

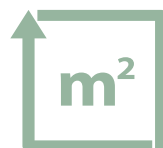
Trælvika 1



Enebolig



Takst
1 500 000,-



BRA 213 m²



Om oss

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

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



Salgsoppgave

Innhold

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





Velkommen til Trælvika 1

Eldre enebolig på stor tomt på Sylteren, innerst i Trælvikosen. Tilbaketrukket og landlig beliggenhet, men samtidig bare en kort kjøretur fra sentrum.

Boligen er over to plan i tillegg til kjeller, hvor det meste finnes i første etasje. Her er det en romslig stue med plass til ulike soner, kjøkken, gang, toalettrom, bad, ett soverom samt et ekstra oppholdsrom som har vært benyttet som hobbyrom. I andre etasje er det to soverom og flere lagringskott. På eiendommen er det en praktisk dobbelgarasje.

Det er varierende standard på bygningen, og det må påregnes omfattende reovering og oppussing. Eiendommen passer dermed godt for deg som ønsker et oppussingsprosjekt.

Nøkkelopplysninger

MATRIKKELNR

1813/84/29, 1813/84/33 & 1813/84/36

TYPE BOLIG

Enebolig

EIERFORHOLD

Selveier

EIER

Marion Julie Mathisen, Marit Grøttheim og
Wivian Anita Grøttheim

TOMT

34 922 m2 beregnet areal, eiet tomt.
Fordelt på tre ulike matrikler.

REGULERING

LNFR areal jf. Kommuneplanens arealdel for Brønnøy (pkt. 5.2)

BYGGEÅR

1952

AREAL

BRA 213 m2

FERDIGATTEST

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

ENERGIMERKING

G – RØD

TAKST

kr 1 500 000,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

Ved kjøp til takst tilkommer:

Dokumentavgift kr 37 500,-

Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-

Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-

TOTALPRIS

kr 1 538 590 ,-

KOMMUNALE AVGIFTER

kr 2 604,- pr. år for 2025.

Tilkoblet privat vann og avløp

RENOVASJONSAVGIFT

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

FORMUESVERDI

kr 375 000,- for 2026 som primærbolig

MEGLERS VEDERLAG

Avtalt meglerhonorar er kr 70.000,-.

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



AREAL/INNHold

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

- BRA-i (internt bruksareal) : 175 m²
- BRA-e (Eksternt bruksareal) : 38 m²

Innhold:

Kjeller: trapperom, bod og teknisk rom

Hovedetasje: vindfang, entré, stue, spisestue, kjøkken, rom/kontor, trapperom, soverom, toalettrom, bi-inngang sør, bad

Loftsetasje: gang, soverom, soverom 2

Garasje 38 m²

INNBO/LØSØRE/INTERNETT

Fiber tilgjengelig i området

OPPVARMING

Vedovn (TG3). Ildsted frakoblet, og ved tilkobling/bruk må brannvesen varsles i forkant.

Varmepumpe, frakoblet og ukjent tilstand

Varmekabler på bad

ADGANG TIL UtleIE

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

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser

Ingen heftelser registrert

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert

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



BYGGEMÅTE/TILSTAND

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

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

Tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Takteking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører - 2

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom under terreng
- Innvendig > Innvendige trapper - 1

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Tilbygget øst
- Tomteforhold > Septiktank
- Tomteforhold > Andre tomteforhold

- Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk

- Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

I tillegg finnes en rekke forhold under tilstandsgrad 2, avvik som kan kreve tiltak. Henviser her til tilstandsrapport for detaljer.

Forhold under helse, miljø og sikkerhet:

Ingen radonsperre, ikke foretatt radonmåling, mangler rekkverk på innvendig trapp, mangler/skader på håndlukkerutstyr og røykvarslerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, mangler håndløper i innvendig trappeløp, rekkverkhøyde på utvendig og innvendig trapp er under dagens forskriftskrav.

Annet:

Foreligger ingen byggemelding på garasje. Var søknadspliktig på tidspunkt for oppføring. Kjøper overtar ansvar for eventuelle følger.

Større mengder gjenstander rundt eiendommen. Dette omfatter blant annet utrangert anleggsutstyr, batteri, brakker og fat. Innhold er ukjent. Kjøper overtar ansvar for eventuelle pålegg om opprydding og miljøsanering.

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 bydere må bekrefte at salgsoppgave med tilhørende tilstandsrapport er gjennomgått før bud formidles.

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

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

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

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

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

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

BETINGELSER

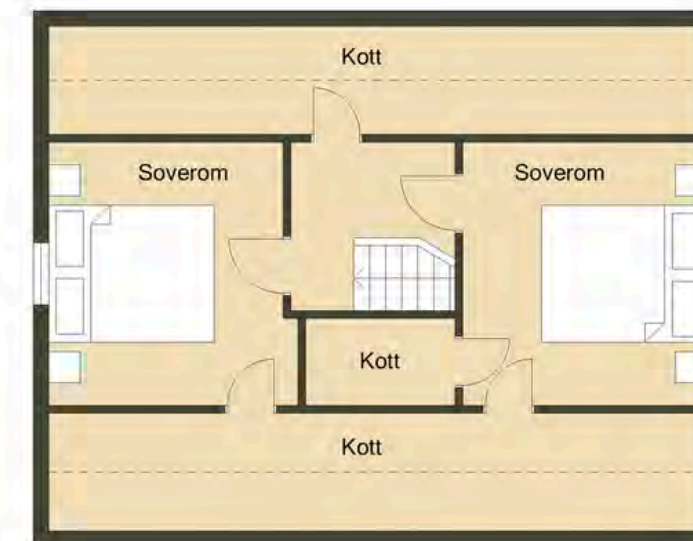


Trælvika 1
1. Etg.



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

Trælvika 1
2. Etg.



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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendom

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

Generelt

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

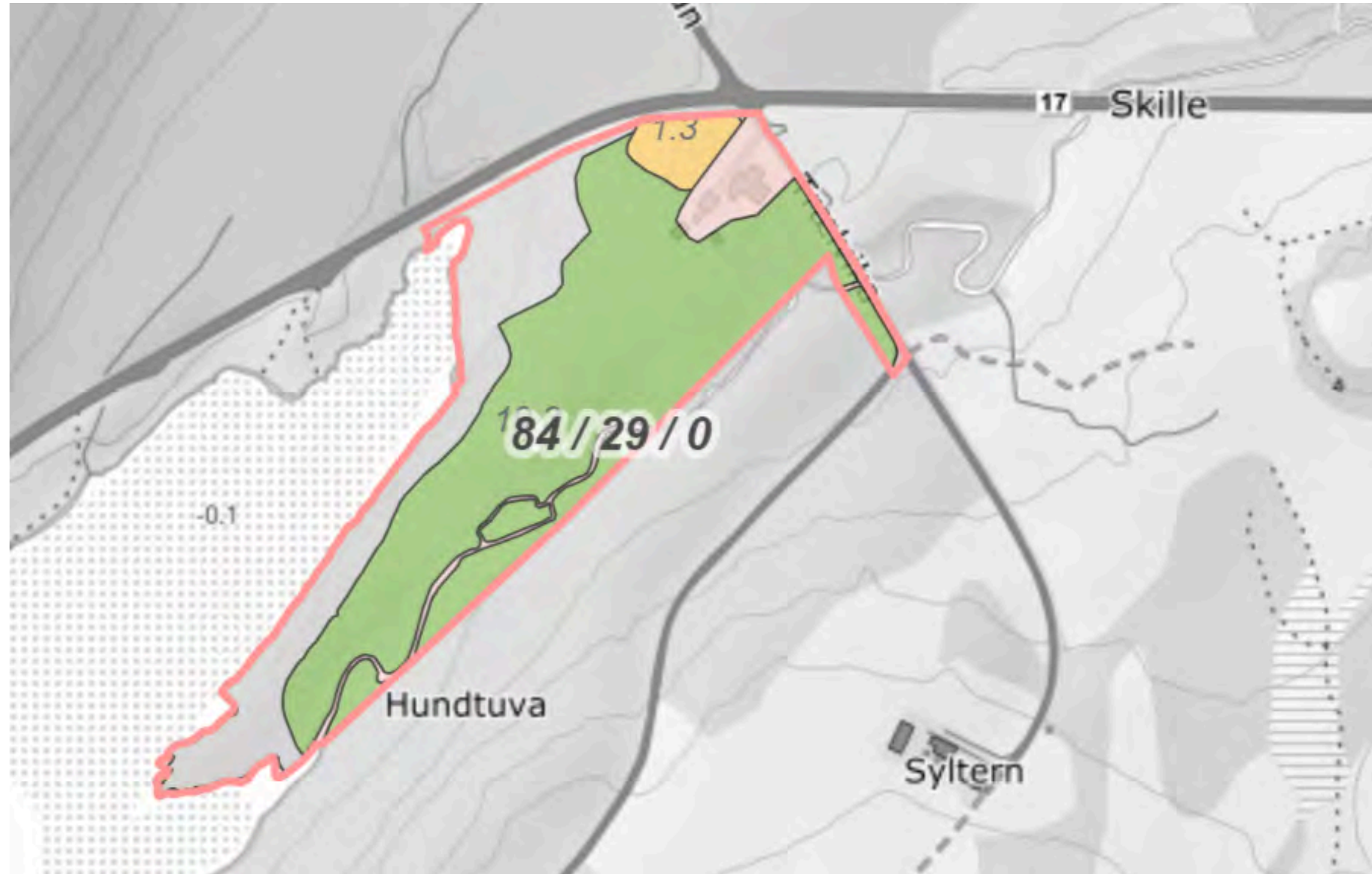
Kjøper og selger vil få kopi av budjournal etter at eiendommen er solgt. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Sensitive opplysninger så som finansiering m.v. vil ikke fremkomme da dette er underlagt taushetsplikt/personvern. Øvrige budgivere kan etter avsluttet handel eller avsluttet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

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

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



Kart: eiendomsgrense



For flere detaljer rundt areal, se kommuneplanens arealdel. Tomteareal er beregnet, må oppmåles for nøyaktige grenser. Kart hentet fra nibio.




