

Åsveien 14



Annen forretningsbygning



Prisantydning
900 000,-



BRA 153 m2



Ansvarlig megler: Advokat Tore Walle-Jensen - **Kontaktperson:** Lena Sofie Rakvaag - **Telefon:** 47 71 30 58 - **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.

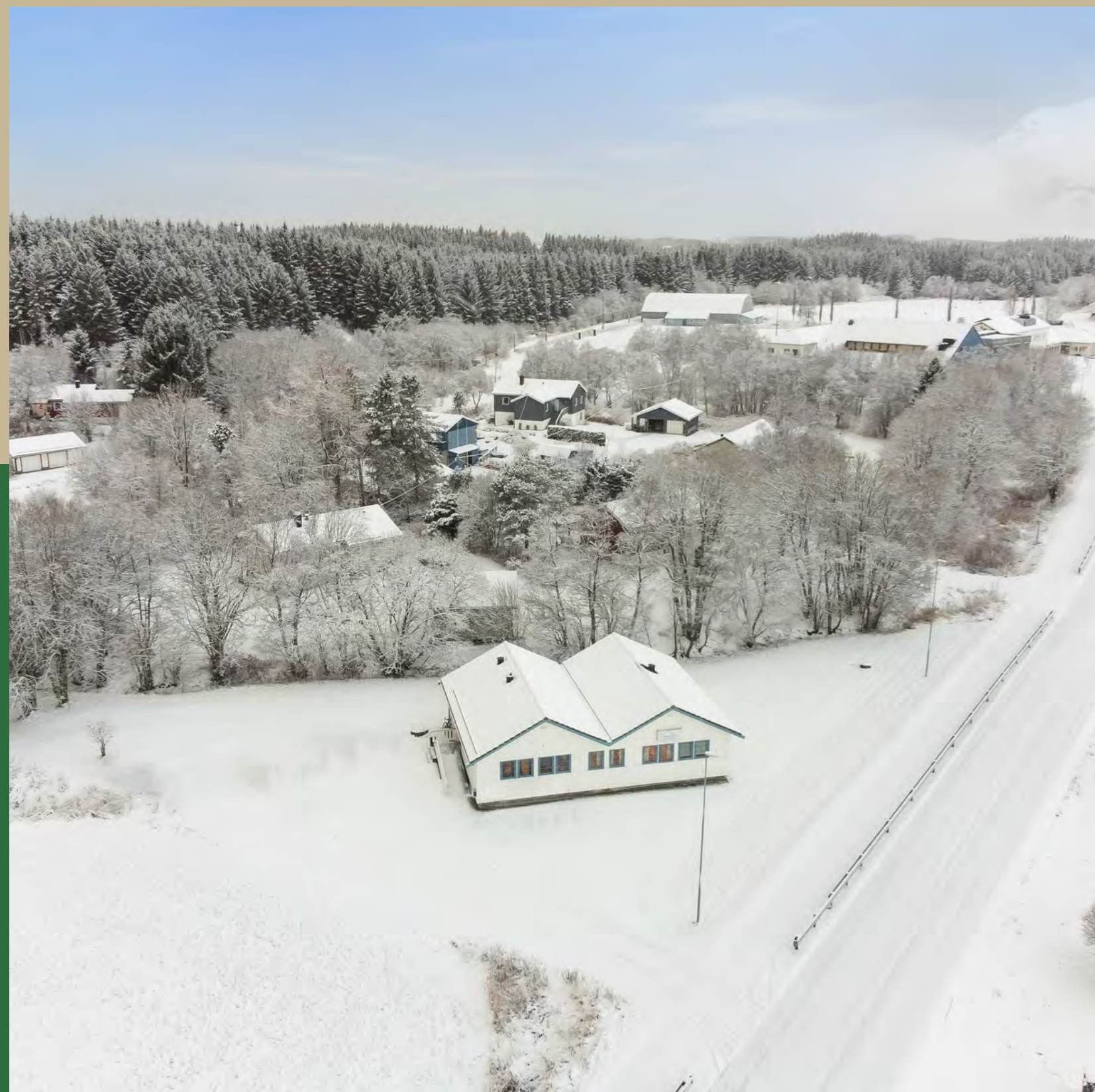


Salgsoppgave

Innhold

- Nøkkelopplysninger og betingelser
- Plantegning
- Oversikt over løsøre og tilbehør
- Informasjon om budgivning
- Kart
- Kontaktinformasjon
- Ferdigattest
- Sentrumsplan/regulering
- Bestemmelser
- Tilstandsrapport med takst
- Budskjema





Velkommen til Åsveien 14

Næringseiendom med sentral beliggenhet på Gladstad. Bygningen har et samlet bruksareal på 153 kvm, og inneholder blant annet oppholdsrom med kjøkkenfasiliteter, toalettrom, bod og flere kontor - som også kan ha andre bruksområder.

