

Kjulsveien 42



Enebolig



2 150 000,-



BRA 201 m²



Ansvarlig megler: Advokat Tore Walle-Jensen - **Kontaktperson:** Lena Sofie Rakvaag - **Telefon:** 47713058 - **E-post:** rakvaag@advokatenehla.no

Om oss

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

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



Salgsoppgave

Innhold

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





Velkommen til Kjulsveien 42

Eldre enebolig med landlig, tilbaketrukket beliggenhet ved sjøen. På eiendommen finnes også en garasje og et naust.

Boligen går over to etasjer. I første etasje finner du ett soverom, stue, kjøkken og bad - og i andre etasje er det to soverom. Ute finnes opparbeidet plen, en del av ei stor tomt med mange muligheter.

Eneboligen antas å være fra 30-tallet, men med tilbygg fra 70-tallet. Boligens standard fremstår som fra tilbyggsår, og har dermed behov for oppgradering for å tilfredsstille dagens standard.

Samlet sett en idyllisk eiendom med mange muligheter - perfekt for deg som ønsker å bo litt skjermet, men allikevel ikke alt for langt unna kommunesenteret.

Nøkkelopplysninger

MATRIKKELNR

1815/7/4

TYPE BOLIG

Enebolig

EIERFORHOLD

Selveier

EIER

Frank Martin Moen

TOMT

76 259 m2 eiet tomt

REGULERING

BEF20 (område avsatt til spredt boligbygging) jf. kommuneplanens arealdel.

BYGGEÅR

Antatt bygd på 30-tallet. Tilbygg fra 1972

AREAL

BRA 201 m2

FERDIGATTEST

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

ENERGIMERKING

E – LYS ORANSJE

TAKST

kr 2 150 000,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

Ved kjøp til takst tilkommer:

Dokumentavgift kr 53 750,-

Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-

Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-

TOTALPRIS

kr 2 204 840,-

KOMMUNALE AVGIFTER

kr 4 300,- pr. år for 2025

Boligen har vannmåler, og beløpet er estimert med et antatt forbruk på ca. 70 m3. Kommunalt vann, privat avløp. Slamtømming hvert 2. år (forrige tømming: mai 2026)

RENOVASJONSAVGIFT

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

FORMUESVERDI

kr 537 500 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) : 126 m2
- BRA-e (Eksternt bruksareal) : 75 m2
- TBA (Terrasse- og balkongareal) : ikke oppmålt

Innhold:

Hovedetasje: vindfang, bad/vaskerom, kjøkken, stue og soverom

Loft: gang, soverom, soverom 2

INNBO/LØSØRE/INTERNETT

Fiber tilgjengelig i området

Alt av innbo i bolig på visningsdagen medfølger i salget. Gjelder innbo i enebolig, ikke det som står i garasjen.

OPPVARMING

Elektrisitet

Eldre vedfyringsanlegg. Mangler kontroll, anbefales at dette blir utført.

ADGANG TIL Utleie

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

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser

1955/1548-1/70
11.11.1955

UTSKIFTING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MFL.

1956/900979-1/70
05.03.1956

ELEKTRISKE KRAFTLINJER

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MFL.

1968/2126-2/70
26.11.1968

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR:1815 GNR:7 BNR:7

1987/1110-1/70
24.04.1987

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om le-planting

1992/2950-2/70
04.12.1992

BEST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR:1815 GNR:7 BNR:10
OG RETT TIL BÅTFESTE.

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.

Ved salg vil det tinglyses en femårig personlig jaktrett til tidligere eier. Ny eier og rettighetshaver skal signere en skriftlig avtale knyttet til dette. Ta kontakt ved spørsmål.



BYGGEMÅTE/TILSTAND

Det foreligger tilstandsrapport med verditakst fra Helgeland Takst 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:

- Våtrom > etasje > bad/vaskerom > generell
- Våtrom > etasje > bad/vaskerom > vanntett sjikt, membran

I tillegg finnes en rekke forhold under tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak. Dette gjelder både utvendig og innvendig, blant annet tak, vinduer, enkelte tekniske installasjoner, våtrom og tomteforhold. Henviser her til rapport for detaljer.

Punkter under helse, miljø og sikkerhet: Lave rekkverk, smal/bratt trapp, ildfast plate mangler under sotluke/feieluke og det er påvist brennbart materiale for nært sotluke/feieluke.

September 2026: Eier opplyser om at noen vindskier på garasje/uthus må byttes, og at varmekabler på bad ikke fungerer optimalt (varmer kun deler av gulvet).

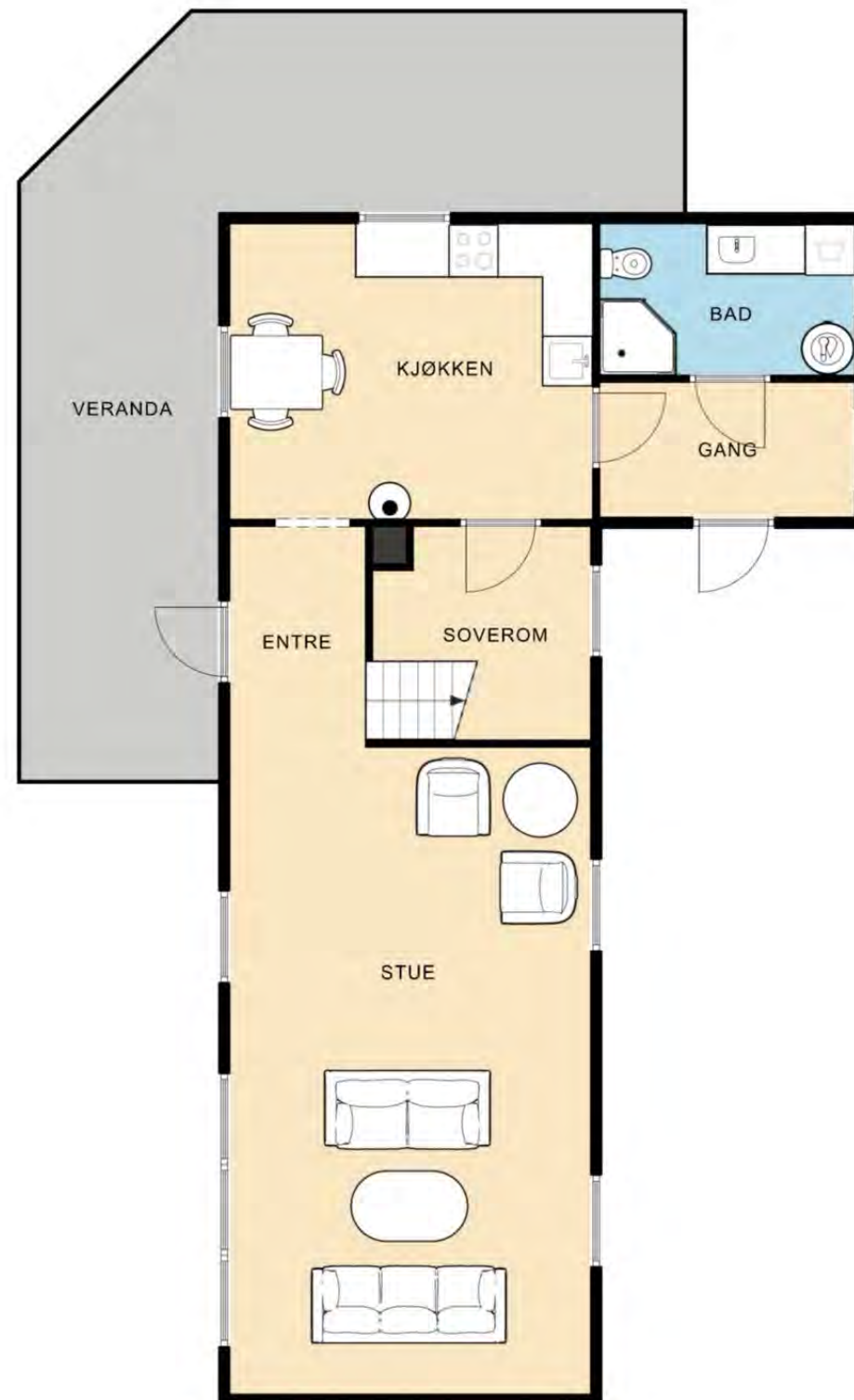
Det finnes tegninger. Disse stemmer med dagens bruk av naust og garasje, men ikke når det gjelder bolighuset. Se tilstandsrapport for kommentar.

Avkjørsel til eiendommen via privat vei. Eier opplyser at det ikke er noen avtale knyttet til vedlikehold. Vi anbefaler at dette blir utarbeidet. Per i dag hatt private avtaler om brøyting.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.



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.

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.

Kjøper oppfordres alltid til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger forbeholder seg rett til å avvise alle inngitte bud. Det gis ingen garanti for medfølgende utstyr.

Ved salg: Det vil tinglyses en femårig personlig jaktrett til tidligere eier. Rettighetshaver og ny eier signerer en skriftlig avtale knyttet til dette, som da tinglyses samtidig som overtakelsen av eiendommen. Ta kontakt ved spørsmål.

Eiendommen er klar for overtakelse etter nærmere avtale.

Selger har tegnet Boligselgerforsikring, og bydere må bekrefte at salgsoppgave med tilhørende tilstandsrapport er gjennomgått før bud formidles.

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

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

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

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

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

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

BETINGELSER



Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendom

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

Generelt

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

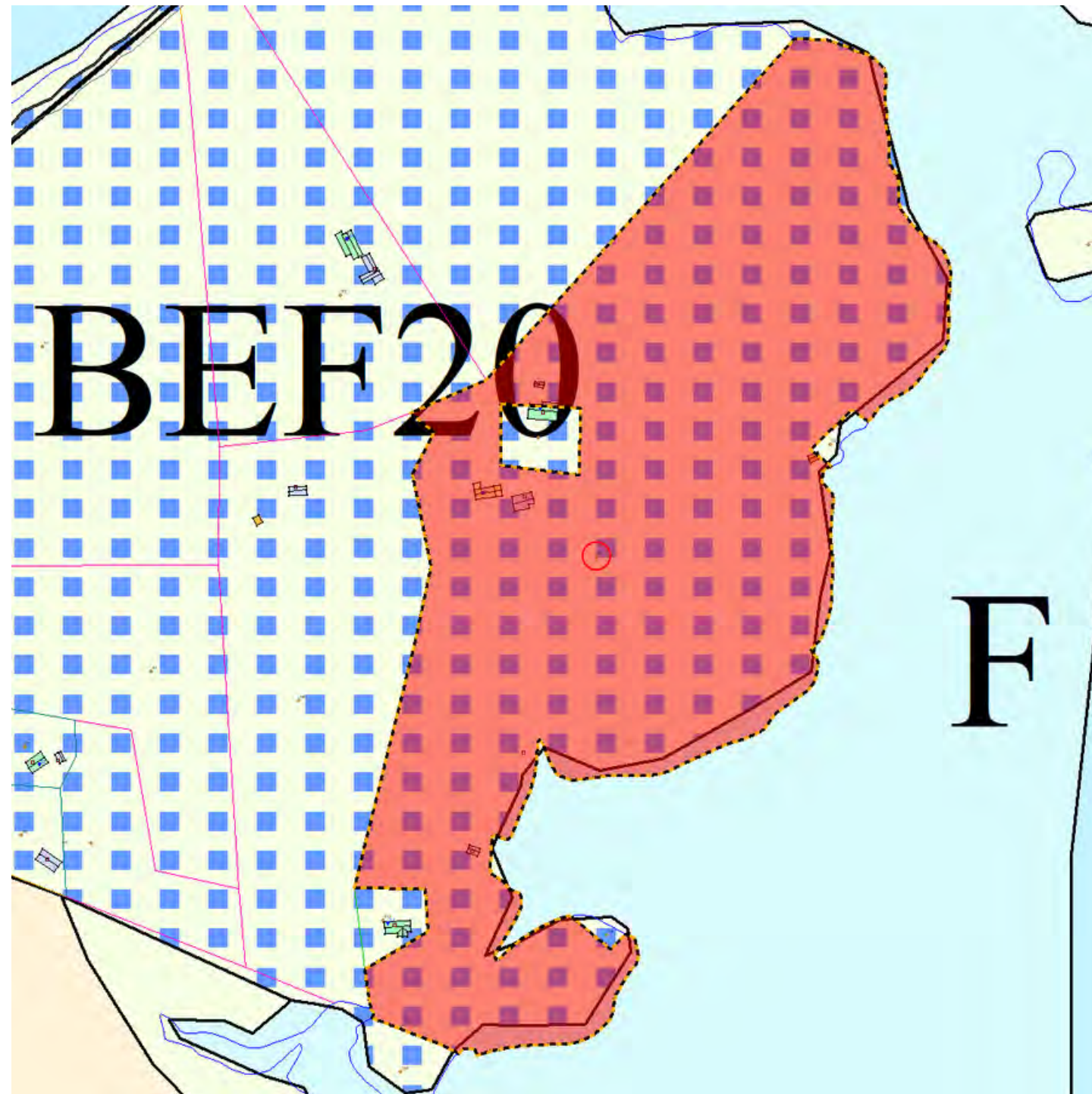
Kjøper og selger vil få kopi av budjournal etter at eiendommen er solgt. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Sensitive opplysninger så som finansiering m.v. vil ikke fremkomme da dette er underlagt taushetsplikt/ personvern. Øvrige budgivere kan etter avsluttet handel eller avsluttet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