 75 00 93 30

 <https://www.advokatenehla.no>

 Postboks 153, 8901 Brønnøysund

 Storgata 30, 8900 Brønnøysund

 Org.nr: 912 829 367



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Trælvika 1, 8908 BRØNNØYSUND

 BRØNNØY kommune

 # gnr. 84, bnr. 29

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 26.05.2026

Oppdragsnr.: 20320-1816

Eiendomsverdi ref nr: AW5715

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



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

Norsk takst

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



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

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

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

Goheim Takst og Byggconsult as

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

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

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

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

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

Gøran har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig

Gøran Heimen

Uavhengig Takstingeniør

gheimen@goheim.no

906 12 231



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 50-tallet, tilbygget på 70-tallet. Bygningsmasse av variert kvalitet, fremstår som et totalrenoveringsobjekt. Boligen har stått ubebodd siste 13 år. Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstillende dagens forskriftskrav. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Et omfattende vedlikehold, samt renovering og utskifting av flere bygningsdeler påregnes. Ut fra alder finnes det konstruksjoner, bygningsdeler og teknisk utstyr som krever ekstra oppmerksomhet. Se også teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler) I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet. Kostnader for renovering vil variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene. 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 større kostnader. 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: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål- eller aluminiumsplater. Det var ikke nedbør ved befaring, og taktekkingen er derfor ikke funksjonstestet.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket andre skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som kun kan avdekkes ved nærmere undersøkelse på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner og nedløp i plast der dette er montert. Løs takstige til pipen. Pipebeslag er montert. Det antas å være bunntekking over inngangen mot sør, og det er registrert lekkasjer her. Veggene i hovedbygget har antatt stående plank fra byggeåret, da dette er synlig i gavlveggene på knekott. Tilbygget i nord antas å ha bindingsverkskonstruksjon fra 1970-tallet. Konstruksjonen for tilbygget i sør er ukjent. Fasaden har liggende bordkledning. Veggens oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Takkonstruksjonen over hovedbygget er et plassbygget saltak med loft.

For tilbygget i sør er dette et plassbygget saltak med kaldt loft.

For tilbygget i nord er dette et saltak med kaldt loft.

Over inngangen i sørvest er det et plassbygget tilnærmet flatt tak. Hovedtaket er fra 1950-tallet, tilbyggene er fra 1970-tallet. Bygningen har kjellervinduer i tre med enkle glass. Koblet vindu på toalettrommet. I 1. etasje og på loftet er det malte trevinduer med 2-lags glass. Alle vinduer med tolags glass er fra slutten av 1970-tallet. Inngangsdøren i sør er av tre med enkelt glass, ukjent opprinnelse. Inngangsdøren i nord er av tre, dør fra 1970-tallet. Dører/luker til krypkjeller, kjeller og tilbygget i øst. Altandør i øst fra 1977, i tre med tolags glass. Plass-støpt trapp ved inngang mot sørvest. Rekkverk i jern. Strekkmetalltrapp ved inngang mot nordvest.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av beleg, linoleumsfliser og teppe. Veggene har tapet, trepanel og malte flater/plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

50-tallet: Gulv over kjeller og etasjeskiller mot loft er utført med trebjelkelag.

70-tallet: Gulv over krypkjeller er utført med trebjelkelag.

Boligen har en mursteinspipe av eldre opprinnelse.

Sotluke i kjeller. Fyrkjele i kjeller og en vedovn i 1. etasje.

Kjeller under bygget: Gulvet er av betong, rom i nord har ikke støpt gulv. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking umulig.

Bygningen har to krypkjellere under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjelleren i nord er fra 1970-tallet.

Boligen har en malt tretrapp til loftet.

Det er en plassbygget tretrapp som fører ned til kjelleren.

Innvendig har boligen finérdører av variert opprinnelse og kvalitet.

Det er montert en vaskemaskin i gangen i tilbygget mot sør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad i tilbygget mot sør. Ukjent opprinnelse.

Det er fliser på gulvet, det er ikke fall til sluk, og det er noe motfall i dusjsonen. Flere løse fliser på gulvet.

Fliser på veggene, med riss i flisfuger på vegg i dusjnise.

Malt himling på badet. Én ventil i himling, men ingen tilluft eller mekanisk avtrekk.

Det er montert en innredning med underskap, en vask og overskap med speil. Fuktskade på innredning.

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

Det er yttervegger i dusj og vegg mot toalett som er flislagt i brystningshøyde fra toalettrommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Tokummers benkebeslag er montert.

Det er ingen ventilasjon fra kjøkkenet.

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

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom av eldre opprinnelse. Det er montert et toalett.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av jern, plast og kobber. Installasjonene er i hovedsak fra 1950- og 1970-tallet. Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Det er flere synlige avløpsrør av plast i kjeller og krypkjeller, antatt fra 1970-tallet da boligen ble påbygget. Det er også synlig eldre støpejernsrør i kjeller. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på 200 liter og fra 1991. Bereder er plassert i kjeller. Vannpumpe og fyrkjele er plassert i kjelleren. Ingen dokumentasjon vedrørende El er fremlagt eller kontrollert. El-installasjon av variert kvalitet og opprinnelse. Vurdert som fra 1952 og 70-tallet. Sikringer er plassert i trapperom for loftstrapp, skrusikringer og en vippesikring. Inntaket fra luftspenn på loft, skrusikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller slike tekniske vurderinger. Byggegrunn antatt bestående av varierte masser, stedlige masser, løse masser, fjell og tilkjørte masser. Dreneringen, dersom denne finnes, er fra 1952. Det er ingen fuktsikring av murene. Bygningen har plass-støpt grunnmur i betongstein. Det er plass-støpt ringmur for krypkjeller i nord og plass-støpt ringmur for krypkjeller i sør. Krypkjelleren i nord er fra 1970-tallet. Mot øst er det oppført plass-støpte sparesteinsvegger og et plass-støpt dekke. Konstruksjonen er besiktiget fra terreng. Det anses per i dag ikke som forsvarlig å bevege seg inne i eller oppå denne konstruksjonen. Eiendommen ligger høyt i terrenget, og det er ingen større flater som faller markert mot bygningsmassen.

Eiendommens bygninger har ingen treff på fareområder vedrørende flomsoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresoner, samt flom- og skredhendelser ved søk i NVE sin kartkatalog. Eiendommen har flere aktsomhetsområder.

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Utvendige avløpsrør i bakken er av ukjent type. Utvendige vannledninger i bakken er av ukjent type. Eiendommen har privat vannforsyning. Septiktanken er av ukjent opprinnelse og type. Ifølge kommunens ledningskart er den plassert sørøst for boligen. Det er observert en betongkum på dette stedet, og det antas at dette er septiktanken. Det er observert rør ut fra plass-støpt konstruksjon mot sør og ned i terreng, funksjon ukjent. Ukjent om fyringsanlegget i kjeller også har oljebrenner. Det kan finnes nedgravd oljetank/oljetanker på eiendommen. Om dette finnes, er anlegget ikke i bruk. Det er observert større mengder løse og avfall rundt eiendommen, spesielt mot sør. Dette omfatter blant annet maskiner, anleggsutstyr, brakker, oljefat, blybatterier og deponi av ukjente masser.