Bygget på eiendommen er fra 1991. Generell slitasje vurderes til det en kan forvente, alder tatt i betraktning - men generelt et bygg som har flere muligheter når det kommer til bruk og tilpasning etter egne ønsker.

Nøkkelopplysninger

MATRIKKELNR

1815-38/65

TYPE EIENDOM

Annen forretningsbygning

EIERFORHOLD

Selveier

EIER

Gladstad Regnskapsbyrå AS

TOMT

1 900 m2 eiet tomt

REGULERING

Forretning/service - reguleringsplan for Gladstad sentrum.

BYGGEÅR

1991

AREAL

BRA 153m2

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest

PRISANTYDNING

kr 900 000 ,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

Ved kjøp til takst tilkommer:

Dokumentavgift kr 22 500 ,-

Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-

Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-

TOTALPRIS

kr 923 590,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Estimert til kr 15 000,- pr. år i tilstandsrapport

Bygningen har vannmåler

MEGLERS VEDERLAG

Avtalt meglerhonorar er kr 70.000,-.

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



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



AREAL/INNHOLD

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

-BRA-i (internt bruksareal) : 153 m2

Innhold:

Vindfang, pauserom m/kjøkkenfasiliteter, resepsjon, teknisk rom el, teknisk rom data, arkiv/bod, bøttekott, kontor, kontor 2, kontor 3, kontor 4, kontor 5, garderobe, toalettrom og annet rom med sluk.

INNBO/LØSØRE/INTERNETT

Fiber tilgjengelig i området.

Fastmonterte hyller følger med. Oppvaskmaskin følger ikke med, ellers hele hybelkjøkkenet.

OPPVARMING

Elektrisk

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser

Ingen heftelser registrert

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert

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



BYGGEMÅTE/TILSTAND

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

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

TG 3 - store eller alvorlige avvik som en må regne med har behov for utbedring straks eller innen kort tid:

- Utvendig - skade på takstein
- Utvendig - nedløp og beslag
- Utvendig - utvendige trapper
- Tekniske installasjoner - utstyr for varsling og slukking av brann
- Kjøkken/pauserom - avtrekk
- Våtrom - annet rom med sluk - generell

I tillegg finnes forhold registrert under tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.



Som et ledd i næring selges eiendommen som den er. Kjøper oppfordres alltid til å foreta en grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Eiendommen er klar for overtakelse etter nærmere avtale, tidligst medio februar.

Bydere må bekrefte at salgsoppgave og nødvendige dokument er gjennomgått før bud formidles. Se nærmere informasjon om budgivning senere i salgsoppgaven.

Ved salg til forbruker vil ordinære betingelser etter avhendingsloven gjelde.

