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/AJ6439>

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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Advokatfellesskapet Brønnøysund AS	Oppdragsnr.	2102
Adresse	Risbakkveien 135		
Postnr.	8983	Sted	Vega
Selgers navn	Jon Pedersen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Navn på fullmektig:

Jon Pedersen

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringsseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring på grunn av vilkårene.

Dato 10.09.2025

Signert av Jon Pedersen

Initialer selger:
J P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Risbakken, 8980 GLADSTAD		37/29		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Nybygg	Bolig	11.7.78	18.7.78	105/78
Byggherre		Adresse		Tlf.
Johan Pedersen		8980 GLADSTAD		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Johan Pedersen		8980 GLADSTAD		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Johan Pedersen		8980 GLADSTAD		

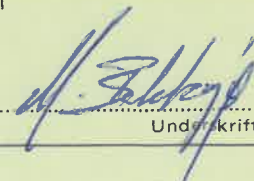
Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Komm. kass.
 areal 95 m²
 Årsavg. f.o.m. 1. juni 1980

Sted og dato	Stempel
Gladstad, 20.5.80	 Underskrift

Sendes til	☒ Byggherre	☒ Anmelder	☒ Ansvarshavende	☒ Byggeløyvemyndighet	☒ Komm. kass.
------------	---	--	--	---	---



Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler:

Du trenger ikke betale saksomkostninger

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 5 100

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 7 700

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 11 600

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

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

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

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

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

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

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

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

Garantifond for skadeforsikring

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

Klage

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

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

VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

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

SKADE/KRAV

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

BUDSKJEMA

Eiendommen

Risbakkveien 135 – 1815/37/29

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

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

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

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

Annen akseptfrist

.....den...../.....2025

.....
underskrift

.....
navn med blokkbokstaver

.....
adresse

.....
telefon

.....
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.