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

[Gå til side](#)

Eiendommen er ikke registrert med fareområder i NVE sin kartkatalog. Det er ikke foretatt radonmålinger. Det er eldre røykvarslere og håndslukker. Rekkverket på utvendig trapp er lavt. Rekkverk/håndløper på innvendige trapper mangler.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	213 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	175 m ²
Totalpris	1 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

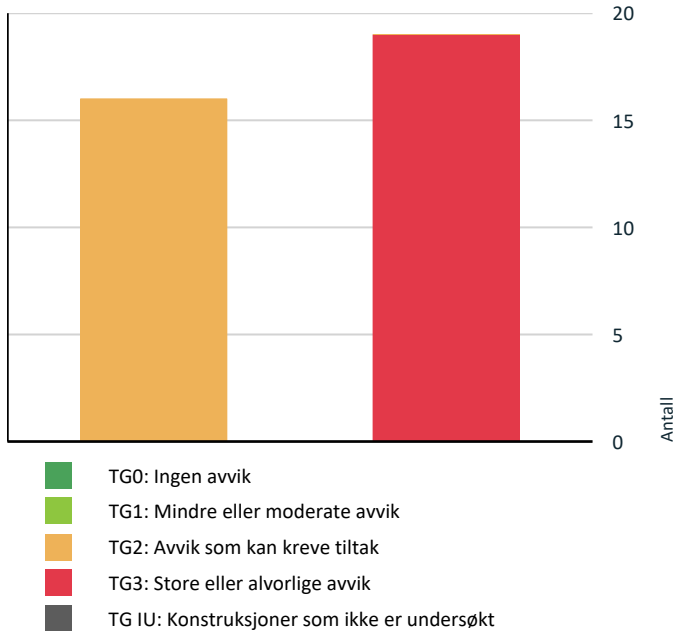
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Kommunen har ikke opprinnelige tegninger. Det er fremlagt ustemplede tegninger som viser tilbygg fra 1975-1978. Fasadetegning viser kjeller og loft, samt tilbygg i nord og sør. Plantegning viser kun 1.et med tilbygget i nord. Ingen plantegning over kjeller, tilbygget i nord eller tilbygget i øst. Ukjent byggesak for tilbygget i sør og øst. Det spekuleres ikke her i eventuelle konsekvenser og tiltak knyttet til det overstående. Det vises her til kommunen for ytterligere avklaring.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger. Kommunen har ikke tegninger eller eksakt byggeår. Kontakt kommunen for ytterligere opplysninger.

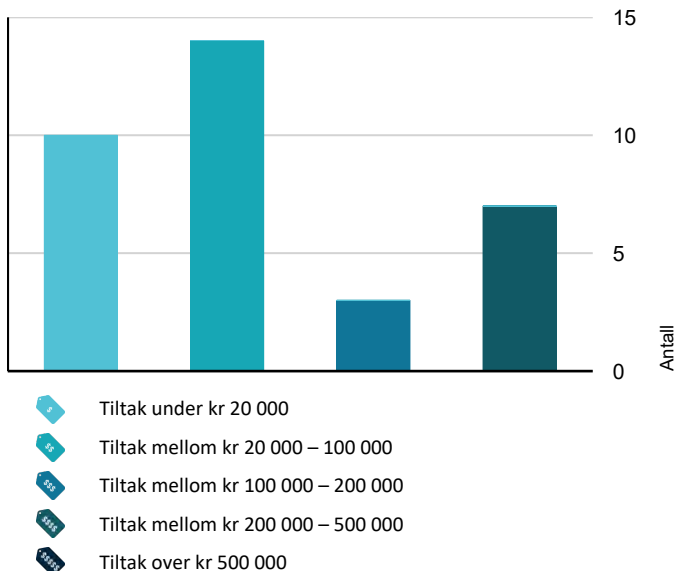
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Privatrettslige og offentligrettslige forhold er ikke vurdert. For innhenting og vurdering av grunnbok, vises det til oppdragsgiver.

Det er ikke utarbeidet egenerklæring eller innhentet ny meglerpakke.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
! Utvendig > Taktekking	Gå til side
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører - 2	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper - 1	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
! Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Tilbygget øst	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
! Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår

1952

Kommentar

Matrikkelenhet Etableringsdato:
08.08.1952

Anvendelse

Helårsbolig

Standard

Lav

Vedlikehold

Mye etterslep

Tilbygg / modernisering

1975	Tilbygg nord	1975-1978, vf, entre og stue mot nord.
------	--------------	--

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse av taket for å avdekke eventuelle skjulte skader, samt sanering av asbestholdige eternittplater og utbedring av råteskader på vindskier og vannbord.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fukt- og råteskader i takkonstruksjonen, samt helseisiko knyttet til asbest. Høye kostnader må påregnes ved sanering og utbedring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UTVENDIG

TC 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av stål- eller aluminiumsplater. Det var ikke nedbør ved befaring, og taktekingen er derfor ikke funksjonstestet.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, kan det likevel foreligge andre skader som kun kan avdekkes ved nærmere undersøkelse på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1975 **Kilde:** Andre opplysninger: Antatt fra midten av 70-tallet.

Vurdering av avvik:

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

Takteking på hovedbygget og tilbygget mot sør er lagt over opprinnelig eternittteking.

Det er observert råteskader på flere vindskier og vannbord.

Tilstandsrapport



! TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast der dette er montert. Løs takstige til pipen. Pipebeslag er montert. Det antas å være bunntekking over inngangen mot sør, og det er registrert lekkasjer her.

Årstall: 1975 **Kilde:** Andre opplysninger: Antatt fra midten av 70-tallet.

Vurdering av avvik:

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

Rust er observert på rennekroker og klemmer på nedløp. Det er registrert lekkasje i takrenner, samt nedbøyning fra takrenne. Det mangler takrenner på flere taksider.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Det bør utbedres rust på rennekroker og klemmer for å forhindre videre korrosjon og svekkelse av festene.

Lekkasje og nedbøyning i takrenner må utbedres for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann og unngå fuktskader på fasade og grunnmur.

Manglende takrenner på flere taksider bør monteres for å sikre fullverdig vannavrenning og redusere risiko for fuktskader på bygningen.

Forholdene må sees i sammenheng med nytt undertak og taktekke.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene i hovedbygget har antatt stående plank fra byggeåret, dette da det er synlig plank i gavlveggene på knekott. Tilbygget i nord antas å ha bindingsverkskonstruksjon fra 1970-tallet. Konstruksjonen for tilbygget i sør er ukjent. Fasaden har liggende bordkledning. Veggens oppbygning med tanke på isolering og vindspærre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Syddmatten er observert bak kledningen flere steder, og det er ingen lufting bak kledningen.

Det vokser mye vegetasjon ved fasaden, noe som gir smådyr, som mus, god adkomst.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det bør foretas fullstendig utskifting av råteskadet bordkledning, og det anbefales å etablere lufting bak ny kledning for å sikre god uttørring og redusere risiko for fremtidige råteskader.

Vegetasjon nær fasaden bør fjernes for å hindre fukt og redusere tilgangen for smådyr som mus, da dette kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen.

Ved renovering må det påregnes at skjulte skader kan avdekkes, særlig under dører, ved vinduer og i sammenføyninger mellom bygningsdeler, samt eventuelle skader forårsaket av smådyr.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre råteutvikling, fuktskader og inntrenging av skadedyr, noe som kan svekke byggets bæreevne og medføre økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen over hovedbygget er et plassbygget saltak med loft. For tilbygget i sør er dette et plassbygget saltak med kaldt loft. For tilbygget i nord er dette et saltak med kaldt loft. Over inngangen i sørvest er det et plassbygget tilnærmet flatt tak. Hovedtaket er fra 1950-tallet, tilbyggene er fra 1970-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er svank i flere taksider.

Det er ikke adkomst til kaldt loft over tilbygget i sør og tilbygget i nord, noe som medfører usikkerhet om tilstanden på disse loftene.

Loftet på hovedbygget er innredet med skrå himlinger.

Det er observert noen fuktmerker i taket på kott mot sør, men det var tørt ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablering av adkomst til kaldt loft i sør og nord bør gjennomføres for å muliggjøre inspeksjon og vurdering av tilstanden.

Ytterligere undersøkelser av kaldt loft og lukkede skrå takflater anbefales for å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer.

Forholdene bør vurderes i sammenheng med taktekking og undertak, da svank og fuktmerker kan indikere konstruksjonsskader eller lekkasjer.

Det kan ikke utelukkes at det foreligger skader forårsaket av smådyr som mus.

Kostnader må påregnes ved utbedring eller videre undersøkelser.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for skjulte skader, redusert levetid på takkonstruksjonen og potensielle følgeskader på bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

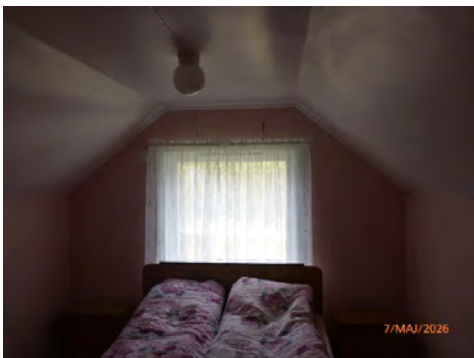
Tilstandsrapport



Kaldt loft over tilbygg i nord



Kaldt loft over tilbygg i sør



Loft vest



Kott nord

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har kjellervinduer i tre med enkle glass. Koblet vindu på toalettrommet. I 1. etasje og på loftet er det malte trevinduer med 2-lags glass. Alle vinduer med tolags glass er fra slutten av 1970-tallet.

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

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

De fleste vinduene må skiftes ut for å hindre videre forringelse, redusere varmetap og unngå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke bør utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon og sikkerhet.