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

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



Kart: regulering og eiendomsgrense



For flere detaljer rundt arealplan, se kommunens nettsider. Mer informasjon om arealfordeling kan du også finne på gårdskart (NIBIO)



Tilstandsrapport



Enebolig



Kjulsveien 42, 8986 VEGA



VEGA kommune



gnr. 7, bnr. 4

Markedsverdi

2 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 08.07.2026

Rapportdato: 31.07.2026

Oppdragsnr.: 10862-1743

Eiendomsverdi ref nr: YW1595

Autorisert foretak: Helgeland Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Sørnes

Vår ref: Gøran Sørnes



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

Norsk takst

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



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

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

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

HELGELAND TAKST AS

Helgeland Takst As holder til i Mo i Rana, Oslo og i Sandnessjøen.

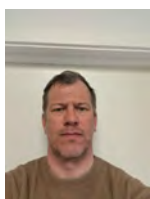
Vi tar takst over hele Helgeland og i Oslo. Er ofte i Oslo, Alstahaug, Leirfjord, Vefsn, Lurøy, Rødøy, Herøy, Dønna, Nesna, Mo i Rana m. flere.

Vi takserer alt i fra leiligheter, rekkehus, tomannsboliger og eneboliger, samt taksering av næring, næringseiendommer og fritidseiendommer.

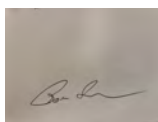
Vi utfører blant annet verditakster, boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, reklamasjonstakster, skaderapporter, taksering av næringslokaler, lånetakster og vedlikeholdsrapporter.

Vi utfører også uavhengige Kontroller - tiltaksklasse 1 (våtrom og lufttetthet) på nybygg og ved ombygging av eksisterende bad. Er sertifisert Takstmann og teknisk utdannet innenfor Bygg og Anlegg.

Har 30 år erfaring innenfor Byggebransjen og 10 års erfaring som Takstmann.



Rapportansvarlig



Gøran Sørnes

Uavhengig Takstingeniør

goran@gstakst.no

480 89 058



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført med betonggrunnmur fra byggeåret og tradisjonelle trekonstruksjoner over grunnmuren. Tilbygget er fundamentert på betongsøyler, og de synlige fundamentene fremstår uten registrerte skader ved befaringen. Grunnmuren er i hovedsak skjult av terreng og konstruksjoner, og har derfor kun vært tilgjengelig for en begrenset visuell kontroll.

Bygningen bærer preg av normal aldersslitasje og vedlikehold sett i forhold til byggeår. Det er registrert skjevheter i gulvkonstruksjonene, noe som er beskrevet nærmere under etasjeskillere. Skjevhetene vurderes å være et resultat av bygningens alder og konstruksjon, og er et forhold en kjøper bør være kjent med. Det ble ikke registrert forhold som tilsier akutt svikt i de bærende konstruksjonene ved befaringstidspunktet.

Våtrommet er av eldre dato med vinylbelegg på gulv, badromspaneler på vegger og dusjkabinett. Dusjkabinettet begrenser den daglige vannbelastningen på gulv- og veggkonstruksjonene, men våtrommet har oppnådd en høy alder, og det må påregnes modernisering og full oppgradering på sikt.

Kjøkkeninnredningen fremstår funksjonell uten vesentlige registrerte avvik. Boligen har naturlig ventilasjon, og de synlige vann- og avløpsinstallasjonene fremstår uten tegn til lekkasjer ved befaringen. Rørinstallasjonene er imidlertid fra en eldre periode, og utskifting må forventes som følge av normal aldring og teknisk levetid.

Terrenget rundt boligen fremstår tilfredsstillende opparbeidet med gode avrenningsforhold, og det ble ikke registrert forhold som indikerer unormal fuktbelastning mot grunnmuren på befaringstidspunktet. Dreneringssystemets funksjon har imidlertid ikke vært mulig å kontrollere da dette er en skjult konstruksjon.

Samlet vurderes boligen som en eldre bolig oppført etter datidens byggeskikk. Den har gjennomgående normal slitasje og et vedlikeholdsbehov som er forventet ut fra alder. Kjøper må være oppmerksom på de registrerte skjevhetene i etasjeskillene, våtromms høye alder og at flere tekniske installasjoner nærmer seg slutten av sin forventede levetid. Det må derfor påregnes løpende vedlikehold samt fremtidige oppgraderinger og utskiftninger for å opprettholde bygningens tekniske standard.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen er tekket med profilerte steinbelagte stålplater av typen Decra eller tilsvarende. Monteringsåret er ukjent, men taktekingen vurderes å ha en alder på over 20 år. Taket har tilfredsstillende takfall for den valgte tekkeløsningen.

Ved befaring fra bakkenivå og stige er takflaten kontrollert der dette var sikkerhetsmessig forsvarlig. Taktekingen fremstår i hovedsak som hel og uten synlige deformasjoner eller forskyvninger. Det er registrert normal aldersrelatert slitasje i overflaten med begynnende

nedbrytning av steinbelegget. Det er også registrert lokale forekomster av mose, lav og annen biologisk begroing, særlig på de mest skyggeutsatte delene av takflaten.

Skorsteinen er beslått med lakkerte stålbeslag. Beslagene fremstår som funksjonelle, men det er registrert enkelte mindre utførelsesmessige forhold ved avslutningene og overgangene mot taktekingen. Det ble ikke registrert forhold som på befaringstidspunktet indikerer aktiv lekkasje eller svikt i beslagene.

Undertaket er ikke tilgjengelig for full kontroll uten demontering av konstruksjonen, og vurderingen av undertakets tilstand er derfor basert på bygningens alder, tilgjengelige observasjoner og eventuelle registreringer fra loftsrom.

Registrerte avvik:

Taktekingen har oppnådd en høy alder og viser normal aldersrelatert slitasje.

Det er registrert mose- og lavdannelse på deler av takflaten. Steinbelegget har stedvis redusert overflatekvalitet som følge av naturlig aldring og værpåvirkning.

Beslag rundt skorstein har enkelte mindre utførelsesmessige svakheter ved avslutninger og overganger, uten at det ble registrert tegn til lekkasje ved befaringen.

Boligen er utstyrt med takrenner, nedløpsrør og beslag av plast. Anlegget fremstår som komplett og funksjonelt ved befaringstidspunktet. Takvannet ledes via nedløpsrørene og slippes ut på terreng. Beslag ved takfot, gavlavslutninger og øvrige overganger fremstår generelt med normal utførelse og ivaretar sin funksjon ut fra visuelle observasjoner.

Det er ikke registrert vesentlige avvik ved takrenner, nedløpsrør eller beslag ved befaringen. Takvann føres direkte ut på terreng og ikke til lukket overvannssystem.

Boligen har en lukket takkonstruksjon med skrå himlinger, noe som medfører begrensede inspeksjonsmuligheter. Det er etablert et inspeksjonskott hvor deler av takkonstruksjonen kunne besiktiges. Inspeksjonsmuligheten var imidlertid begrenset og ga ikke tilgang til hele takkonstruksjonen, slik at vurderingen er basert på de områdene som var tilgjengelige ved befaringen.

Fra utvendig inspeksjon ble det ikke registrert svanker eller deformasjoner i takkonstruksjonen som indikerer konstruksjonssvikt. Gjennomføringer over tak fremsto uten synlige tegn til lekkasjer ved befaringstidspunktet.

Ved inspeksjon av tilgjengelig del av loftskonstruksjonen ble det ikke registrert lekkasjespor, fuktskjolder, kondens, råteskader eller angrep fra biologiske skadegjørere. De tilgjengelige konstruksjonene fremsto tørre på befaringstidspunktet. Det ble registrert lufting av takkonstruksjonen i de områdene som var tilgjengelige for inspeksjon.

Boligen er oppført med en kombinasjon av tømmerkonstruksjon i den opprinnelige bygningsdelen og bindingsverkskonstruksjon i tilbygget. Ytterveggene er utvendig kledd med stående trepanel.

Ved befaringen ble fasadene inspisert visuelt, inkludert overganger mot grunnmur, hjørner, vindusomramminger og panelavslutninger. Det ble ikke registrert deformasjoner eller andre forhold som indikerer vesentlige setningsskader eller konstruksjonssvikt. Stikktaking ble utført på utsatte steder i nedkant av kledningen og

Beskrivelse av eiendommen

rundt vinduer, uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier eller råteskader i de kontrollerte områdene.

Kledningen fremstår generelt i normal stand, men det er registrert begynnende grønske/algevekst nederst på enkelte fasader. Dette skyldes normalt fuktbelastning over tid og begrenset opptørking nær terreng.

Det er videre registrert at kledningen flere steder mangler musebånd/musestopp i luftespalten ved kledningens avslutning mot grunnmur. Dette gir mulighet for at smågnagere kan ta seg inn bak kledningen og videre inn i konstruksjonen.

Boligen er utstyrt med trevinduer med malte karmen og isolerglass. Vindusmassen består av vinduer fra ulike tidsperioder, hvor enkelte vinduer i stue og kjøkken er skiftet ut, mens hoveddelen av vinduene er av eldre dato.

Ved befaringen ble vinduene kontrollert ved visuell inspeksjon og stikkprøvekontroll av funksjon. Vinduene lot seg åpne og lukke på en tilfredsstillende måte, og det ble ikke registrert punkterte isolerglass, råteskader eller andre vesentlige skader på de undersøkte vinduene. Overflatebehandlingen fremstår med normal aldersrelatert slitasje.

Boligen er utstyrt med malt hovedinngangsdør i tre med isolerglassfelt samt en nyere malt balkong-/terrasedør med isolerglass. Terrasedøren er skiftet ut på et senere tidspunkt og fremstår i god teknisk stand.

Ved befaringen ble dørene kontrollert ved visuell inspeksjon og funksjonsprøving. Dørene lot seg åpne og lukke uten vesentlige bemerkninger, og det ble ikke registrert skader eller deformasjoner som påvirker funksjonen. Beslag, hengsler og låsekasser fremstår med normal funksjon ut fra alder og bruk.

Registrerte avvik:

Hovedinngangsdøren er av eldre dato og har normal aldersrelatert slitasje på overflater og komponenter. Det ble ikke registrert funksjonssvikt ved befaringen.