BETINGELSER



Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendom

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

Generelt

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

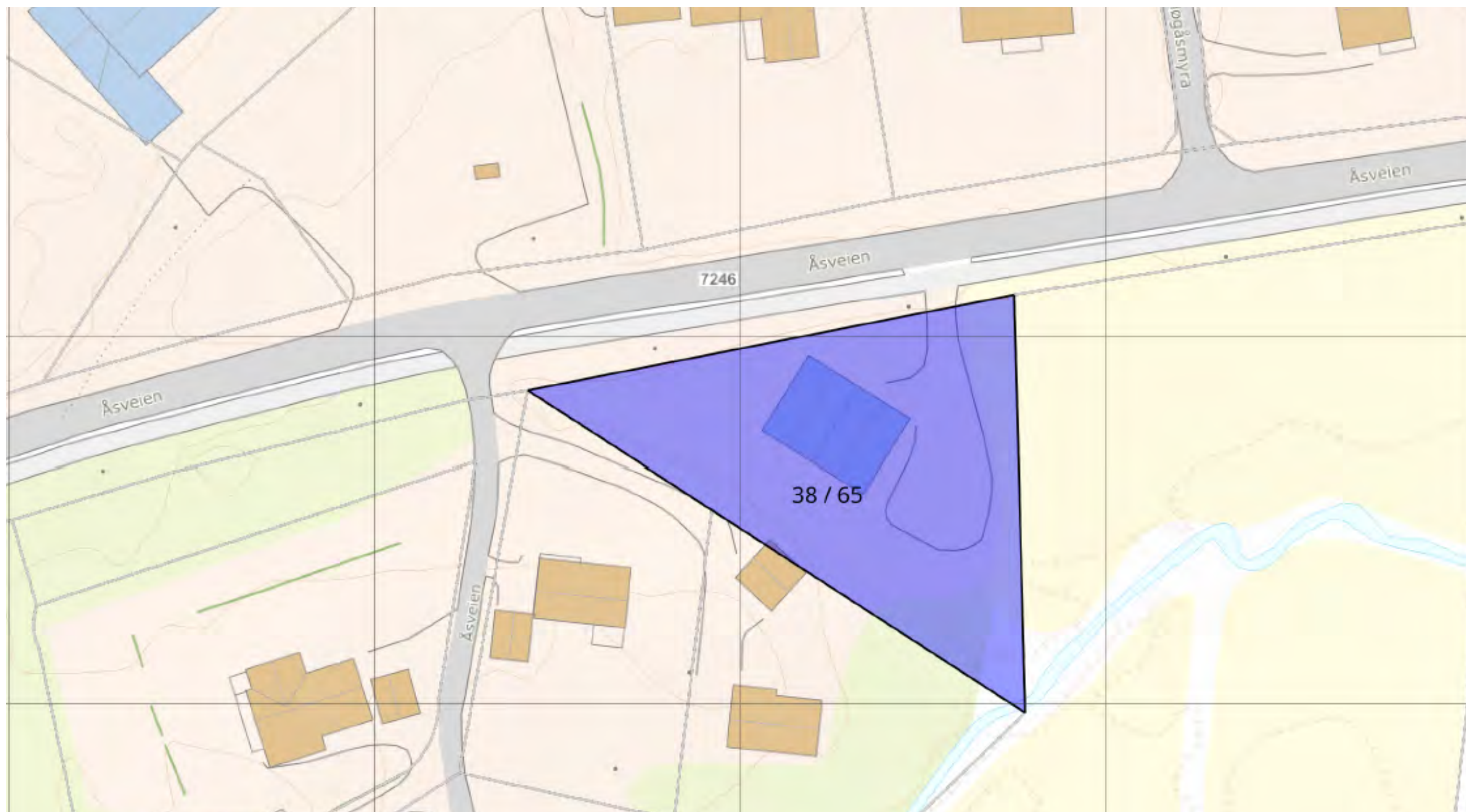
Kjøper og selger vil få kopi av budjournal etter at eiendommen er solgt. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Sensitive opplysninger så som finansiering m.v. vil ikke fremkomme da dette er underlagt taushetsplikt/personvern. Øvrige budgivere kan etter avsluttet handel eller avsluttet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

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

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



Oversiktskart





 75 00 93 30

 <https://www.advokatenehla.no>

 Postboks 153, 8901 Brønnøysund

 Storgata 30, 8900 Brønnøysund

 Org.nr: 912 304 450

(Kommune)

Vega

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Hommelstø Trelast
v/Trygve Naustvik
8960 Hommelstø

Byggherre (navn, adresse)

Gladstad Utleiebygg A/S
v/Magnar Støylen
8980 Vega

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Gladstad-Sør, tomt E / 52	38	65	-	-

Deres søknad	Dato 28.05.91		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Forretningsbygg (kontor/frisør)		
Behandling/vedtak	HT/Bygningsrådet	Vedtak dato 6.6.91	Saksnr. 42/91
Merknader	Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93. Evt. merknader: Røykvarsler (røk/optisk) er ikke montert.		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Vega kommune	
Gladstad	20.11.91	TEKNISK SJEF 8980 VEGA	
KOPI SENDT	☒ ansvars- havende	Navn	Adresse
		Per Ole Wallhaug	8980 Vega
	☒ andre	Navn	Adresse
		Arbeidstilsynet	8900 Brønnøysund
		Navn	Adresse
		Vega kommune jfr. F.sak/K.sak 51/91	
		Navn	Adresse

Egengodkjent med rettsvirkning, Plb. § 20 - 5 og § 20 - 6, av kommunestyret i Vega, den 16.12.94., sak 88/94.
Plankartet er endret i henhold til vedtak i sak 88/94.