Sprekker og råteskader i karmene må utbedres for å forhindre ytterligere skade og redusert levetid på vinduene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdøren i sør er av tre med enkelt glass, ukjent opprinnelse.
Inngangsdøren i nord er av tre, dør fra 1970-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Overflaten på dørene er noe slitt, og det er avflassing av lakk.

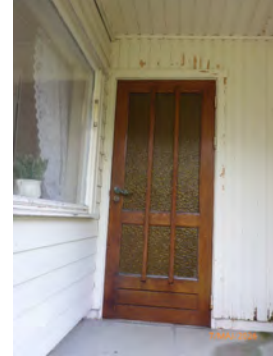
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes om det er mulig å montere tetningslister på døren i sør for å redusere trekk og varmetap.

Overflatene bør pusses opp og lakkkes for å beskytte treverket mot videre slitasje og forringelse. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje, redusert levetid og dårligere energieffektivitet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 3 Dører - 2

Beskrivelse

Dører/luker til krypkjeller, kjeller og tilbygget i øst. Altandør i øst fra 1977, i tre med tolags glass.

Vurdering av avvik:

- Dører har råteskader.

Dør/luke til krypkjeller i sør har råteskader.

Dør/luke til krypkjeller i nord er løs.

Dører til plass-støpt konstruksjon i øst og til kjeller fra øst har råteskader.

Det er begynnende skader på altandør i øst, samt punktert glass.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede dører må skiftes ut.

Dører og luker med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og skader på omkringliggende konstruksjoner.

Løse luker må sikres eller erstattes for å ivareta sikkerhet og funksjon.

Altandør med begynnende skader og punktert glass bør utbedres eller skiftes for å unngå varmetap, redusert isolasjonsevne og ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Plass-støpt trapp ved inngang mot sørvest. Rekkverk i jern. Strekkmetalltrapp ved inngang mot nordvest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongtrappen har ukjent opprinnelse, og det er registrert sprekker i trappen samt rust på rekkverket. Det er kun rekkverk på én side. Strekkmetalltrappen fra 1975 har skjevheter, lavt rekkverk og rekkverk kun på én side.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres rekkverk på begge sider av hovedinngangstrappene for å ivareta sikkerheten og oppfylle gjeldende krav.

Betongtrappen bør repareres, inkludert utbedring av sprekker og eventuell rustbehandling av rekkverket, for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for personskafe.

Strekkmetalltrappen bør rettes opp og rekkverkshøyden økes for å sikre stabilitet og trygg bruk. Manglende eller utilstrekkelig rekkverk samt skjevheter kan medføre økt risiko for fall og personskafe.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av belegg, linoleumsfliser og teppe. Veggene har tapet, trepanel og malte flater/plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis slitasje, elde og begynnende skader på overflatene.

Konsekvens/tiltak

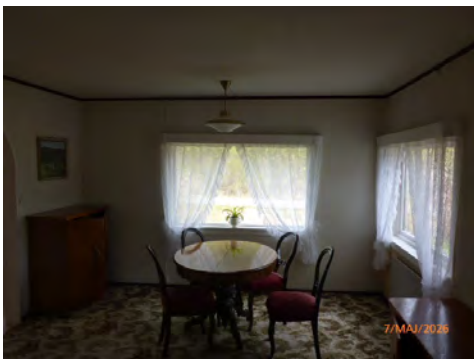
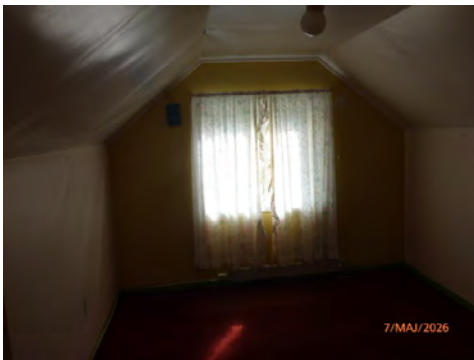
- Tiltak:

Overflatene bør utbedres eller fornyes der det er slitasje, elde eller begynnende skader, for å hindre videre forringelse og opprettholde et tilfredsstillende innemiljø.

Kostnader for utbedring vil variere avhengig av egen kompetanse og valgt omfang for renovering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til de betydelige skjevhetene i gulvene, samt vurdere om det foreligger skader mot kjeller/krypkjeller eller fra smådyr som mus og lignende.

Konsekvensen av å ikke utbedre skjevhetene kan være redusert bokomfort, økt slitasje på bygningsdeler og risiko for ytterligere konstruksjonsskader over tid.

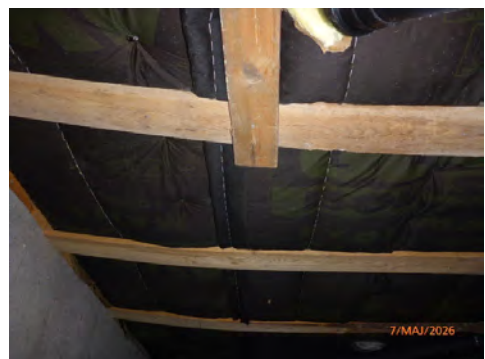
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Gulv over krypkjeller nord



Gulv over krypkjeller nord



Gulv over krypkjeller i sør

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

50-tallet: Gulv over kjeller og etasjeskiller mot loft er utført med trebjelkelag.

70-tallet: Gulv over krypkjeller er utført med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På kontoret er det målt skjevheter på 40 mm, på stuen 30 mm og på loftet 30 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en mursteinspipe av eldre opprinnelse. Sotluke i kjeller. Fyrkjele i kjeller og en vedovn i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Tilstandsrapport

Det er under 30 cm tildekking fra ovnsdør til teppegulv på stuen.

Fra meglerpakken:

"Sist tilsyn utført: 12.12.2006

Sist feid/kontrollert: 22.06.2009

Kommentar: Ildstedet er frakoblet. Derfor er det ikke utført tilsyn av fyringsanlegget. Ved tilkobling og bruk av fyringsanlegget må brannvesenet varsles i forkant."

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Det bør gjennomføres piperehabilitering for å utbedre påviste sprekker og riss, samt montere ildfast plate på gulvet foran ildstedet for å oppfylle gjeldende krav til brannsikkerhet.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brannspredning og skade på bygning og inventar.

Ved tilkobling og bruk av fyringsanlegget må brannvesenet varsles i forkant.

For ytterligere kontroll og vurdering anbefales det å kontakte stedlig brann- og feietilsyn.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Rom Under Terreg

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller under bygget: Gulvet er av betong, rom i nord har ikke støpt gulv. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking umulig.

Vurdering av avvik:

- 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 er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Det må iverksettes tiltak for å utbedre årsaken til fukt- og råteskadene, samt utbedre skadene i treverk, mur og gulv.

Det anbefales å overvåke fuktutviklingen jevnlig for å avdekke eventuelle endringer over tid, og vurdere ytterligere tiltak for å hindre fuktskader.

Manglende utbedring kan føre til økt risiko for videre råte- og fuktskader, samt forringelse av byggets konstruksjon og innemiljø.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



Innvedig adkomst til kjeller.

Krypjkjeller

Beskrivelse

Bygningen har to kryptkjellere under trebjelkelag og stubbegulv. Kryptkjelleren i nord er fra 1970-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av kryptkjelleren. Kryptkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryptkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryptkjelleren.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er mye løssøre i kryptkjelleren, spesielt mot nord. Det var ikke adkomst til hele kryptkjelleren på dette stedet ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Rydd og tøm kryptkjelleren for materialer, løssøre og skrot for å sikre full adkomst til hele arealet.

Foreta deretter grundigere undersøkelser for å avdekke eventuelle fuktskader, da utilstrekkelig tilgang kan medføre at skader ikke oppdages og utvikler seg videre. Manglende oversikt øker risikoen for skjulte fukt- og råteskader, noe som kan gi omfattende følgeskader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Mot sør



Mot nord

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp til loftet.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Det er lav høyde i trappevekslingen til loftet, og inntrinnene er korte.