Ytterdørene fremstår med normal funksjon. Terrasedøren er av nyere dato og holder en god teknisk standard, mens hovedinngangsdøren er eldre og har normal aldersrelatert slitasje uten registrerte funksjonsavvik ved befaringen.

Boligen har en sørvendt, terrasse på ca. 28 m² med utgang fra stuen og utvendig adkomst. Terrassen er oppført som en trekonstruksjon med terrassebord av impregneret trevirke, rekkverk i malt trekonstruksjon og fundamentering på betongblokker.

Ved befaringen fremstår terrassen som funksjonell med normal brukbarhet. Terrassebordene har normal værslitasje og overflaten er preget av alge- og begroingsdannelse som følge av fukt- og værpåvirkning. Rekkverket fremstår stabilt ved enkel kontroll, uten registrerte skader av betydning. Det ble ikke registrert skjevheter eller deformasjoner av vesentlig omfang i den delen av konstruksjonen som var tilgjengelig for inspeksjon.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i boligen består hovedsakelig av laminat på oppholdsrom i hovedetasjen, mens det på loftsetasjen og i enkelte rom er lagt gulvbelegg. Overflatene fremstår med normal alders- og bruksslitasje ut fra alder og bruk, uten vesentlige skader eller

unormale deformasjoner registrert ved visuell kontroll.

Laminatgulvene har et jevnt uttrykk og tilfredsstillende overflate, mens gulvbeleggene fremstår hele og funksjonelle. Gulvoverflatene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Overflater – vegger

Veggene er hovedsakelig utført med malte platekledninger og trepanel. I oppholdsrommene fremstår overflatene med normal alders- og bruksslitasje, uten vesentlige skader registrert ved visuell kontroll. På loftsetasjen er det benyttet trepanel på skråhimlinger og veggflater, noe som er tidsriktig for boligens alder. Veggoverflatene vurderes å være funksjonelle og ivareta sin tiltenkte bruk.

Overflater – himlinger

Himlingene består hovedsakelig av malte himlingsplater i hovedetasjen, med synlige himlingsbjelker i stue og kjøkken som gir konstruksjonen et tradisjonelt uttrykk. I loftsetasjen er himlingene utført med himlingsplater kombinert med skrå himlingsflater. Det er registrert normal alders- og bruksslitasje på overflatene, men ingen vesentlige skader eller forhold som påvirker himlingenes funksjon ble observert ved befaring.

Etasjeskillere er utført som tradisjonelle trebjelkelag. Det er foretatt kontroll av gulvenes planhet ved bruk av planlaser med konstant laserhøyde på 45 mm.

På hovedplanet er det registrert høydeavvik på inntil ca. 35 mm. Skjevhetene vurderes i hovedsak å være knyttet til tilbygget, hvor fundamentene har seget over tid, noe som har medført lokale deformasjoner i gulvkonstruksjonen. På loftet er det registrert høydeavvik på inntil ca. 25 mm, noe som er forenlig med normale setninger og deformasjoner i en eldre trekonstruksjon.

Det ble ikke registrert forhold som ga indikasjoner på akutte svekkelser i de bærende konstruksjonene ved befaringstidspunktet. De registrerte skjevhetene vurderes å være et resultat av setninger og aldring av konstruksjonen over tid.

Boligen ligger i et område som, ifølge offentlige aktsomhetskart, er definert med høy sannsynlighet for forekomst av radon i grunnen. Det er ikke registrert radonforebyggende tiltak i bygningen, og det foreligger heller ingen dokumentasjon på at det er utført radonmålinger.

På grunn av eiendommens beliggenhet i et område med høy radonfare og manglende dokumentasjon på radonmålinger, er radonnivået i inneluften ukjent. Det kan derfor ikke fastslås om boligen tilfredsstillende gjeldende anbefalte grenseverdier for radonkonsentrasjon.

Det anbefales at det gjennomføres radonmåling i fyringssesongen, i henhold til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sine anbefalinger. Dersom målingene viser radonnivåer over anbefalte tiltaksgrenser, bør det etableres egnede radonreducerende tiltak. Dette vil dokumentere innemiljøet og sikre at boligen oppfyller gjeldende anbefalinger for radonsikkerhet.

Boligen er utstyrt med en elementpipe som betjener ett vedfyrt ildsted. Feieluken er plassert på ett av soverommene i hovedetasjen og var tilgjengelig for visuell kontroll på befaringsdagen. I kjøkkenet er det montert en eldre frittstående vedovn som fremstår som normalt slitt i forhold til alder og bruk.

Det ble ved den visuelle kontrollen ikke registrert synlige skader eller forhold som ga grunnlag for å stille spørsmål ved pipens eller

Beskrivelse av eiendommen

ildstedets funksjon. Det er ikke foretatt funksjonsprøving eller innvendig kontroll av pipe, og vurderingen omfatter kun de synlige og tilgjengelige delene.

Boligen er oppført med krypkjeller. Hoveddelen av boligen er fundamentert på ringmur uten tilgjengelig inspeksjonsluke, og det har derfor ikke vært mulig å foreta en visuell inspeksjon av krypkjelleren under denne delen av bygningen. Under tilbygget er krypkjelleren tilgjengelig for inspeksjon. Konstruksjonen består av trebjelkelag fundamentert på betongblokker med grunnen bestående av stedlige steinmasser. Ved befaringen fremsto den tilgjengelige delen av krypkjelleren tørr og godt ventilert. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader, råteskader, soppvekst eller skader på de tilgjengelige bærende trekonstruksjonene. Boligen har en smal og bratt innvendig tretrapp mellom hovedetasjen og loftsetasjen. Trappen er utført med malte tretrinn og tette opptrinn. Det er montert håndløper langs én side av trappeløpet. Overflatene fremstår med betydelig alders- og bruksslitasje, med avskalling av maling på trinn, opptrinn og sidekonstruksjoner.

Trappen har bratt stigning, smale inntrinn og begrenset bredde. Det er kun håndløper på én side. Trinnene har slitte overflater som kan gi redusert sklisikkerhet. Trappens utforming tilfredsstiller ikke dagens krav til sikker og brukervennlig trapp.

Boligen er utstyrt med innvendige finerdører av eldre utførelse. Dørene fremstår med normal funksjon og er tilpasset boligens byggeperiode. Det er registrert normale overflater med alders- og brukspreg.

Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved de innvendige dørene på befaringstidspunktet

Ingen tiltak anses nødvendige utover normalt vedlikehold av overflater og beslag.

De innvendige finerdørene fremstår som funksjonelle og i forventet stand ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert forhold som gir grunnlag for tilstandsavvik.

Tilgjengelige deler av boligen og konstruksjonene ble visuelt kontrollert for tegn til skadedyr og fuktrevende insekter.

Det ble ikke registrert synlige spor etter skadedyr, fuktrevende insekter eller biologiske skadegjørere på befaringstidspunktet. Det er ikke behov for særskilte tiltak. Vanlig tilsyn med kryperom, loft og andre utsatte konstruksjoner anbefales som en del av normalt vedlikehold.

Det ble ikke observert tegn til aktive angrep eller skader fra skadedyr eller fuktrevende insekter i de tilgjengelige og undersøkte områdene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerommet er utført som et kombinert bad og vaskerom med dusjkabinett, gulvstående toalett, baderomsinnredning med servant, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk. Overflater består av våtromsbelegg på gulv med oppbrett mot vegg og våtromsplater på veggene. Rommet er oppvarmet med panelovn. Dusjløsningen er etablert med dusjkabinett, slik at vannbelastningen på gulv- og veggoverflater begrenses under normal bruk. Rommet fremstår funksjonelt og er innredet i samsvar med den tidsperioden det er oppført.

Det finnes ingen dokumentasjon på dette våtrommet iht utførelse. Veggflatene på våtrommet er utført med baderomslater. Himlingen er kledd med malte plater. Våtrommet er innredet med dusjkabinett

noe som medfører at vegg- og gulvoverflater i liten grad utsettes for direkte vannbelastning ved normal bruk. Overflatene fremstår som hele og uten synlige skader eller forhold som indikerer svekket funksjon ved befaringstidspunktet.

Det ble ikke registrert synlige avvik ved veggflater eller himling på befaringstidspunktet.

Ingen tiltak vurderes som nødvendige utover normalt vedlikehold. Bruk av dusjkabinett bidrar til redusert fuktbelastning på våtrommets overflater og kan forlenge levetiden på vegg- og himlingskonstruksjonene.

Veggflater og himling fremstår i tilfredsstillende stand ved befaringen, uten registrerte synlige skader eller avvik. Dusjkabinettet begrenser vannpåvirkningen på overflatene og har en positiv innvirkning på konstruksjonenes levetid.

Gulvet på våtrommet er belagt med vinylbelegg som fungerer som overflatesjikt. Ved befaring ble gulvet kontrollert visuelt og fallforholdene kontrollert med planlaser. Det er montert sluk i gulvet, og våtrommet benyttes med dusjkabinett, noe som begrenser den daglige vannbelastningen på gulvbelegget. Våtrommets vanntette sjikt er utført med vinylbelegg på gulv, hvor belegget fungerer som membran. Gulvbelegget er ført opp langs veggene med oppbrett. Våtrommet er utstyrt med en plastsluk som er plassert under dusjkabinettet. Dusjkabinettet medfører at vann fra normal dusjing ledes direkte til sluket, noe som reduserer belastningen på gulvets tettesjikt.

Våtrommet er utstyrt med servant innfelt i baderomsinnredning med underskap og overskap med speil. Videre er rommet innredet med gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyret fremstår som funksjonelt ved befaringstidspunktet. Bruk av dusjkabinett bidrar til å redusere vannbelastningen på våtrommets gulv- og veggkonstruksjoner. Sanitærutstyr og innredning har oppnådd en høy alder. Det ble ikke registrert synlige skader eller funksjonssvikt på sanitærutstyr eller innredning ved befaringstidspunktet.

Våtrommet ventileres ved hjelp av en elektrisk avtrekksvifte montert på vegg. Ventilasjonen er basert på mekanisk avtrekk.

Det er utført kontroll av tilliggende konstruksjoner ved fuktmåling i gulvkonstruksjonen utenfor våtrommet, i gangarealet ved dørterskelen. Målingen ble utført som en indikativ kontroll av konstruksjonene rundt våtrommet. Målingen viste tørre verdier (11,3 vektprosent), noe som indikerer normale fuktforhold i målepunktet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med en L-formet kjøkkeninnredning med slette fronter i trefinish og laminert benkeplate. Innredningen har over- og underskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Det er montert benkebeslag med oppvaskum i rustfritt stål, frittstående komfyr og kjøleskap. Kjøkkenet har en funksjonell planløsning med spiseplass i tilknytning til innredningen. Ved befaringen fremstod innredningen som normalt vedlikeholdt.

Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved kjøkkeninnredningen på befaringstidspunktet.

Ingen tiltak anses nødvendige utover normalt vedlikehold.

Kjøkkeninnredningen fremstår funksjonell og i normal bruksmessig stand uten registrerte vesentlige avvik.

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk over kokesonen.

Beskrivelse av eiendommen

Avtrekket er plassert over komfyren og er beregnet for å fjerne matos og fukt i forbindelse med matlaging. Det ble ikke registrert avvik ved kjøkkenets avtrekksløsning på befaringsstidspunktet. Ingen tiltak anses nødvendige utover normalt vedlikehold og rengjøring av avtrekksfilter.

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over kokesonen som fremstod funksjonelt ved befaringen. Det ble ikke registrert avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen er utstyrt med innvendige vannledninger av kobber. Rørinstallasjonene vurderes å være fra byggeåret og er hovedsakelig skjult i konstruksjonene. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre tegn til funksjonssvikt ved de tilgjengelige delene av rørsystemet på befaringsstidspunktet.

Boligen har naturlig ventilasjon. Luftutskifting skjer gjennom ventiler montert i vinduene, kombinert med naturlig infiltrasjon gjennom bygningens konstruksjoner. Løsningen er typisk for boliger fra oppføringstiden.