TEGNFORKLARING

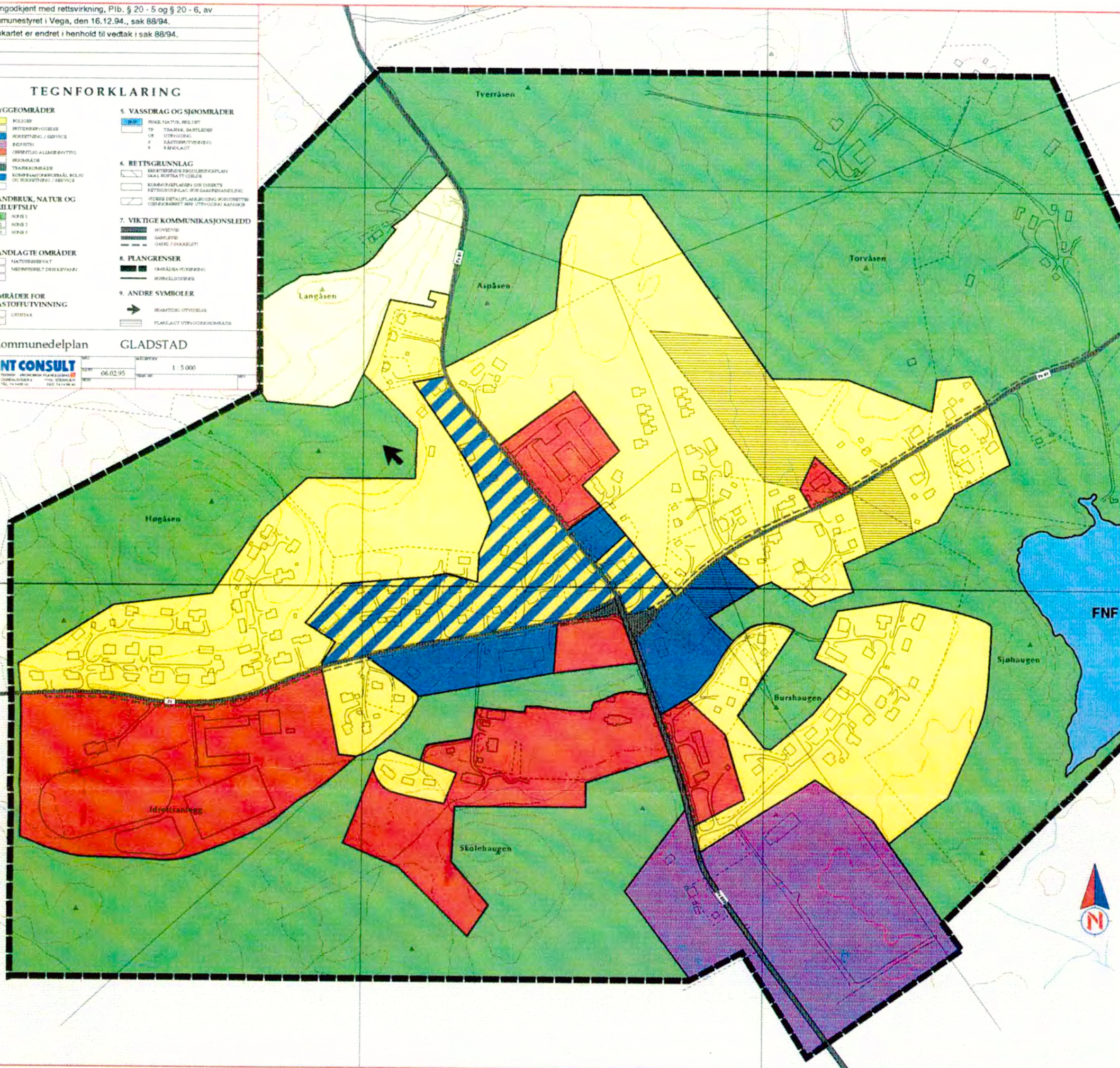
1. BYGGEOMRÅDER
 - B Byggeområde
 - B1 Byggeområde
 - B2 Byggeområde / service
 - B3 Byggeområde
 - B4 Byggeområde / allmenntilrette
 - B5 Byggeområde
 - B6 Byggeområde
 - B7 Byggeområde
 - B8 Byggeområde
 - B9 Byggeområde
2. LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSLIV
 - L1 Landbruk
 - L2 Landbruk
 - L3 Landbruk
 - L4 Landbruk
 - L5 Landbruk
 - L6 Landbruk
 - L7 Landbruk
 - L8 Landbruk
 - L9 Landbruk
3. BÅNDLAGTE OMRÅDER
 - B1 Båndlagte område
 - B2 Båndlagte område
 - B3 Båndlagte område
 - B4 Båndlagte område
 - B5 Båndlagte område
 - B6 Båndlagte område
 - B7 Båndlagte område
 - B8 Båndlagte område
 - B9 Båndlagte område
4. OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING
 - R1 Råstoffutvinning
 - R2 Råstoffutvinning
 - R3 Råstoffutvinning
 - R4 Råstoffutvinning
 - R5 Råstoffutvinning
 - R6 Råstoffutvinning
 - R7 Råstoffutvinning
 - R8 Råstoffutvinning
 - R9 Råstoffutvinning
5. VASSDRAG OG SJØOMRÅDER
 - V1 Vassdrag