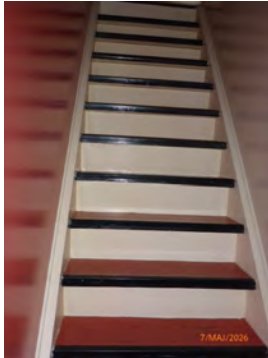
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Rekkverk bør monteres for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Lav høyde i trappevekslingen til loftet og korte inntrinn øker faren for hodeskader og fall. Det bør vurderes tiltak for å bedre sikkerheten, for eksempel ved å utbedre trappen eller montere varselskilt, for å redusere risikoen for personskade.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TC 3 Innvendige trapper - 1

Beskrivelse

Det er en plassbygget tretrapp som fører ned til kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen til kjelleren er plassert under en luke i gulvet. Det er registrert råteskader nederst på trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skader og råte nederst på kjellertrappen bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for personskafe.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TC 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finerdører av variert opprinnelse og kvalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør utføres nødvendige tiltak på dører med avvik for å sikre funksjonalitet og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Konsekvensen av manglende utbedring kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og eventuelle følgeskader på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TC 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert en vaskemaskin i gangen i tilbygget mot sør.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

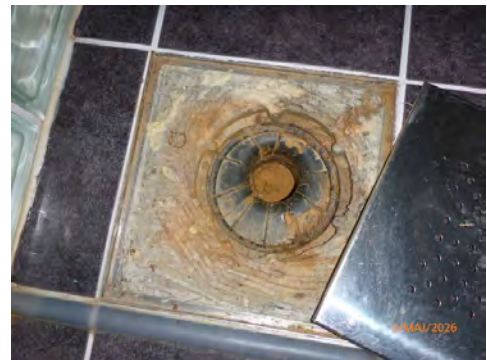
Dette er ikke et våtrom med tettesjikt og sluk, noe som medfører økt risiko for fuktskader ved eventuell lekkasje fra vaskemaskinen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det ble ved befaring ikke registrert symptomer på fuktskader fra bruk av vaskemaskin i gang.

Opplegg for vaskemaskin bør fjernes, da gangen ikke er et våtrom med nødvendig tettesjikt og sluk. Dersom vaskemaskin benyttes i rom uten tilstrekkelig fuktsikring, øker risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner.



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i tilbygget mot sør. Ukjent opprinnelse.

Det er fliser på gulvet, det er ikke fall til sluk, og det er noe motfall i dusjonen. Flere løse fliser på gulvet.

Fliser på veggene, med riss i flisfuger på vegg i dusjnise.

Malt himling på badet. Én ventil i himling, men ingen tilluft eller mekanisk avtrekk.

Det er montert en innredning med underskap, en vask og overskap med speil. Fuktskade på innredning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet må totalrenoveres, inkludert utbedring av fall til sluk, utskifting av løse fliser og utbedring av riss i flisfuger. Det bør også etableres tilfredsstillende ventilasjon med både tilluft og mekanisk avtrekk.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for vannskader, fuktskader og muggdannelse, samt at rommet ikke tilfredsstillers dagens forskriftskrav til våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



HOVEDETASJE > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Det er yttervegger i dusj og vegg mot toalett som er flislagt i brystningshøyde fra toalettrommet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutføring gir økt fare for skader.

Det er visuelt observert riss i flisfuger i dusjnisen. På grunn av konstruksjonens alder og utforming, er det økt risiko for at det kan forekomme skjulte skader som først vil kunne avdekkes ved en eventuell fremtidig renovering.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser ved eventuell renovering, da det er økt risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen. Ved utbedring må det påregnes ekstra kostnader dersom slike skader avdekkes.

Konsekvensen av å ikke undersøke nærmere er at skader kan utvikle seg og medføre økte utbedringskostnader på sikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er observert noe elde og bruksslitasje på overflater og kjøkkeninnredning.

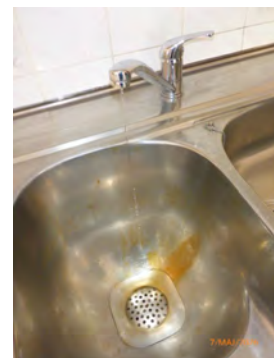
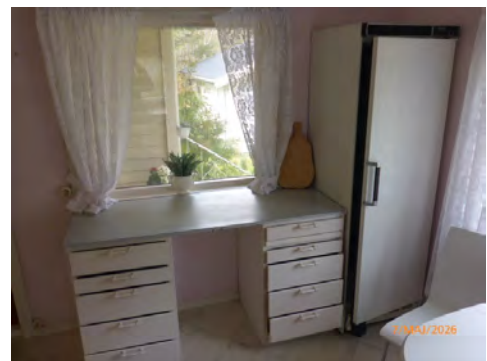
Det er ikke kontrollert under kjøleskapet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Skader på overflater og kjøkkeninnredning bør utbedres for å opprettholde funksjon og hindre ytterligere forringelse. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Tokummers benkebeslag er montert.

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilasjon fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

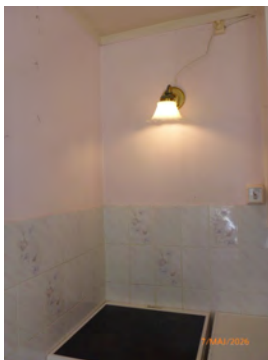
Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Det bør etableres ventilasjon på kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og fjerning av matos og fukt.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og muggdannelse, samt redusert komfort for beboerne.

Kostnadsestimat: Under 20 000



SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETROM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom av eldre opprinnelse. Det er montert et toalett.

Vurdering av avvik:

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

Toalettet er ikke funksjonstestet.

Det er ventil i vegg, men det er ikke registrert tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilering, fortrinnsvis mekanisk avtrekk, samt tilluft til rommet for å oppfylle gjeldende krav og redusere risiko for fuktskader, dårlig luftkvalitet og luktproblemer. Toalettet bør funksjonstestes for å avdekke eventuelle feil eller mangler, slik at risiko for driftsproblemer og lekkasjer reduseres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av jern, plast og kobber. Installasjonene er i hovedsak fra 1950- og 1970-tallet.

Vurdering av avvik:

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

Det er lavt vanntrykk på kjøkkenet, og det er ikke vanntrykk på toalettet. Installasjonene har svært variert kvalitet og opprinnelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres en grundig kontroll av anlegget av autorisert rørlegger, og nødvendige utbedringer må gjennomføres for å sikre tilfredsstillende vanntrykk på kjøkkenet og toalettet.

Manglende tiltak kan føre til redusert funksjonalitet, lekkasjer og følgeskader på bygningsmassen, samt økte kostnader ved akutte utbedringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TC 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Det er flere synlige avløpsrør av plast i kjeller og krypkjeller, antatt fra 1970-tallet da boligen ble påbygget. Det er også synlig eldre støpejernsrør i kjeller.

Årstall: 1975

Kilde: Andre opplysninger: Antatt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

Anlegget ble ikke funksjonstestet ved befarings. Årsak: Funksjonstesting inngikk ikke i omfanget av denne befaringsen.

Det kan ikke utelukkes at det finnes flere rørtyper, som betong og støpejern, i installasjonene.

Installasjonen har svært variert kvalitet og opprinnelse.

Konsekvens/tiltak

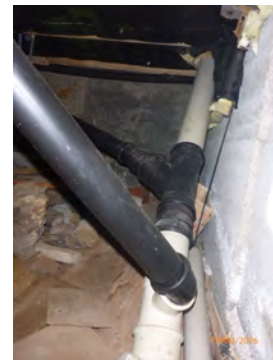
- Tiltak:

Det anbefales en grundig kontroll av anlegget utført av autorisert rørlegger for å avdekke eventuelle feil eller mangler, samt vurdere behov for utbedring eller utskifting.

Kostnader vil påløpe for kontroll, samt eventuelle utbedrings- eller utskiftingsarbeider.

Konsekvensen av manglende kontroll og utbedring kan være økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og skader på bygningskonstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TC 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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.

Tilstandsrapport

Ventilasjonsløsningen bør utbedres, og det anbefales å etablere tilstrekkelig ventilasjon i alle rom hvor dette mangler. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt fuktighet og risiko for muggdannelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TC 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 200 liter og fra 1991. Bereder er plassert i kjeller.

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er et fuktig miljø i kjelleren.

Berederen er ikke funksjonstestet, da dette ikke lot seg gjennomføre under befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas en nærmere vurdering av varmtvannstanken, spesielt med tanke på alder og plassering i et fuktig miljø.

Manglende tilfredsstillende el-tilkobling og høy alder på tanken medfører økt risiko for plutselige skader, lekkasjer eller elektriske feil, noe som kan føre til vannskader eller driftsstans.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TC 3 Andre installasjoner

Beskrivelse

Vannpumpe og fyrkjele er plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonene ble ikke funksjonstestet ved befaringen, da dette ikke lot seg gjennomføre under inspeksjonen.

Det er ukjent om vannpumpen er i bruk per i dag. Fyrkjele og radiatorer er ikke i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas ytterligere undersøkelser og vurderinger for å avklare tilstand og funksjon på vannpumpe og fyrkjele.

Manglende funksjonstest og usikkerhet rundt bruk medfører risiko for skjulte feil eller mangler, samt potensiell fare for følgeskader dersom anleggene tas i bruk uten tilstrekkelig kontroll.

Kostnader er per i dag kun for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ingen dokumentasjon vedrørende EI er fremlagt eller kontrollert.
EI-installasjon av variert kvalitet og opprinnelse.
Vurdert som fra 1952 og 70-tallet.
Sikringer er plassert i trapperom for loftstrapp, skrusikringer og en vippesikring.
Inntaket fra luftspenn på loft, skrusikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Spørsmål til eier kan ikke besvares.