Boligen er utstyrt med et eldre elektrisk anlegg. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, jordfeilbryter og overspenningsvern. Det er montert automatisk strømmåler (AMS-måler). Det ble ved befaringen foretatt en visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler av det elektriske anlegget, herunder sikringsskap og synlige elektriske installasjoner i boligen.

Det elektriske anlegget vurderes å være av eldre dato. Det er ikke kjent at det er utført vesentlige oppgraderinger av anlegget. Som bygningssakkyndig er undertegnede ikke autorisert elektroinstallatør, og vurderingen omfatter derfor kun en visuell kontroll av tilgjengelige og synlige installasjoner. Det er ikke utført funksjonskontroll eller målinger av det elektriske anlegget.

På grunn av anleggets alder anbefales det at en registrert elektroinstallatør foretar en el-kontroll dersom det er usikkerhet om anleggets tilstand, kapasitet eller sikkerhet. Dette gjelder særlig dersom det planlegges større belastninger eller ombygginger.

Det elektriske anlegget fremstår som et eldre anlegg uten kjente vesentlige oppgraderinger. Vurderingen er begrenset til en visuell kontroll av tilgjengelige og synlige installasjoner, og det er ikke registrert forhold som kan vurderes nærmere uten elektrofaglig kompetanse eller inngrep i anlegget.

Boligen er utstyrt med røykvarslere og håndsløkkeutstyr. Innvendig pipe og ildsted er montert i boligen. Det ble ved befaringen ikke foretatt kontroll av røykvarslere, sløkkeutstyr, pipe eller ildsted utover en visuell registrering.

Det er ikke gjennomført funksjonskontroll av røykvarslere eller sløkkeutstyr. Branntekniske installasjoner og elektrisk anlegg ligger utenfor den bygningssakkyndiges fagområde og er derfor ikke kontrollert utover en visuell vurdering. Det er ikke registrert synlige forhold som gir grunnlag for ytterligere kommentarer ved befaringen.

Det anbefales at eier jevnlig kontrollerer og vedlikeholder røykvarslere og sløkkeutstyr i henhold til gjeldende regelverk. Pipe og ildsted bør benyttes og vedlikeholdes i samsvar med feiervesenets og produsentens anbefalinger.

Branntekniske forhold er vurdert gjennom en begrenset visuell befarings. Det er ikke registrert synlige forhold som tilsier avvik ved den utførte kontrollen. Eventuell funksjon og forskriftsmessig utførelse av branntekniske installasjoner er ikke kontrollert

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ikke kjent. Det foreligger ingen geoteknisk dokumentasjon eller andre opplysninger som beskriver grunnforholdene, og byggegrunnen kan ikke fastslås ved en ordinær visuell befarings.

Konklusjon:

Det er opplyst at boligen er fundamentert med drenerende masser rundt konstruksjonen. Dreneringssystemets alder, oppbygning og utførelse er ukjent. Dreneringen er en skjult bygningsdel som ikke kan kontrolleres ved en ordinær visuell befarings.

Boligen er oppført på en grunnmur av betong fra byggeåret.

Grunnmuren er i hovedsak skjult av terreng og utvendige konstruksjoner, slik at kun begrensede deler var tilgjengelige for visuell inspeksjon. Tilbygget er fundamentert på søylefundamenter av betong. De synlige søylefundamentene fremstår uten registrerte skader eller deformasjoner.

Terrenget rundt boligen er i hovedsak svakt skrånende med naturlig avrenning bort fra deler av bygningen. Tomten er opparbeidet med plenarealer, gruslagte adkomst- og parkeringsarealer samt naturlig vegetasjon. Overflatene fremstår som godt vedlikeholdte, og det ble ved befaringen ikke registrert terrengforhold som indikerer unormal vannansamling eller forhold som kan medføre vesentlig fuktbelastning mot bygningen. Området rundt boligen fremstår å ha tilfredsstillende lys- og luftforhold.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	201 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	126 m ²
Totalpris	2 150 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er innhentet byggetegninger fra Vega kommune. Tilgjengelige tegninger viser planløsningen i hovedetasjen, og denne samsvarer med dagens bruk og rominndeling ved befarings. Det er ikke fremlagt plantegninger for loftsetasjen, til tross for at loftet er innredet med soverom og oppholdsrom. Takstmannen har derfor ikke hatt grunnlag for å kontrollere om loftsetasjens planløsning og romdisponering er i samsvar med kommunalt godkjente tegninger. Eventuelle avvik mellom dagens utførelse og offentlig godkjent dokumentasjon er ikke vurdert som en del av dette oppdraget.

Naust

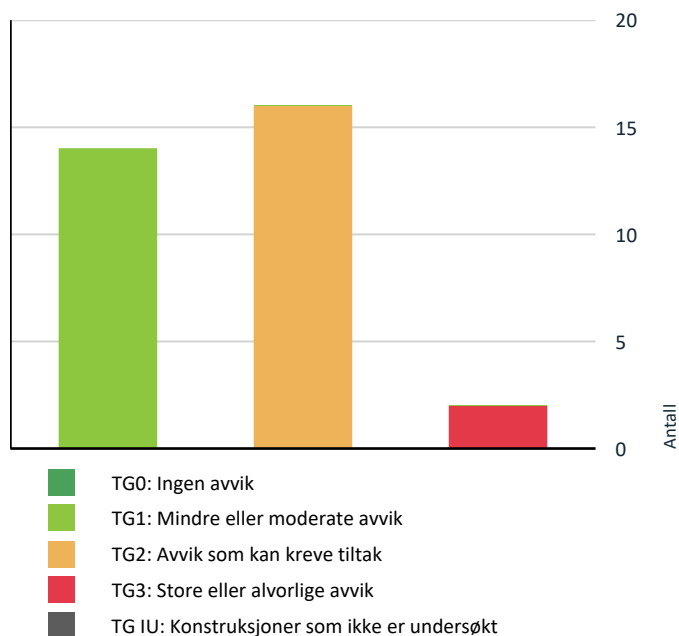
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

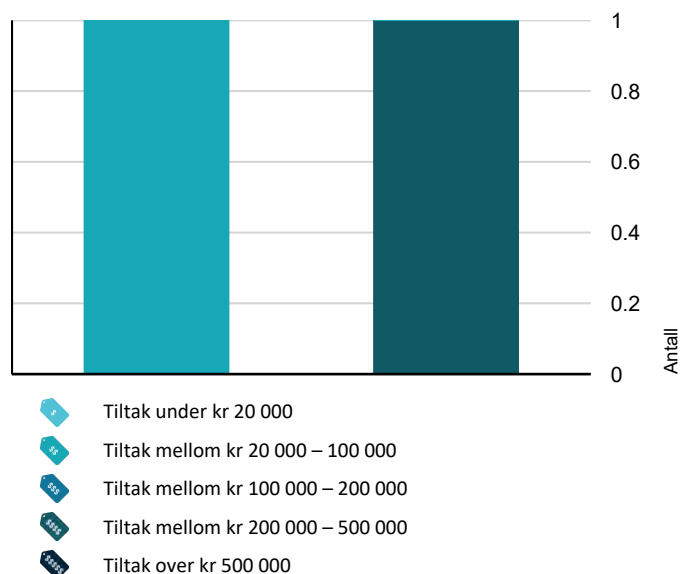
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse. [Gå til side](#)
-  Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
-  Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. Tilbygget er i fra 1996 i følge tegninger og søknader

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er tekkt med profilerte steinbelagte stålplater av typen Decra eller tilsvarende. Monteringsåret er ukjent, men taktekkningen vurderes å ha en alder på over 20 år. Taket har tilfredsstillende takfall for den valgte tekkeløsningen.

Ved befaring fra bakkenivå og stige er takflaten kontrollert der dette var sikkerhetsmessig forsvarlig. Taktekkingen fremstår i hovedsak som hel og uten synlige deformasjoner eller forskyvninger. Det er registrert normal aldersrelatert slitasje i overflaten med begynnende nedbrytning av steinbelegget. Det er også registrert lokale forekomster av mose, lav og annen biologisk begroing, særlig på de mest skyggeutsatte delene av takflaten.

Skorsteinen er beslått med lakkerte stålbeslag. Beslagene fremstår som funksjonelle, men det er registrert enkelte mindre utførelsesmessige forhold ved avslutningene og overgangene mot taktekkningen. Det ble ikke registrert forhold som på befaringstidspunktet indikerer aktiv lekkasje eller svikt i beslagene.

Undertaket er ikke tilgjengelig for full kontroll uten demontering av konstruksjonen, og vurderingen av undertakets tilstand er derfor basert på bygningens alder, tilgjengelige observasjoner og eventuelle registreringer fra loftsrom.

Registrerte avvik:
Taktekkingen har oppnådd en høy alder og viser normal aldersrelatert slitasje.
Det er registrert mose- og lavdannelse på deler av takflaten.
Steinbelegget har stedvis redusert overflatekvalitet som følge av naturlig aldring og værpåvirkning.
Beslag rundt skorstein har enkelte mindre utførelsesmessige svakheter ved avslutninger og overganger, uten at det ble registrert tegn til lekkasje ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Den registrerte begroingen holder på fuktighet over tid og kan bidra til en raskere nedbrytning av overflatebelegget. Det anbefales å rengjøre takflaten ved behov og holde den fri for mose og vegetasjon. Taktekkingen bør kontrolleres jevnlig som en del av normalt vedlikehold, med særlig fokus på innfestinger, beslag, overganger og gjennomføringer.

På grunn av tekkingsalder må det forventes økt behov for vedlikehold og reparasjoner i årene som kommer. Selv om det ikke er registrert forhold som tilsier umiddelbar utskifting, bør fremtidig utskifting av taktekkningen påregnes som en naturlig del av bygningens vedlikeholdssyklus.

Konklusjon:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taktekkingen fremstår som funksjonell på befaringstidspunktet og det ble ikke registrert symptomer som indikerer aktive lekkasjer eller vesentlig svikt i tekkningen. Taket bærer imidlertid preg av normal aldring med biologisk begroing og slitasje på overflaten. På bakgrunn av ukjent monteringsår og en vurdert alder på over 20 år anbefales det å følge opp taket med regelmessig kontroll og vedlikehold, samt å påregne utskifting av tekkningen på lengre sikt.

Tilstandsrapport



Beslagene rundt skorsteinen fremstår som heldekkende og utført i lakkerte stålplater. Overgangene mellom skorstein og takteking er beslått på alle sider. Det er registrert mindre utførelsesmessige ujevnheter ved enkelte beslagsoverganger, men det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje eller andre forhold som indikerer svikt i tettheten på befaringsstidspunktet.



Bildet viser takteking av steinbelagte stålplater (Decra eller tilsvarende). Taktekingen fremstår generelt som hel og ligger uten synlige forskyvninger eller mekaniske skader. Det er registrert normal aldersrelatert slitasje med stedvis begroing av mose og lav, samt noe redusert overflate på steinbelegget. Forholdene vurderes som typiske for en takteking med høy alder og understreker behovet for normalt vedlikehold og jevnlig kontroll.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med takrenner, nedløpsrør og beslag av plast. Anlegget fremstår som komplett og funksjonelt ved befaringsstidspunktet. Takvannet ledes via nedløpsrørene og slippes ut på terreng. Beslag ved takfot, gavlavslutninger og øvrige overganger fremstår generelt med normal utførelse og ivaretar sin funksjon ut fra visuelle observasjoner.