 - V2 Vassdrag
 - V3 Vassdrag
 - V4 Vassdrag
 - V5 Vassdrag
 - V6 Vassdrag
 - V7 Vassdrag
 - V8 Vassdrag
 - V9 Vassdrag
6. RETTSGRUNNLAG
 - R1 Rettsgrunnlag
 - R2 Rettsgrunnlag
 - R3 Rettsgrunnlag
 - R4 Rettsgrunnlag
 - R5 Rettsgrunnlag
 - R6 Rettsgrunnlag
 - R7 Rettsgrunnlag
 - R8 Rettsgrunnlag
 - R9 Rettsgrunnlag
7. VIKTIGE KOMMUNIKASJONSLEDD
 - K1 Viktige kommunikasjonsledd
 - K2 Viktige kommunikasjonsledd
 - K3 Viktige kommunikasjonsledd
 - K4 Viktige kommunikasjonsledd
 - K5 Viktige kommunikasjonsledd
 - K6 Viktige kommunikasjonsledd
 - K7 Viktige kommunikasjonsledd
 - K8 Viktige kommunikasjonsledd
 - K9 Viktige kommunikasjonsledd
8. PLANGRENSE
 - P1 Plangrense
 - P2 Plangrense
 - P3 Plangrense
 - P4 Plangrense
 - P5 Plangrense
 - P6 Plangrense
 - P7 Plangrense
 - P8 Plangrense
 - P9 Plangrense
9. ANDRE SYMBOLER
 - S1 Andre symboler
 - S2 Andre symboler
 - S3 Andre symboler
 - S4 Andre symboler
 - S5 Andre symboler
 - S6 Andre symboler
 - S7 Andre symboler
 - S8 Andre symboler
 - S9 Andre symboler