Generelt om anlegget

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

Ukjent

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

Ja

Inntak og sikringskap

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

Ukjent

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

Ukjent

7. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Installasjon av variert opprinnelse og kvalitet. Det finnes skjøteledninger og løse kabler. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Generell kommentar

Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Det anbefales en kontroll og kommentar av anlegget, kontakt autorisert EI-fagmann. Det er påregnelig med større kostnader. Ingen dokumentasjon vedrørende EI-anlegget er fremlagt eller kontrollert.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen, dersom denne finnes, er fra 1952. Det er ingen fuktsikring av murene.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert fuktvandring gjennom kjellergulv og murer.

I bod hvor det ikke er støpt gulv, er det observert vanddam i grunnen.

Det er påvist rust- og råteskader på metall, organisk materiale og løsøre i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør etableres ny drenering og fuktsikring av grunnmurene for å hindre videre fuktinntrengning.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og korrosjon på bygningsdeler og inventar, samt forringelse av innemiljøet og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Vann i kjeller



Takvann til terreng ved mur



Ingen fuktsikring av mur

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har plass-støpt grunnmur i betongstein. Det er plass-støpt ringmur for krypkjeller i nord og plass-støpt ringmur for krypkjeller i sør. Krypkjelleren i nord er fra 1970-tallet.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert stedvis sprekker, riss og skader på betongen i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Sprekker og riss i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for vanninntrenging og ytterligere setningsskader.

Dersom skadene skyldes jordtrykk eller setninger, bør årsaken kartlegges nærmere av fagkyndig for å unngå fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Tilbygget øst

Beskrivelse

Mot øst er det oppført plass-støpte sparesteinsvegger og et plass-støpt dekke.

Konstruksjonen er besiktiget fra terreng. Det anses per i dag ikke som forsvarlig å bevege seg inne i eller oppå denne konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Konstruksjonen har alvorlige svekkelser og må rives.
Inne i konstruksjonen er det lagret en større mengde løssøre og maskiner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konstruksjonen må vurderes og rives av fagfolk for å hindre ytterligere forverring og potensiell fare for omgivelsene.

Løssøre og avfall må kartlegges og fjernes, og det må gjennomføres miljøsanering ved behov for å redusere risiko for miljøskade.

Kostnadsestimatet kan avvike betydelig dersom det påvises grunnforurensning.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for miljøskade og ytterligere forverring av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Terrenforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger høyt i terrenget, og det er ingen større flater som faller markert mot bygningsmassen.

Eiendommens bygninger har ingen treff på fareområder vedrørende flomsone, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresoner, samt flom- og skredhendelser ved søk i NVE sin kartkatalog.

Eiendommen har flere aktsomhetsområder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er risiko for stormflo i fjæra, aktsomhetsområder for flom i elva, aktsomhetsområder for kvikkleire vest på eiendommen, samt øst for boligen ned mot elva og langs elva til sjøen.

Terrenget rundt boligen har ikke tilfredsstillende fall fra murene på alle sider. Dette medfører økt fuktbelastning på byggegropen ved manglende bortledning av overflatevann fra nedbør og snø.

Konsekvens/tiltak

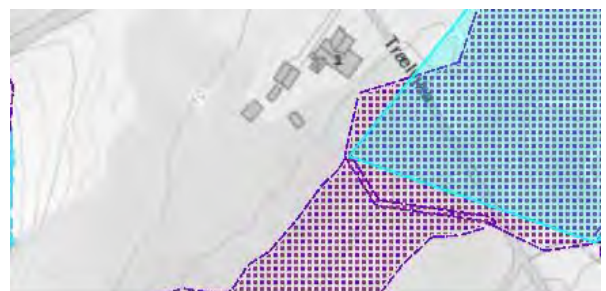
• Tiltak:

For aktsomhetsområder anbefales det å kontakte kommunen for nærmere vurdering, da dette kan være begrensende for eiendommens potensial.

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

Manglende tiltak kan føre til økt fuktbelastning på byggegropen og økt risiko for fuktskader på bygningsmassen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Flomaktsomhetsområder

Flom i elv



Tilstandsrapport



Flomsoner i fjæra



Kvikkleire



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Utvendige avløpsrør i bakken er av ukjent type. Utvendige vannledninger i bakken er av ukjent type. Eiendommen har privat vannforsyning.

Vurdering av avvik:

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det foreligger ingen opplysninger om status eller drift ved det private vannverket i Skåren.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til anleggets tilstand og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførte arbeider og tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, samt status for det private vannverket i Skåren.

Det anbefales å engasjere autorisert rørlegger for grundig kontroll og vurdering av anlegget, da manglende dokumentasjon og ukjent rørtype medfører usikkerhet om tilstand og funksjon, og øker risikoen for lekkasjer, driftsstans eller kostbare utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent opprinnelse og type. Ifølge kommunens ledningskart er den plassert sørøst for boligen.

Det er observert en betongkum på dette stedet, og det antas at dette er septiktanken.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjonen av anleggets alder og materiale tilsier at en må påregne umiddelbare tiltak.

Fra kommunen i meglerpakken:

"Kommentar: NB! Dersom eksisterende septiktank/avløpsanlegg ikke tilfredsstillers dagens krav i forhold til størrelse og rensekraft, kan pålegg om utbedring bli gitt ved en senere anledning."

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å vurdere tilstanden til septiktanken, samt innhente dokumentasjon på anleggets utførelse og funksjon.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent tilstand er økt risiko for funksjonssvikt, forurensning av grunn og pålegg om utbedring fra kommunen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er observert rør ut fra plass-støpt konstruksjon mot sør og ned i terrenget, funksjon ukjent.

Ukjent om fyringsanlegget i kjeller også har oljebrenner.

Det kan finnes nedgravd oljetank/oljetanker på eiendommen.

Om dette finnes, er anlegget ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eventuelle nedgravde tanker ved boligen er ikke lokalisert, og tilstanden er ukjent.

Det foreligger ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker.

Undersøkelse av eventuell nedgravd oljetank er ikke utført, da det ikke var synlige tegn eller tilgjengelig informasjon som indikerte plassering eller eksistens av slike tanker på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres undersøkelser for å avdekke om det finnes nedgravde oljetanker på eiendommen. Eventuelle funn må miljøsaneres i henhold til gjeldende forskrifter.

Manglende dokumentasjon og ukjent tilstand medfører risiko for forurensning av grunnen og potensielle kostnader knyttet til sanering, spesielt dersom det påvises grunnforurensning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Andre tomtforhold

Beskrivelse

Miljømessige forhold på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert større mengder løssøre og avfall rundt eiendommen, spesielt mot sør. Dette omfatter blant annet maskiner, anleggsutstyr, brakker, oljefat, blybatterier og deponi av ukjente masser. Status for eventuelt innhold i tanker og oljefat er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løssøre og avfall må kartlegges og fjernes, og det må gjennomføres miljøsanering ved behov.

Dersom det påvises grunnforurensning, kan kostnadene bli betydelig høyere enn estimert.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for miljøskade, forurensning av grunn og nærliggende områder, samt potensielle pålegg fra myndighetene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Eiendommen er ikke registrert med fareområder i NVE sin kartkatalog. Det er ikke foretatt radonmålinger. Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet. Det er eldre røykvarslere og håndslukker. Rekkverket på utvendig trapp er lavt. Rekkverk/håndløper på innvendige trapper mangler.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

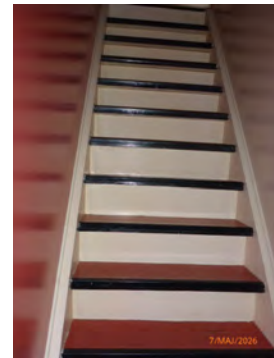
Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør monteres rekkverk og håndløper i henhold til gjeldende forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker.

Radonmålinger bør gjennomføres for å avdekke eventuell helseisiko knyttet til forhøyede radonnivåer.

Røykvarslere og håndslukker bør oppgraderes eller byttes ut slik at de tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig brannvarsling og slukkemuligheter. Mangler eller feil på dette utstyret kan medføre økt risiko for personskade og materielle skader ved brann.



Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2005

Standard

Normal

Vedlikehold

Noe etterslep

Kommentar

Usikkert opprinnelig byggeår.

Beskrivelse

Garasjen er oppført på stedlige masser. Det mangler frostsikring og tilbakefylling til dekke. Takvann til terreng, dette vasker vekk noen masser mot sørvest.

Plass-støpt dekke på grunn, sprekker i gulvet. Boret hull inn på dekke, antatt for bortledning av vann fra biler. Vegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende kledning, fasaden bør vaskes og males. Stedvis liten avstand til terreng.

Plassbygget saltak, presenning til undertak. Taket er tekket med profilerte metallplater, rust på platekanter. Takrenner og nedløp i metall, tette takrenner, skade fra snøras, råte på vindskier mot nordvest.

Garasjevinduer i tre, to leddporter i metall. Dør til garasjen mot øst, dette er ikke en ytterdør.

Det er ikke strøm til garasjen, pr. i dag ligger det skjøteledninger fra utekontakt på boligen mot nord.

Bygget har en del etterslep på løpende vedlikehold.