Det er ikke registrert vesentlige avvik ved takrenner, nedløpsrør eller beslag ved befaringen. Takvann føres direkte ut på terreng og ikke til lukket overvannssystem.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

Takrenner, nedløpsrør og beslag fremstår som funksjonelle og uten registrerte vesentlige avvik på befaringsstidspunktet. Det anbefales normalt periodisk vedlikehold og kontroll som en del av bygningens løpende vedlikehold.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har en lukket takkonstruksjon med skrå himlinger, noe som medfører begrensede inspeksjonsmuligheter. Det er etablert et inspeksjonskott hvor deler av takkonstruksjonen kunne besiktiges. Inspeksjonsmuligheten var imidlertid begrenset og ga ikke tilgang til hele takkonstruksjonen, slik at vurderingen er basert på de områdene som var tilgjengelige ved befaringen.

Fra utvendig inspeksjon ble det ikke registrert svanker eller deformasjoner i takkonstruksjonen som indikerer konstruksjonssvikt. Gjennomføringer over tak fremsto uten synlige tegn til lekkasjer ved befaringsstidspunktet.

Ved inspeksjon av tilgjengelig del av loftskonstruksjonen ble det ikke registrert lekkasjespor, fuktskjolder, kondens, råteskader eller angrep fra biologiske skadegjørere. De tilgjengelige konstruksjonene fremsto tørre på befaringsstidspunktet. Det ble registrert lufting av takkonstruksjonen i de områdene som var tilgjengelige for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
- Takkonstruksjonen er i hovedsak en lukket konstruksjon med begrensede inspeksjons muligheter. Kun deler av konstruksjonen var tilgjengelig via inspeksjonskott, og det har derfor ikke vært mulig å foreta en fullstendig tilstandsvurdering av hele takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

De delene av takkonstruksjonen som var tilgjengelige for inspeksjon fremsto uten registrerte tegn til fukt, lekkasjer, råteskader eller biologiske skadegjørere. På grunn av begrenset innsyn kan det ikke gis en fullstendig vurdering av hele takkonstruksjonens tilstand. Det er ikke registrert forhold ved befaringen som gir grunnlag for å mistenke skader i de tilgjengelige områdene.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er oppført med en kombinasjon av tømmerkonstruksjon i den opprinnelige bygningsdelen og bindingsverkskonstruksjon i tilbygget. Ytterveggene er utvendig kledd med stående trepanel.

Ved befaringen ble fasadene inspisert visuelt, inkludert overganger mot grunnmur, hjørner, vindusomramminger og panelavslutninger. Det ble ikke registrert deformasjoner eller andre forhold som indikerer vesentlige setningsskader eller konstruksjonssvikt. Stikktaking ble utført på utsatte steder i nedkant av kledningen og rundt vinduer, uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier eller råteskader i de kontrollerte områdene.

Kledningen fremstår generelt i normal stand, men det er registrert begynnende grønske/algevekst nederst på enkelte fasader. Dette skyldes normalt fuktbelastning over tid og begrenset opptørking nær terreng.

Det er videre registrert at kledningen flere steder mangler musebånd/musestopp i luftespalten ved kledningens avslutning mot grunnmur. Dette gir mulighet for at smågnagere kan ta seg inn bak kledningen og videre inn i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Det er registrert begynnende grønske/algevekst på nedre del av kledningen enkelte steder.

Kledningen mangler musebånd/musestopp ved luftespalten mot grunnmur flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Grønske og algevekst holder på fukt og kan over tid bidra til økt fuktbelastning og redusert levetid på overflatebehandlingen. Kledningen bør rengjøres ved behov og vedlikeholdes med jevnlige intervaller.

Manglende musebånd innebærer risiko for at mus og andre smågnagere kan etablere seg bak kledningen og i veggkonstruksjonen. Det anbefales å ettermontere musebånd eller annen godkjent løsning som hindrer inntrengning av skadedyr samtidig som nødvendig lufting av kledningen opprettholdes.

Ytterveggene fremstår generelt med normal tilstand ut fra bygningens alder og konstruksjonstype. Det ble ikke registrert forhold som indikerer fukt- eller råteskader i de undersøkte områdene. Det er registrert begrenset algevekst på kledningen samt manglende musebånd ved kledningens avslutning mot grunnmur. Disse forholdene bør utbedres som en del av normalt vedlikehold for å ivareta konstruksjonens levetid og redusere risikoen for skadedyr.



Stående trekledning med normal overflatebehandling. Det er registrert begynnende grønske/algevekst på nedre del av kledningen som følge av fuktbelastning nær terreng. Ved inspeksjon er det også registrert at luftespalten bak kledningen mangler musebånd/musestopp, noe som gir mulighet for inntrengning av smågnagere bak kledningen.



Bildet viser innsyn i luftespalten bak kledningen. Det er registrert manglende musebånd ved kledningens avslutning, og det er observert spor etter smågnagere i konstruksjonen. Forholdet innebærer økt risiko for at mus kan etablere seg bak kledningen og videre inn i veggkonstruksjonen. Ettermontering av musebånd anbefales.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med trevinduer med malte karmene og isolerglass. Vindusmassen består av vinduer fra ulike tidsperioder, hvor enkelte vinduer i stue og kjøkken er skiftet ut, mens hoveddelen av vinduene er av eldre dato.

Ved befaringen ble vinduene kontrollert ved visuell inspeksjon og stikkprøvekontroll av funksjon. Vinduene lot seg åpne og lukke på en tilfredsstillende måte, og det ble ikke registrert punkterte isolerglass, råteskader eller andre vesentlige skader på de undersøkte vinduene. Overflatebehandlingen fremstår med normal aldersrelatert slitasje.

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Den eldste delen av vindusmassen har oppnådd en høy alder og tilfredsstillende ikke dagens krav til varmeisolasjon og energieffektivitet. Dette vurderes som et aldersrelatert forhold og ikke som en funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Tilstandsrapport

Vinduene fremstår med normal funksjon ut fra alder og utførelse. Enkelte vinduer er skiftet ut, mens hoveddelen av vindusmassen er av eldre dato. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller funksjonssvikt ved befaringen, men de eldste vinduene må påregnes kortere gjenværende levetid enn de nyere vinduene og vil over tid ha behov for utskifting som en del av bygningens naturlige vedlikeholdssyklus.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med malt hovedinngangsdør i tre med isolerglassfelt samt en nyere malt balkong-/terrasse dør med isolerglass. Terrassedøren er skiftet ut på et senere tidspunkt og fremstår i god teknisk stand.

Ved befaringen ble dørene kontrollert ved visuell inspeksjon og funksjonsprøving. Dørene lot seg åpne og lukke uten vesentlige bemerkninger, og det ble ikke registrert skader eller deformasjoner som påvirker funksjonen. Beslag, hengsler og låsekasser fremstår med normal funksjon ut fra alder og bruk.

Registrerte avvik:

Hovedinngangsdøren er av eldre dato og har normal aldersrelatert slitasje på overflater og komponenter. Det ble ikke registrert funksjonssvikt ved befaringen.

Ytterdørene fremstår med normal funksjon. Terrassedøren er av nyere dato og holder en god teknisk standard, mens hovedinngangsdøren er eldre og har normal aldersrelatert slitasje uten registrerte funksjonsavvik ved befaringen.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en sørvendt, terrasse på ca. 28 m² med utgang fra stuen og utvendig adkomst. Terrassen er oppført som en trekonstruksjon med terrassebord av impregneret trevirke, rekkverk i malt trekonstruksjon og fundamentering på betongblokker.

Ved befaringen fremstår terrassen som funksjonell med normal brukbarhet. Terrassebordene har normal værslitasje og overflaten er preget av alge- og begroingsdannelse som følge av fukt- og værpåvirkning. Rekkverket fremstår stabilt ved enkel kontroll, uten registrerte skader av betydning. Det ble ikke registrert skjevheter eller deformasjoner av vesentlig omfang i den delen av konstruksjonen som var tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Terrassebord og rekkverk har normal alders- og værrelatert slitasje med begynnende begroing på overflatene. Dette medfører økt behov for vedlikehold for å ivareta levetid og redusere risikoen for fuktbelastning i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Terrassen bør overgå og vedlikeholdes.

Terrassen fremstår med normal teknisk standard og tilfredsstillende funksjon ut fra alder og konstruksjon. Det er registrert normalt vedlikeholdsbehov knyttet til værslitte overflater og begroing, men ingen forhold som tilsier behov for større utbedringer på befaringstidspunktet.



Terrassen er oppført med terrassebord av impregneret trevirke og rekkverk i malt trekonstruksjon. Overflatene fremstår med normal vær- og aldersslitasje, og terrassebordene har stedvis begroing av alger og lav som følge av fukt- og værpåvirkning. Rekkverket fremstår komplett og uten synlige skader av betydning på befaringstidspunktet. Terrassen har direkte utgang fra stuen og gir et romslig uteoppholdsareal med god

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene i boligen består hovedsakelig av laminat på oppholdsrom i hovedetasjen, mens det på loftsetasjen og i enkelte rom er lagt gulvbelegg. Overflatene fremstår med normal alders- og bruksslitasje ut fra alder og bruk, uten vesentlige skader eller unormale deformasjoner registrert ved visuell kontroll. Laminatgulvene har et jevnt uttrykk og tilfredsstillende overflate, mens gulvbeleggene fremstår hele og funksjonelle. Gulvoverflatene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater – vegger

Veggene er hovedsakelig utført med malte platekledninger og trepanel. I oppholdsrommene fremstår overflatene med normal alders- og bruksslitasje, uten vesentlige skader registrert ved visuell kontroll. På loftsetasjen er det benyttet trepanel på skråhimlinger og veggflater, noe som er tidsriktig for boligens alder. Veggoverflatene vurderes å være funksjonelle og ivareta sin tiltenkte bruk.

Overflater – himlinger

Himlingene består hovedsakelig av malte himlingsplater i hovedetasjen, med synlige himlingsbjelker i stue og kjøkken som gir konstruksjonen et tradisjonelt uttrykk. I loftsetasjen er himlingene utført med himlingsplater kombinert med skrå himlingsflater. Det er registrert normal alders- og bruksslitasje på overflatene, men ingen vesentlige skader eller forhold som påvirker himlingenes funksjon ble observert ved befaring.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskillere er utført som tradisjonelle trebjelkelag. Det er foretatt kontroll av gulvenes planhet ved bruk av planlaser med konstant laserhøyde på 45 mm.

På hovedplanet er det registrert høydeavvik på inntil ca. 35 mm. Skjevhetene vurderes i hovedsak å være knyttet til tilbygget, hvor fundamentene har seget over tid, noe som har medført lokale deformasjoner i gulvkonstruksjonen. På loftet er det registrert høydeavvik på inntil ca. 25 mm, noe som er forenlig med normale setninger og deformasjoner i en eldre trekonstruksjon.

Det ble ikke registrert forhold som ga indikasjoner på akutte svekkelser i de bærende konstruksjonene ved befaringstidspunktet. De registrerte skjevhetene vurderes å være et resultat av setninger og aldring av konstruksjonen over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller skader bør konstruksjonen vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Det er registrert skjevheter i etasjeskillerne som følge av setninger over tid, med størst avvik i tilbygget. De målte avvikene påvirker gulvenes planhet, men det ble ikke registrert forhold som tilsier at den bærende konstruksjonens stabilitet er vesentlig svekket på befaringstidspunktet. Videre oppfølging bør begrenses til observasjon av eventuelle endringer i setningsforholdene.



Kontroll av gulvenes planhet er utført ved bruk av planlaser med konstant laserhøyde på 45 mm. Målingene danner grunnlag for vurdering av registrerte høydeavvik i etasjeskillerne

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger i et område som, ifølge offentlige aktsomhetskart, er definert med høy sannsynlighet for forekomst av radon i grunnen. Det er ikke registrert radonforebyggende tiltak i bygningen, og det foreligger heller ingen dokumentasjon på at det er utført radonmålinger.

På grunn av eiendommens beliggenhet i et område med høy radonfare og manglende dokumentasjon på radonmålinger, er radonnivået i inneluften ukjent. Det kan derfor ikke fastslås om boligen tilfredsstiller gjeldende anbefalte grenseverdier for radonkonsentrasjon.

Det anbefales at det gjennomføres radonmåling i fyringssesongen, i henhold til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sine anbefalinger. Dersom målingene viser radonnivåer over anbefalte tiltaksgrenser, bør det etableres egnede radonreduserende tiltak. Dette vil dokumentere innemiljøet og sikre at boligen oppfyller gjeldende anbefalinger for radonsikkerhet.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en elementpipe som betjener ett vedfyrte ildsted. Feieluken er plassert på ett av soverommene i hovedetasjen og var tilgjengelig for visuell kontroll på befaringsdagen. I kjøkkenet er det montert en eldre frittstående vedovn som fremstår som normalt slitt i forhold til alder og bruk.

Det ble ved den visuelle kontrollen ikke registrert synlige skader eller forhold som ga grunnlag for å stille spørsmål ved pipens eller ildstedets funksjon. Det er ikke foretatt funksjonssprøving eller innvendig kontroll av pipe, og vurderingen omfatter kun de synlige og tilgjengelige delene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 2 Krypjkjeller

Beskrivelse

Boligen er oppført med krypkjeller. Hoveddelen av boligen er fundamentert på ringmur uten tilgjengelig inspeksjonsluke, og det har derfor ikke vært mulig å foreta en visuell inspeksjon av krypkjelleren under denne delen av bygningen. Under tilbygget er krypkjelleren tilgjengelig for inspeksjon. Konstruksjonen består av trebjelkelag fundamentert på betongblokker med grunnen bestående av stedlige steinmasser. Ved befaringen fremsto den tilgjengelige delen av krypkjelleren tørr og godt ventilert. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader, råteskader, soppvekst eller skader på de tilgjengelige bærende trekonstruksjonene.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller 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 temperaturskjell. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Manglende inspeksjonsmulighet medfører at eventuelle skjulte skader eller fuktforhold under hoveddelen av boligen ikke kan utelukkes. Dersom det ønskes en fullstendig tilstandsvurdering av hele krypkjellerkonstruksjonen, må det etableres inspeksjonsmulighet.

Den tilgjengelige delen av krypkjelleren under tilbygget fremstår med normal tilstand på befaringsdagen uten registrerte tegn til skader eller unormal fuktpåvirkning. Tilstanden under hoveddelen av boligen er ikke vurdert som følge av manglende tilgjengelighet. Dette er derfor en begrensning i den bygningssakkyndiges undersøkelse.



Bildet viser den tilgjengelige delen av krypkjelleren under tilbygget. Krypkjelleren er fundamentert på betongblokker med bjelkelag av tre. Grunnen består av stedlige steinmasser, og det er registrert god fri høyde og luftgjennomstrømning under konstruksjonen. Ved befaringen ble det ikke registrert synlige tegn til fuktskader, råteskader, soppvekst eller andre skader på de tilgjengelige trekonstruksjonene. Konstruksjonen fremstår tørr og uten registrerte avvik i de synlige og tilgjengelige delene.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en smal og bratt innvendig tretrapp mellom hovedetasjen og loftsetasjen. Trappen er utført med malte tretrinn og tette opptrinn. Det er montert håndløper langs én side av trappeløpet. Overflatene fremstår med betydelig alders- og bruksslitasje, med avskalling av maling på trinn, opptrinn og sidekonstruksjoner.

Trappen har bratt stigning, smale inntrinn og begrenset bredde. Det er kun håndløper på én side. Trinnene har slitte overflater som kan gi redusert sklisikkerhet. Trappens utforming tilfredsstiller ikke dagens krav til sikker og brukervennlig trapp.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

Trappen er funksjonell, men har en eldre, bratt og smal utforming med redusert sikkerhet sammenlignet med dagens standard. Det anbefales sikkerhetsmessige forbedringer, særlig etablering av bedre håndløper og sklisikring av trinnene.



Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med innvendige finerdører av eldre utførelse. Dørene fremstår med normal funksjon og er tilpasset boligens byggeperiode. Det er registrert normale overflater med alders- og brukspreg. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved de innvendige dørene på befaringstidspunktet. Ingen tiltak anses nødvendige utover normalt vedlikehold av overflater og beslag.

De innvendige finerdørene fremstår som funksjonelle og i forventet stand ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert forhold som gir grunnlag for tilstandsavvik.



Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Tilgjengelige deler av boligen og konstruksjonene ble visuelt kontrollert for tegn til skadedyr og fuktkrevende insekter. Det ble ikke registrert synlige spor etter skadedyr, fuktkrevende insekter eller biologiske skadegjørere på befaringstidspunktet. Det er ikke behov for særskilte tiltak. Vanlig tilsyn med kryperom, loft og andre utsatte konstruksjoner anbefales som en del av normalt vedlikehold.

Det ble ikke observert tegn til aktive angrep eller skader fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i de tilgjengelige og undersøkte områdene.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM



Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerommet er utført som et kombinert bad og vaskerom med dusjkabinett, gulvstående toalett, baderomsinnredning med servant, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk. Overflater består av våtromsbelegg på gulv med oppbrett mot vegg og våtromsplater på veggene. Rommet er oppvarmet med panelovn. Dusjløsningen er etablert med dusjkabinett, slik at vannbelastningen på gulv- og veggoverflater begrenses under normal bruk. Rommet fremstår funksjonelt og er innredet i samsvar med den tidsperioden det er oppført.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Bad/vaskerommet fremstår som et eldre våtrom med normal standard ut fra alder og utførelsestidspunkt. Rommet er fortsatt i bruk, men den høye alderen innebærer at konstruksjoner, overflater og tekniske installasjoner må forventes å nærme seg slutten av sin normale brukstid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eldre bad/vaskerom

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det finnes ingen dokumentasjon på dette våtrommet iht utførelse

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

Det foreligger ingen fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter hvilke konstruksjonsløsninger, materialer eller produkter som er benyttet, eller om arbeidet er utført av kvalifisert foretak og i samsvar med gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Manglende dokumentasjon innebærer at utførelsen og oppbygningen av skjulte konstruksjoner ikke kan verifiseres.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene på våtrommet er utført med baderomsplater. Himlingen er kledd med malte plater. Våtrommet er innredet med dusjkabinett, noe som medfører at vegg- og gulvoverflater i liten grad utsettes for direkte vannbelastning ved normal bruk. Overflatene fremstår som hele og uten synlige skader eller forhold som indikerer svekket funksjon ved befaringstidspunktet.

Det ble ikke registrert synlige avvik ved veggflater eller himling på befaringstidspunktet.

Ingen tiltak vurderes som nødvendige utover normalt vedlikehold. Bruk av dusjkabinett bidrar til redusert fuktbelastning på våtrommets overflater og kan forlenge levetiden på vegg- og himlingskonstruksjonene.

Veggflater og himling fremstår i tilfredsstillende stand ved befaringen, uten registrerte synlige skader eller avvik. Dusjkabinettet begrenser vannpåvirkningen på overflatene og har en positiv innvirkning på konstruksjonenes levetid.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet på våtrommet er belagt med vinylbelegg som fungerer som overflatesjikt. Ved befaring ble gulvet kontrollert visuelt og fallforholdene kontrollert med planlaser. Det er montert sluk i gulvet, og våtrommet benyttes med dusjkabinett, noe som begrenser den daglige vannbelastningen på gulvbelegget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende fall medfører at fritt vann på gulvet ikke ledes effektivt til sluket, noe som øker risikoen for vannansamlinger ved søl eller lekkasjer. Selv om dusjkabinettet reduserer den normale vannbelastningen, vil gulvets funksjon være begrenset dersom vann tilføres gulvflaten utenfor kabinettet. Svimerkene har ingen vesentlig betydning for gulvets funksjon, men representerer en kosmetisk skade.

Vinylbelegget har oppnådd en høy alder og gulvet har tilnærmet flatt fall mot sluk. Sammen med overflatens alder innebærer dette at våtrommets sikkerhet mot vannskader er redusert sammenlignet med dagens krav. Dusjkabinettet begrenser den daglige fuktbelastningen, men gulvkonstruksjonen bør påregnes oppgradert i forbindelse med en fremtidig rehabilitering av våtrommet.



Kontroll av fallforhold på gulvet ved bruk av planlaser. Målingen viser at gulvet har tilnærmet flatt fall mot sluket.

Tilstandsrapport



Fallforhold kontrollert med planlaser. Målingen viser at gulvet har tilnærmet flatt fall, og det er ikke registrert tilfredsstillende fall mot sluket.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommets vanntette sjikt er utført med vinylbelegg på gulv, hvor belegget fungerer som membran. Gulvbelegget er ført opp langs veggene med oppbrett. Våtrommet er utstyrt med en plastsluk som er plassert under dusjkabinettet. Dusjkabinettet medfører at vann fra normal dusjing ledes direkte til sluket, noe som reduserer belastningen på gulvets tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.

Konsekvens/tiltak

- Man bør forsøke å tette gjennomføringen eller skifte ut belegget

Vinylbelegget og plastsluket har høy alder. Som tidligere beskrevet er det registrert tilnærmet flatt gulv uten tilfredsstillende fall mot sluk. Dette reduserer gulvets evne til å lede fritt vann til sluket ved søl eller lekkasjer utenfor dusjkabinettet.

Vinylbelegget fungerer som våtrommets membran, og plastsluken er plassert under dusjkabinettet. Løsningen fungerer ved normal bruk med dusjkabinett, men høy alder, manglende dokumentasjon og utilfredsstillende fall mot sluk medfører at den gjenværende sikkerhetsmarginen mot vannskader er redusert. Våtrommet må forventes oppgradert som en del av normal bygningsmessig vedlikehold når levetiden er oppnådd.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser plastsluk like under dusjkabinett

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med servant innfelt i baderomsinnredning med underskap og overskap med speil. Videre er rommet innredet med gulvstående toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyret fremstår som funksjonelt ved befaringstidspunktet. Bruk av dusjkabinett bidrar til å redusere vannbelastningen på våtrommets gulv- og veggkonstruksjoner. Sanitærutstyr og innredning har oppnådd en høy alder. Det ble ikke registrert synlige skader eller funksjonssvikt på sanitærutstyr eller innredning ved befaringstidspunktet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet ventileres ved hjelp av en elektrisk avtrekksvifte montert på vegg. Ventilasjonen er basert på mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til våtrommet, eksempelvis ved å etablere luftespalte under dør eller annen egnet tilluftsløsning. Dette vil bidra til bedre luftgjennomstrømning, redusert fuktbelastning og et bedre inneklima.

Våtrommet har mekanisk avtrekk via elektrisk vifte, men ventilasjonsløsningen vurderes som mangelfull på grunn av manglende tilluft. For å oppnå tilfredsstillende luftutskifting bør det etableres en egnet tilluftsløsning.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført kontroll av tilliggende konstruksjoner ved fuktmåling i gulvkonstruksjonen utenfor våtrommet, i gangarealet ved dørterskelen. Målingen ble utført som en indikativ kontroll av konstruksjonene rundt våtrommet. Målingen viste tørre verdier (11,3 vektprosent), noe som indikerer normale fuktforhold i målepunktet.

Tilstandsrapport



Det er utført indikativ fuktmåling i gulvkonstruksjonen utenfor våtrommet. Målingen viste 11,3 vektprosent, som er en tørr og normal verdi. Det ble ikke registrert tegn til fuktpåvirkning i de tilliggende konstruksjonene.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er innredet med en L-formet kjøkkeninnredning med slette fronter i trefinish og laminert benkeplate. Innredningen har over- og underskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Det er montert benkebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål, frittstående komfyr og kjøleskap. Kjøkkenet har en funksjonell planløsning med spiseplass i tilknytning til innredningen. Ved befaringen fremstod innredningen som normalt vedlikeholdt.

Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved kjøkkeninnredningen på befaringstidspunktet.

Ingen tiltak anses nødvendige utover normalt vedlikehold.