Det er mye vegetasjon, busker og trær mot bygget. Dette bør fjernes.

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

175 m²/175 m²

Enebolig: 2 Trapperom, Bod, Teknisk rom, Vindfang, Entré, Stue, Spisestue, Kjøkken, Kontor, 3 Soverom, Toalettrom, 2 Gang, Bad

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 38 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 650 000

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

1 500 000

Konklusjon markedsverdi

1 500 000

Markedsvurdering

Det er pr. i dag liten tilgang på totalreoveringsobjekter i slike områder. Sammenlignbare salg i den grad dette finnes, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenstående salgsværdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked - størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning.

Her vil eiendommens størrelse være avgjørende for markedsinteressen, da det er stor knapphet i markedet på større eiendommer i landlige områder.

Det påpekes at ved søk på eiendomsverdi er det avvik fra vurdert markedsverdi.

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

Bygningsmassens tilstand og eiendommen antatte miljømessige utfordringer er hensyntatt.

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Buregan 7 ,8908 BRØNNØYSUND 104 m ² 1950 3 sov	15-10-2024	2 800 000	2 600 000		2 600 000	24 299
2 Einerveien 6 ,8908 BRØNNØYSUND 148 m ² 1985 3 sov	04-03-2025	2 000 000	1 900 000		1 900 000	11 875
3 Skårænveien 28 ,8908 BRØNNØYSUND 94 m ² 1984 2 sov	08-10-2024	1 290 000	1 100 000		1 100 000	11 458
4 Lyngveien 3 ,8908 BRØNNØYSUND 186 m ² 1982 5 sov	16-01-2025	2 000 000	1 950 000		1 950 000	10 484
5 Innerskomo 1 ,8908 BRØNNØYSUND 100 m ² 1966 3 sov	16-02-2025	1 500 000	1 350 000		1 350 000	9 574
6 Skille 21 ,8908 BRØNNØYSUND 131 m ² 1949 3 sov	23-11-2025	950 000	950 000		950 000	5 367

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 2.604,- p.r. år. I dette inngår avgift for eiendomsskatt. Kommentar: Vi øke når eiendommen tas i bruk.	Kr.	2 604
2026. 240 I dunk kr 7286,- 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
2025. Kommentar: NB! Eiendommen har vært fritatt for feieavgift og slamtømming siden 2013. Estimert 3000,-	Kr.	3 000
Vannavgift privat, estimert, kan ha stort avvik	Kr.	2 500
Vedlikehold av vei, estimert, kan ha stort avvik	Kr.	2 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	17 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 830 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 300 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	490 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 790 000

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.	850 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 850 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 650 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

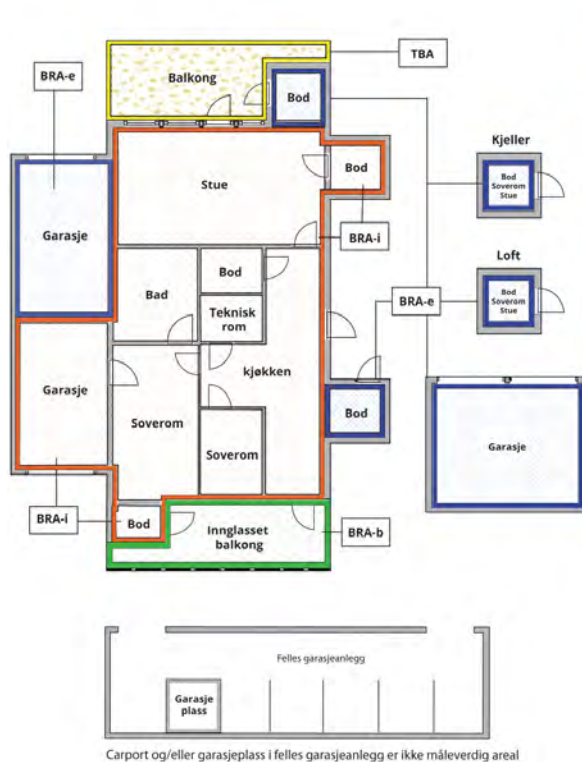
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	36			36	
Hovedetasje	114			114	
Loftsetasje	25			25	
SUM	175				
SUM BRA	175				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, bod, teknisk rom		
Hovedetasje	Vindfang, entré, stue, spisestue, kjøkken, kontor, trapperom, soverom, toalettrom, bi-inngang sør, bad		
Loftsetasje	Gang, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Kommunen har ikke opprinnelige tegninger.

Det er fremlagt ustemplede tegninger som viser tilbygg fra 1975-1978. Fasadetegning viser kjeller og loft, samt tilbygg i nord og sør.

Plantegning viser kun 1.et med tilbygget i nord.

Ingen plantegning over kjeller, tilbygget i nord eller tilbygget i øst.

Ukjent byggesak for tilbygget i sør og øst.

Det spekuleres ikke her i eventuelle konsekvenser og tiltak knyttet til det overstående.

Det vises her til kommunen for ytterligere avklaring.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		38		38	
SUM		38			
SUM BRA	38				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunen har ikke tegninger eller eksakt byggeår.
Kontakt kommunen for ytterligere opplysninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Marin Mathisen	For selger
	Lena Sofie Rakvaag	For megler

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	84	29		0	34922 m ²	Kartverket/gårdskart	Eiet

Adresse

Trælvika 1

Hjemmelshaver

Mathisen Marion Julie, Grøttheim Marit,
Grøttheim Wivian Anita

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger innerst i Trælvikosen.
Direkte adkomst til rekreasjonsområder som utmark og sjø.
Det er ca. 4 km til nærmeste dagligvarehandel og ca. 6,7 km inn til sentrum.
FV 17 passerer like nord for eiendommen, trafikkstøy må påregnes.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra den private vei Trælvika. Ukjent om det er etablert veilag for drift og vedlikehold av privat vei.
Andre eiendommer har adkomst over veien.
<https://vegkart.atlas.vegvesen.no/#/@375318,7267416,17/vegsystemreferanse:375296.246:7267442.666>

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vann. Ingen opplysninger om vannkvalitet, status, kostander, med videre. Forholdet må undersøkes nærmere.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg. Dagens status ukjent, ikke inspisert eller funksjonstestet ved befaring.

Fra kommunen i meglerpakken:

"Kommentar: NB! Dersom eksisterende septiktank/avløpsanlegg ikke tilfredsstillers dagens krav i forhold til størrelse og renskrav, kan pålegg om utbedring bli gitt ved en senere anledning."

Regulering

Planidentifikasjon 2013003

Plantype Kommuneplanens arealdel

Planstatus Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelsesdato 24.06.2020

Plannavn Kommuneplanens arealdel 2019-2030 for Brønnøy

Arealbruk LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Arealbrukstatus Nåværende

Bestemmelsesområde Områdenavn LNFR

Navn #1

Hjemmelfysisk utforming av anlegg

Kommunen opplyser "Kommentarer til eksisterende planer: Se kapittel 5 i vedlagte bestemmelser for nærmere beskrivelse av formålet"

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

Om tomten

<https://eiendomsregisteret.kartverket.no/eiendom/1813/84/29>

[https://gardskart.nibio.no/landbrukseiendom/1813/84/29/0?](https://gardskart.nibio.no/landbrukseiendom/1813/84/29/0?utm=33&gardskartlayer=ar5kl7&alle=false&bakgrunnskart=graatoner&x=375318.01784&y=7267304.18126&z=17.21639)

[utm=33&gardskartlayer=ar5kl7&alle=false&bakgrunnskart=graatoner&x=375318.01784&y=7267304.18126&z=17.21639](https://gardskart.nibio.no/landbrukseiendom/1813/84/29/0?utm=33&gardskartlayer=ar5kl7&alle=false&bakgrunnskart=graatoner&x=375318.01784&y=7267304.18126&z=17.21639)

Ved boligen er det opparbeidet tomt mot nordvest til sørvest. Det er vei frem til hovedinngang i nord og til garasje i sør, denne er delvis over plenaraler.

Parkering for to til tre biler.

Nord, øst og sørøst for boligen er det forfalt hage.

Ut fra gårdskart har eiendommen 1,3 dekar fulldyrka jord, ukjent om dette drives pr. i dag. Kontakt landbruksforvaltningen for avklaring.

Resten av arealet på eiendommen er naturtomt med påstående blandingskog/vedskog.

Ca. 135 meter av veien Trælvika og brua over Skårelva ligger inne på eiendommen i henhold til kartverket og gårdskartet.

ikke kjent om det finnes avtaler for drift og vedlikehold av vei.

Eiendommens arealer er ikke oppmålt i kart, grenser er ikke oppgått i terrenget ved befaring.

Fra kommunen i meglerpakken:

"17-06-2025 13:49:11Byggemelding for garasje ikke i arkivet.

Jf. kart er det flere bygg på eiendommen (uthus/garasje) som var søknadspliktig da de ble oppført."