Kjøkkeninnredningen fremstår funksjonell og i normal bruksmessig stand uten registrerte vesentlige avvik.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk over kokesonen. Avtrekket er plassert over komfyren og er beregnet for å fjerne matos og fukt i forbindelse med matlaging.

Det ble ikke registrert avvik ved kjøkkenets avtrekksløsning på befaringstidspunktet.

Ingen tiltak anses nødvendige utover normalt vedlikehold og rengjøring av avtrekksfilter.

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over kokesonen som fremstod funksjonelt ved befaringen. Det ble ikke registrert avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med innvendige vannledninger av kobber. Rørinstallasjonene vurderes å være fra byggeåret og er hovedsakelig skjult i konstruksjonene. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre tegn til funksjonssvikt ved de tilgjengelige delene av rørsystemet på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasjer og materialsvikt som følge av alder og slitasje. Det anbefales jevnlig kontroll av rørsystemet og å planlegge utskifting som en del av fremtidig vedlikehold og oppgradering av boligen.

Innvendige vannledninger består av kobberrør fra byggeåret. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befaringen, men rørene har høy alder og må forventes å nærme seg slutten av normal teknisk levetid.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige avløpsrør består av eldre plastrør, hvor kun deler av anlegget var tilgjengelig for visuell kontroll. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befaringen, men rørsystemets høye alder og begrensede tilgjengelighet medfører at tilstanden til de skjulte delene ikke kan verifiseres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Luftutskifting skjer gjennom ventiler montert i vinduene, kombinert med naturlig infiltrasjon gjennom bygningens konstruksjoner. Løsningen er typisk for boliger fra oppføringstiden.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen er plassert på badet og er av eldre dato. Berederen er vurdert til å være over 20 år gammel og har dermed oppnådd en alder hvor det må påregnes økt risiko for aldersrelaterte feil og redusert restlevetid. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser utskiftingsår, vedlikehold eller tidligere service på berederen.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Må forventes å skiftes ut men når dette må skje er vanskelig å si noe om

Tilstandsrapport

Varmtvannsberederen er over 20 år gammel og har oppnådd en alder som overstiger normal forventet teknisk levetid for denne typen installasjon. Med økende alder øker risikoen for innvendig korrosjon, materialtretthet og svikt i berederens trykktank. En lekkasje fra en eldre varmtvannsbereder kan oppstå uten forvarsel og medføre omfattende vannskader på bygningskonstruksjoner, overflater og inventar. Risikoen for driftsstans og behov for utskifting øker betydelig etter passert forventet levetid.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med et eldre elektrisk anlegg. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, jordfeilbryter og overspenningsvern. Det er montert automatisk strømmåler (AMS-måler). Det ble ved befaringen foretatt en visuell kontroll av tilgjengelige og synlige deler av det elektriske anlegget, herunder sikringsskap og synlige elektriske installasjoner i boligen.

Det elektriske anlegget vurderes å være av eldre dato. Det er ikke kjent at det er utført vesentlige oppgraderinger av anlegget. Som bygningssakkyndig er undertegnede ikke autorisert elektroinstallatør, og vurderingen omfatter derfor kun en visuell kontroll av tilgjengelige og synlige installasjoner. Det er ikke utført funksjonskontroll eller målinger av det elektriske anlegget.

På grunn av anleggets alder anbefales det at en registrert elektroinstallatør foretar en el-kontroll dersom det er usikkerhet om anleggets tilstand, kapasitet eller sikkerhet. Dette gjelder særlig dersom det planlegges større belastninger eller ombygginger.

Det elektriske anlegget fremstår som et eldre anlegg uten kjente vesentlige oppgraderinger. Vurderingen er begrenset til en visuell kontroll av tilgjengelige og synlige installasjoner, og det er ikke registrert forhold som kan vurderes nærmere uten elektrofaglig kompetanse eller inngrep i anlegget.



Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, jordfeilbryter, overspenningsvern og AMS-måler. Vurderingen er basert på en visuell kontroll av tilgjengelige installasjoner og omfatter ikke elektrofaglig kontroll eller funksjonsprøving av anlegget.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og håndsløkkeutstyr. Innvendig pipe og ildsted er montert i boligen. Det ble ved befaringen ikke foretatt kontroll av røykvarslere, sløkkeutstyr, pipe eller ildsted utover en visuell registrering.

Det er ikke gjennomført funksjonskontroll av røykvarslere eller sløkkeutstyr. Branntekniske installasjoner og elektrisk anlegg ligger utenfor den bygningssakkyndiges fagområde og er derfor ikke kontrollert utover en visuell vurdering. Det er ikke registrert synlige forhold som gir grunnlag for ytterligere kommentarer ved befaringen.

Det anbefales at eier jevnlig kontrollerer og vedlikeholder røykvarslere og sløkkeutstyr i henhold til gjeldende regelverk. Pipe og ildsted bør benyttes og vedlikeholdes i samsvar med feiervesenets og produsentens anbefalinger.

Branntekniske forhold er vurdert gjennom en begrenset visuell befaring. Det er ikke registrert synlige forhold som tilsier avvik ved den utførte kontrollen. Eventuell funksjon og forskriftsmessig utførelse av branntekniske installasjoner er ikke kontrollert

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke kjent. Det foreligger ingen geoteknisk dokumentasjon eller andre opplysninger som beskriver grunnforholdene, og byggegrunnen kan ikke fastslås ved en ordinær visuell befaring.

Konklusjon:



Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er opplyst at boligen er fundamentert med drenerende masser rundt konstruksjonen. Dreneringssystemets alder, oppbygning og utførelse er ukjent. Dreneringen er en skjult bygningsdel som ikke kan kontrolleres ved en ordinær visuell befarings.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på en grunnmur av betong fra byggeåret. Grunnmuren er i hovedsak skjult av terreng og utvendige konstruksjoner, slik at kun begrensede deler var tilgjengelige for visuell inspeksjon. Tilbygget er fundamentert på søylefundamenter av betong. De synlige søylefundamentene fremstår uten registrerte skader eller deformasjoner.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen er i hovedsak svakt skrånende med naturlig avrenning bort fra deler av bygningen. Tomten er opparbeidet med plenarealer, gruslagte adkomst- og parkeringsarealer samt naturlig vegetasjon. Overflatene fremstår som godt vedlikeholdte, og det ble ved befarings ikke registrert terrengforhold som indikerer unormal vannansamling eller forhold som kan medføre vesentlig fuktbelastning mot bygningen. Området rundt boligen fremstår å ha tilfredsstillende lys- og luftforhold.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendig vannledning er ifølge opplysninger fra eier utført med plastrør og varmekabel frem til boligen. Utførelse og materiale på utvendig avløpsledning er ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon på utskifting av ledningsanlegget, og avløpsledningen vurderes derfor å være fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Det anbefales å påregne tilstandskontroll av utvendige ledninger ved mistanke om redusert funksjon eller ved fremtidige gravearbeider på eiendommen. Eventuelle lekkasjer eller svikt i ledningsnett kan medføre omfattende gravearbeider og betydelige kostnader til reparasjon eller utskifting.

De utvendige vann- og avløpsledningene vurderes å ha begrenset gjenværende levetid som følge av alder og manglende dokumentasjon. Fremtidig utskifting av ledningsanlegget må påregnes.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg med septiktank. Septiktankens type, volum og utførelse er ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon som viser at tanken er skiftet ut eller oppgradert, og den vurderes derfor å være fra byggeåret, antatt ca. 1970.

Vurdering av avvik:

- Septiktanken er av ukjent type og det er derfor vanskelig å vurdere fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Ukjent type septiktank gir usikkerhet om tilstand, levetid og funksjon, med risiko for fremtidig svikt eller forurensning.
- Det anbefales å innhente dokumentasjon på anleggets utførelse og eventuelle tidligere oppgraderinger. Dersom dokumentasjon ikke foreligger, bør det påregnes en tilstandsvurdering av avløpsanlegget. Ved svikt eller manglende oppfyllelse av dagens myndighetskrav må utskifting eller oppgradering av anlegget påregnes.

Septiktanken vurderes å ha begrenset gjenværende levetid som følge av høy alder og manglende dokumentasjon. Fremtidig oppgradering eller utskifting av avløpsanlegget må påregnes.

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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunkt. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Lagring av båt og utstyr

Byggeår

1978

Kommentar

Byggeåret er basert på stemplet byggesøknader fra Vega kommune.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Byggemåte:

Naustet er oppført i tradisjonell trekonstruksjon på fundamenter mot terreng. Yttervegger er kledd med stående trekledning, og bygningen har saltakkonstruksjon tekket med bølgeplater av stål. Gulvet består av trebord på bjelkelag. Bygningen fremstår som et enkelt naust beregnet for oppbevaring av båt og fiskeutstyr.

Beskrivelse:

Det er kun foretatt en enkel visuell befaring av naustet, og bygningen er ikke tilstandsvurdert i henhold til NS 3600 eller forskrift til avhendingslova. Innvendig fremstår bærekonstruksjonene som tradisjonelt utført med synlige sperrer og åser. Det ble ikke registrert synlige deformasjoner eller konstruksjonssvikt ved den begrensede befaringen. Taktekningen har oppnådd en høy alder og viser tydelige tegn til slitasje og korrosjon.

Registrerte forhold:

Taktekningen er betydelig værslitt med utbredt rustdannelse og har nådd en alder hvor utskifting må påregnes. Øvrige bygningsdeler fremstår med normal aldersslitasje ut fra bygningens enkle standard og bruksområde.

Konklusjon:

Naustet er kun beskrevet på bakgrunn av en enkel visuell befaring og inngår ikke som en del av den bygningssakkyndige tilstandsanalysen. Bygningen fremstår som et enkelt naust i tradisjonell trekonstruksjon, hvor den mest vesentlige observasjonen er at taktekningen har høy alder og er moden for utskifting. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser av konstruksjoner eller tekniske forhold.

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



Garasje



Anvendelse

Lagring/biloppstilling

Byggeår

1975

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Byggemåte:

Garasjen er oppført i tradisjonell trekonstruksjon på betongfundament/betongsåle. Yttervegger er kledd med stående trekledning, og bygningen har saltakkonstruksjon tekket med profilerte stålplater. Innvendig består konstruksjonen av synlige takstoler og bærekonstruksjoner, med gulv av betong og delvis grusdekke. Garasjen er innredet med lagringsarealer og vedoppbevaring.

Beskrivelse:

Det er kun foretatt en enkel visuell befaring av garasjen, og bygningen er ikke tilstandsvurdert i henhold til NS 3600 eller forskrift til avhendingslova. Garasjen fremstår som en enkel bygning med normal bruksslitasje tilpasset oppbevaring og lagerformål. Bærekonstruksjonene som var synlige ved befaringen fremstår uten registrerte deformasjoner eller tegn til konstruksjonssvikt. Taktekningen fremstår i vesentlig bedre stand enn på naustet, uten synlige forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak.

Registrerte forhold:

Det ble ved den begrensede befaringen ikke registrert vesentlige skader på synlige bærende konstruksjoner eller taktekking. Innvendig er deler av bygningen innredet med grusgulv og lagringsområder, noe som er normalt for bygningens bruk og standard.

Konklusjon:

Garasjen er kun beskrevet på bakgrunn av en enkel visuell befaring og inngår ikke som en del av den bygningssakkyndige tilstandsanalysen. Bygningen fremstår som en enkel garasje/lagerbygning i tradisjonell trekonstruksjon med normal standard og bruksslitasje. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser av konstruksjoner eller tekniske forhold.