Det står flere gamle bygg på eiendommen som en gammel garasje, en gammel brakke og et gammelt uthus. Dette er saneringsobjekter, ikke ytterligere vurdert i rapport.

Det kan finnes nedgravd oljetank på eiendommen. Ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.

Det er også observert større mengde løse/avfall på eiendommen mot sør. Dette omfatter blant annet maskiner, anleggsutstyr, brakker, oljefat, blybatterier, deponi av ukjente masser osv.

Ukjent status og eventuelt innhold i tanker og oljefat.

Alle overstående forhold må avklares, disse kan også avdekke vesentlige avvik og nye forhold som krever oppmerksomhet.

Tinglyste/andre forhold

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

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok for alle eiendommene.

Eiendommenes kommunale og private kostander kan ha større avvik.

Eiendommen med flere matrikkelenheter har 34 922 m² i følge kartverket/gårdskart, kan avvike da det er hjelpelinje vannkant, hjelpelinje vegkant og noen fiktive grenser.

Det er fradelt Bnr 33 på 325 m² ved skylddelingsforretning i 1957. Det er også fradelt Bnr 36 på 25 000 m² ved skylddelingsforretning i 1964, restarealet for Bnr 29 blir 9 598m².

Grenser og arealer: eiendommen er ikke oppmålt elektroniske i kart, gårdskart og kartverket har skissert grenser over de tre nevnte bruksnummer, da som en eiendom i kart. Dette kan ha større avvik.

Dette gjelder Gnr 84, Bnr 29, Bnr 33 og Bnr 36. For eiendommen som strekker seg over den privat veien til over elven i øst er status ukjent.

Det er et lite areal på ca. 35 m² som i følge kart ligger uten grensen mot fjæra i vågen mot vest, ukjent status.

Det som skal selges er Gnr 84, Bnr 29, Bnr 33 og Bnr 36.

Det anbefales utgått og oppmålte grenser på nytt, slik disse kan legges inn i digitale kart.

Eiendommen er over 2 mål. Kontakt kommunen for avklaring/egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom mv.

På gårdskart er alle tre bruksnumrene registrert med en teig, ca. 35 dekar, og selges samlet.

Dette forutsetter at landbruksmyndigheten ikke vurderer deler av eiendommen/andre BNR som utenfor driftsenhet, og videre som ubebygde landbrukseiendommer.

Alle overstående forhold må avklares, disse kan også avdekke vesentlige avvik og nye forhold som krever oppmerksomhet.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
930 000	2025	Det henvises til oppdragsgiver for detaljerte opplysninger vedrørende skattetakst.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	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 og omsetningsoversikt.	07.05.2026	Innhentet av takstmann	Gjennomgått	11	Nei
Byggevedtak	28.02.1975	Fra meglerpakken 2025	Gjennomgått	2	Nei
Matrikkelrapport Bygg. Bolig og garasje	16.06.2025	Fra meglerpakken 2025	Gjennomgått	2	Nei
Bygningstegninger	03.01.1975	Fra meglerpakken 2025	Gjennomgått	3	Nei
Matrikkelrapport Eiendom	16.06.2025	Fra meglerpakken 2025	Gjennomgått	1	Nei
Grunnkart	17.06.2025	Fra meglerpakken 2025	Gjennomgått		Nei
Info planstatus	17.06.2025	Fra meglerpakken 2025	Gjennomgått	2	Nei
Kommunale avgifter	13.06.2025	Fra meglerpakken 2025	Gjennomgått	1	Nei
Arealplankart	17.06.2025	Fra meglerpakken 2025	Gjennomgått	1	Nei
Kommuneplanens arealdel 2020-2030		Fra meglerpakken 2025	Ikke gjennomgått	30	Nei
Ledningskart	13.06.2025	Fra meglerpakken 2025	Gjennomgått	1	Nei
Matrikelbrev	17.06.2025	Fra meglerpakken 2025	Gjennomgått	10	Nei
Skatteseddel	19.02.2025	Fra meglerpakken 2025	Gjennomgått	1	Nei
Tilknytning vann og avløp	13.06.2025	Fra meglerpakken 2025	Gjennomgått	1	Nei
Feierrapport	11.06.2025	Fra meglerpakken 2025	Gjennomgått	1	Nei
Skylddelingsforretning odden	23.03.1964	Fra megler	Ikke gjennomgått	1	Nei
Skylddelingsforretning 324 m2	08.04.1957	Fra megler	Ikke gjennomgått		Nei
Skylddelingsforretning	01.08.1952	Fra megler	Ikke gjennomgått		Nei
Utskiftningskart	24.09.1942	Fra megler	Ikke gjennomgått		Nei
TSR utkast	22.07.2025		Gjennomgått	38	Nei
TSR utkast	05.12.2025		Gjennomgått	41	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AW5715>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.06.2025

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Advokatfellesskapet Brønnøysund AS	Oppdragsnr.	2106
Adresse	Trælvika 1		
Postnr.	8908	Sted	Brønnøysund
Selgers navn	Marion Julie Mathisen		

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:

Marion Julie Mathisen

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Initialer selger:
M M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

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

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

- Jeg ønsker 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 næringseiendom, 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

12.06.2025

Signert av

Marion Julie Mathisen

OPPDATERT 06.05.2026
Marion Julie Mathisen

Initialer selger:
M M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

5. Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)

5.1. LNFR- / LNFRs-områder – generelle bestemmelser (pbl § 11-9 nr 5)

- 5.1.1 Alle tiltak eller fradeling av tomt til ulike tiltak innenfor LNFR-områdene skal avklares i forhold til de særlovsinteressene som berøres, jfr. «kommuneplanens arealdel ~~2018-2029~~ 2019-2030 – konsekvensutredninger av innspill til nye utbyggingsområder». I LNFR-områdene kan det i tillegg til den bebyggelse som er tilknyttet stedbunden næring også tillates mindre tiltak som fremmer bruken av områdene til natur og allment friluftsliv (eks. gapahuker, stier, små parkeringsplasser o.l.).
- 5.1.2 Ved rasjonalisering i landbruk og med landbruksmyndighetenes anbefaling, kan bestemmelsene for LNFR-områdene fravikes ved fradeling av tomt til eksisterende gårdsbebyggelse som tas ut av bruk eller til tomt til bolighus eller fritidshus når landbrukseiendommen selges som tilleggsareal til gårdsbruk i aktiv drift.
- 5.1.3 På fradelte og bebygde tomter til bolig- og fritidsbebyggelse som ikke berører byggeforbudssoner (funksjonell strandsone, byggegrenser langs veg, verneområder mv.) kan tiltak uten søknadsplikt (jfr. PBL. § 20-5) gjennomføres. For spredt fritidsbebyggelse er arealgrensen for frittliggende uthus/garasjer begrenset til 30 m² BYA.
- 5.1.4 På landbrukseiendommer er tiltak som er unntatt byggesaksbehandling etter § 20-5 begrenset til å gjelde slike byggetiltak i tun-sammenheng eller i tilknytning til annen gårdsbebyggelse.

5.2. LNFR - områder (pbl § 11-9 nr 5)

- 5.2.1 I LNFR- områder er det ikke tillatt å sette opp ny bebyggelse eller andre varige konstruksjoner eller anlegg, eller fradele tomt til samme formål, som ikke er knyttet til stedbunden næring, ~~landbruksdrift~~ eller allment friluftsmål.

Reindriftsområdene (R) i arealdelen relateres til det som følger av temakart for reindrift.

Mindre om- og påbygninger av eksisterende bebyggelse samt gjenoppbygging etter brann/erstatningsbygg tillates under forutsetning av at det ikke blir flere boligheter.

Fradeling og bruksendring av eksisterende landbruksbebyggelse til bolig- og fritidsbebyggelse kan tillates i forbindelse med salg av landbrukseiendommer.

Det er ikke tillatt med oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av hyttebebyggelse i kommunens LNFR-områder. Vesentlig utvidelse vil være hvis bebyggelsen overskrider 50 % av bestående grunnflateareal.

Mindre arealutvidelse, samt gjenoppbygging etter brann kan tillates.

Se veileder Garden som ressurs H-2401 for mer informasjon om stedbunden næring.

5.3. LNFRs-områder - spredt bebyggelse (pbl § 11-9 nr 5 og § 11-11nr 1 og 2)

- 5.3.1 Nye enheter er tillatt innenfor disse områdene når de etableres innenfor de generelle hensyn til jordvern, reindrift, natur og kulturvern, jf, **bestemmelse § 1.3 foran**. Bebyggelsen skal plasseres slik at en får en rasjonell utnyttelse av arealene i forhold til spredt bebyggelse, men også slik at den ikke er til hinder for almen ferdsel eller stenger for videre utnyttelse av



Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler:

Du trenger ikke betale saksomkostninger

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 5 100

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 7 700

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 11 600

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

Både distribusjonskostnad til 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 næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

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

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

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

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordeningen 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 Garantiordeningen. 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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

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

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

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

Annen akseptfrist

..... den / 2026

.....
underskrift

.....
navn med blokkbokstaver

.....
adresse

.....
telefon

.....
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

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