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

126 m²/126 m²

Enebolig: Gang, 3 Soverom, Vindfang, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue

Andre bygg: Naust, Garasje
Bruksareal andre bygg: 75 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 150 000

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 4 650 000

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

2 150 000

Konklusjon markedsverdi

2 150 000

Markedsvurdering

Eiendommen er vurdert med utgangspunkt i beliggenhet, standard, størrelse, tomtens kvaliteter, bygningenes tekniske tilstand, bruksmuligheter samt tilgjengelig informasjon om omsetning av sammenlignbare eneboliger i Vega kommune. Det er lagt til grunn at boligmarkedet på Vega er relativt lite, med få årlige omsetninger av eneboliger. Dette medfører at direkte sammenlignbare salgsobjekter ofte er begrenset, og markedsverdien må derfor i større grad baseres på en samlet faglig vurdering enn på rene sammenligningssalg.

Den aktuelle eiendommen har flere kvaliteter som vurderes å være verdiskapende. Eiendommen har en romslig tomt med gode utearealer, sjønær beliggenhet og tilhørende naust med kai- og bryggeanlegg. Videre følger en garasje og et naust som gir eiendommen utvidede bruksmuligheter. Boligen fremstår som funksjonell, men har en alder og teknisk standard som innebærer at enkelte bygningsdeler og installasjoner har et forventet vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Dette er hensyntatt i markedsvurderingen.

Boligmarkedet på Vega kjennetegnes av lav omsetningshastighet og et begrenset antall potensielle kjøpere. Salgstiden kan derfor være lengre enn i mer sentrale markeder, og den oppnådde salgssummen vil i stor grad være avhengig av eiendommens beliggenhet, sjøtilknytning og den enkelte kjøpers behov og interesse. Eiendommer med egen strandlinje, naust og brygge oppnår normalt en høyere markedsinteresse enn tilsvarende boliger uten slike kvaliteter, selv om omsetningsgrunnlaget er begrenset.

På bakgrunn av eiendommens samlede kvaliteter, bygningenes tilstand, beliggenhet, tomtens størrelse og de markedsforhold som gjelder for Vega kommune, vurderes eiendommens markedsverdi til kr 2 150 000. Dette anses å representere den mest sannsynlige kontante omsetningsverdien ved et normalt salg i det åpne markedet, etter en ordinær salgsprosess og med normal eksponeringstid.

Sammenlignbare salg

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter . Kostnadene er det ikke tatt med forbruk av vann da det er opplyst om at det betales 11,96kr pr kubikk forbrukt vann	Kr.	3 440
Vedlikeholdskostnader som bør avsettes hvert år for årlig og fremtidig vedlikehold.	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	18 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 050 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 990 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 050 000

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	270 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	180 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 150 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	550 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 780 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	850 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	850 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 650 000
--	------------	------------------

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

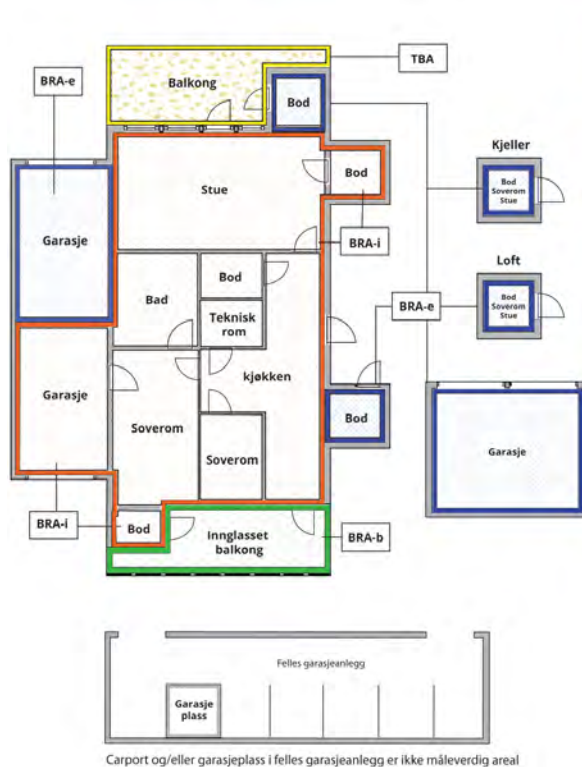
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	57			57	
Etasje	69			69	
SUM	126				
SUM BRA	126				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.

Arealer er avrundet, regelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boligens arealer er oppmålt på befaring i henhold til gjeldende regler for arealmåling etter NS 3940:2023, slik dette kreves ved utarbeidelse av tilstandsrapport etter forskrift til avhendingslova. Oppmålingen er utført ved bruk av håndholdt lasermåler. Selv om målingene er utført med stor nøyaktighet, vil denne målemetoden kunne medføre mindre avvik sammenlignet med arealer beregnet ved digital 3D-skanning eller annen avansert oppmålingsteknologi. Dette gjelder særlig i bygninger med skrå himlinger, skjeve konstruksjoner, mange vinkler eller kompliserte romutforminger. Eventuelle mindre avvik i oppgitte arealer må anses som normale måletoleranser og har ingen praktisk betydning for bygningens bruk eller funksjon. Dersom det er behov for arealer med svært høy presisjon, eksempelvis i forbindelse med prosjektering, seksjonering eller annen spesialisert bruk, anbefales egen oppmåling ved bruk av egnet måleutstyr.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er innhentet byggetegninger fra Vega kommune. Tilgjengelige tegninger viser planløsningen i hovedetasjen, og denne samsvarer med dagens bruk og rominndeling ved befaring. Det er ikke fremlagt plantegninger for loftsetasjen, til tross for at loftet er innredet med soverom og oppholdsrom. Takstmannen har derfor ikke hatt grunnlag for å kontrollere om loftsetasjens planløsning og romdisponering er i samsvar med kommunalt godkjente tegninger. Eventuelle avvik mellom dagens utførelse og offentlig godkjent dokumentasjon er ikke vurdert som en del av dette oppdraget.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	

SUM		18
SUM BRA	18	

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		57		57	
SUM		57			
SUM BRA	57				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2026	Gøran Sørnes	Takstingeniør
	Frank Martin Moen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1815 VEGA	7	4		0	76259 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kjulsveien 42

Hjemmelshaver

Moen Frank Martin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kjulsveien 42 på Vega i Vega kommune, Nordland. Området har en landlig og skjermet beliggenhet med nærhet til sjø, kulturlandskap og den karakteristiske naturen som Helgelandskysten er kjent for. Eiendommen ligger i et etablert boligområde med spredt bebyggelse og gode solforhold, samtidig som det er kort avstand til kommunesenteret Gladstad med dagligvarebutikk, skole, barnehage, servicetilbud og offentlig kommunikasjon.

Vega er kjent som en del av Vegaøyen verdensarvområde, som siden 2004 har stått på UNESCOs verdensarvliste. Området er preget av et unikt kystlandskap med et rikt plante- og dyreliv, et aktivt kulturlandskap og lange tradisjoner innen fiske, jordbruk og ærfugldrift. Dette gir eiendommen en attraktiv beliggenhet for personer som ønsker å bo i naturskjønne omgivelser med gode muligheter for friluftsliv, jakt, fiske, båtliv og rekreasjon gjennom hele året.

Området har adkomst via offentlig veinett, og det er fergeforbindelse mellom Vega og fastlandet, med videre forbindelse til blant annet Brønnøysund og Sandnessjøen. Dette gir tilfredsstillende tilgjengelighet til regionale servicefunksjoner, arbeidsmarked og transportknutepunkter.

Eiendommens beliggenhet vurderes samlet som attraktiv for boligformål, med en god kombinasjon av rolige omgivelser, naturopplevelser og tilfredsstillende nærhet til nødvendige service- og kommunikasjonstilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor område BEF20 i kommuneplanens arealdel for Vega kommune. Området er avsatt til boligbebyggelse, hvor arealbruken styres av kommuneplanens bestemmelser og eventuelle gjeldende reguleringsplaner. Nye bygge- og anleggstiltak, tilbygg, påbygg, fradelinger og andre søknadspliktige tiltak må behandles i samsvar med plan- og bygningsloven samt de til enhver tid gjeldende planbestemmelsene for området.

Om tomten

Eiendommen består av en eiet tomt på ca. 76 259 m², som er opparbeidet med en kombinasjon av bebygde arealer, plenarealer, naturtomt, skog og strandarealer. Den store tomten gir eiendommen et skjermet preg og svært gode muligheter for rekreasjon, friluftsliv og annen arealutnyttelse.

Området rundt boligen er pent opparbeidet med gressplen og god avstand til omkringliggende bebyggelse. Tomten fremstår som lettstelt i nærområdet rundt boligen, mens øvrige deler i hovedsak består av naturlig vegetasjon, berg, skog og kystterreng. Eiendommen grenser mot sjøen og har strandlinje med egen adkomst til naust som ligger i kort gangavstand fra boligen. Dette gir svært gode muligheter for båtliv, fiske og annen sjørelatert aktivitet.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med vid utsikt over sjø, skjærgård og det karakteristiske kystlandskapet på Vega. Beliggenheten gir gode lys- og solforhold gjennom store deler av dagen, samtidig som den åpne plasseringen gir flotte utsiktsforhold fra både boligen og store deler av tomten.

Adkomst skjer via offentlig vei frem til eiendommen. Det er gode parkeringsmuligheter på egen grunn med opparbeidet gårdsplass og god plass til parkering av flere biler, samt mulighet for parkering ved garasjebygningen.

På eiendommen er det i tillegg oppført et frittstående naust i strandsonen, som ligger i naturlig gangavstand fra boligen. Naustet har en attraktiv plassering nær sjøen og utgjør en verdifull tilleggsfunksjon for eiendommen.

Samlet fremstår tomten som en særdeles romslig og attraktiv eiendom med store kvaliteter knyttet til beliggenhet, utsikt, sjøtilknytning, rekreasjonsmuligheter og gode parkeringsforhold. Dette er en eiendom som kombinerer landlige omgivelser med direkte nærhet til sjøen og de naturkvalitetene Helgelandskysten er kjent for.

Tinglyste/andre forhold

Det fremgår av grunnboken at eiendommen er beheftet med flere tinglyste rettigheter og servitutter, herunder bestemmelser om utskifting, elektriske kraftlinjer, vegrett, leplanting samt adkomstrekk med tilhørende rett til båtfeste. I tillegg fremgår det at eiendommen tidligere har vært gjenstand for fradelinger til flere matrikkelenheter. Det anbefales at interessenter setter seg inn i de tinglyste dokumentene og vurderer hvilken betydning disse eventuelt kan ha for eiendommens bruk, rettigheter og fremtidige disponering.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	31.07.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	31.07.2026		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	31.07.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	31.07.2026		Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringsstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Advokatfellesskapet Brønnøysund AS	Oppdragsnr.	2234
Adresse	Kjulsveien 42		
Postnr.	8986	Sted	Vega
Selgers navn	Frank Martin Moen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

13.09.2011

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

20.08.2024

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Våtrom

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Merke på gulvbelegg

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

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

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

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

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- ☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- ☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

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

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

- ☒ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

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

Piper og ildsteder

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

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Initialer selger:
F M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Pålegg fra brannvesenet om takstige til feiing og inspeksjon

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Synelig sjevt gulv.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet 2 stk . Vinduer og 1 stk. Terrasse dør

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Meg

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

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

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Elektrisk Anlegg

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

Initialer selger:
F M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Initialer selger:
F M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Hytte og båthus til naboer er plasert på min eiendom. Dette var allerede feil når jeg overtok eiendom en.

Andre relevante forhold

Initialer selger:
F M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
F M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

13.08.2026

Signert av

Frank Martin Moen



Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler:

Du trenger ikke betale saksomkostninger

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 5 100

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 7 700

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 11 600

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

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

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

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

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

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

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

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

Garantifond for skadeforsikring

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

Klage

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

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

VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

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

SKADE/KRAV

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

BUDSKJEMA

Eiendommen Kjulsveien 42 – 1815/7/4

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

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

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

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

Annen akseptfrist

..... den / 2026

.....
underskrift

.....
navn med blokkbokstaver

.....
adresse

.....
telefon

.....
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

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