Kommunedelplan

GLADSTAD

NT CONSULT
TILBUDS- OG KONSULTASJONS
FIRMA

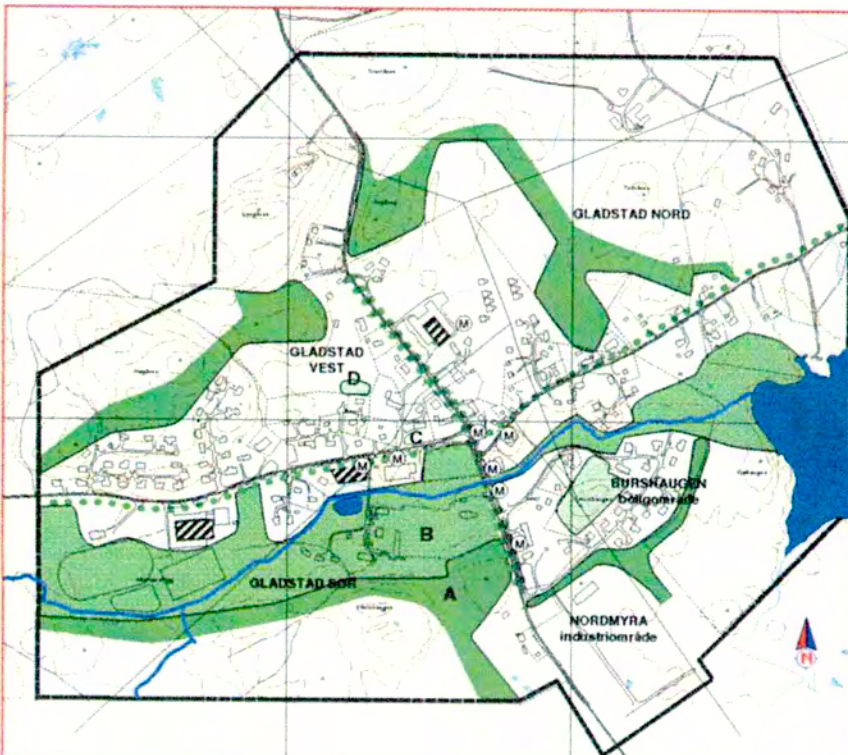
06.02.95 1:5000



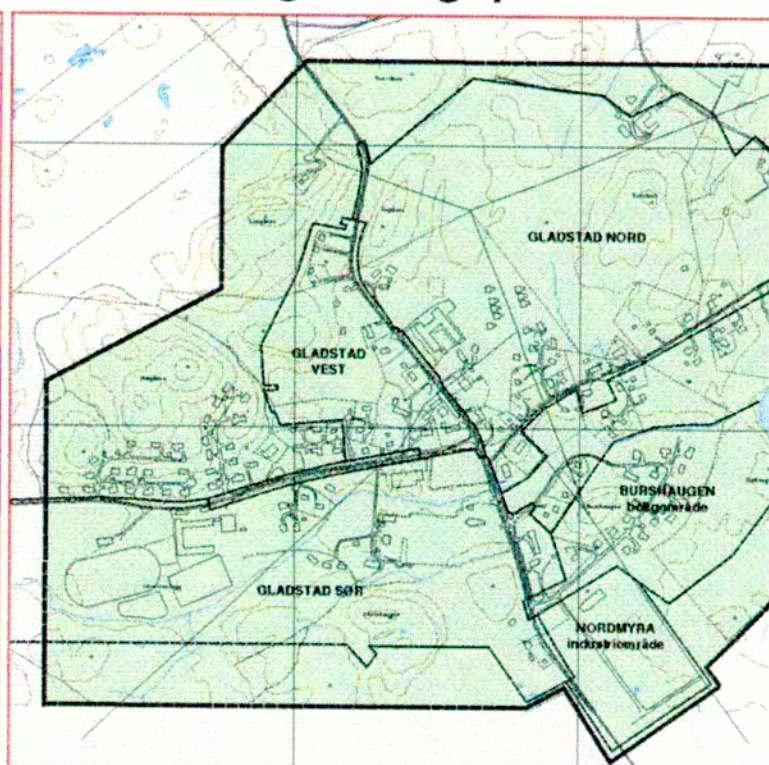
Planbestemmelser

1. Innenfor byggeområdene kan utbygging bare finne sted etter at området inngår i bebyggelsesplan eller reguleringsplan (Plan- og bygningslovens § 20 - 4 annet ledd pkt. a.)
2. Kommunen vil utarbeide retningslinjer vedrørende gjennomføring og utforming av utbyggingen innenfor kommunedelplanen (Plan- og bygningslovens § 20 - 4 annet ledd pkt. b.)
3. Innenfor sone 1 av Landbruks-, natur- og friluftsområder, vil det kun bli gitt tillatelse til bygging i tilknytning til eksisterende stedbunden næring (Plan- og bygningslovens § 20 - 4 annet ledd pkt. c.)
4. Intensjonene i prinsippsskissen skal følges ved tiltak i planområdet (Plan- og bygningslovens § 20 - 4, annet ledd pkt. b.)
5. Det faste utvalget for plansaker har anledning til å gi dispensasjon fra planen når særlige grunner foreligger.

Prinsippsskisse



Reguleringsplaner



- A Grønn "bymur" som landskapsmessig avgrensning av stedet. (Forsterking av eksisterende leplanting.)
- B Sammenhengende "grønn korridor" langs elva. (Inkluderer idrettsanlegg ved skolen, museumsområde og lærkegårder. Korridoren knytter sentrum til sjøen.)
- C Trekker langs hovedveinettet. (Dobbel brekke nord-sør, enkel øst-vest.)
- D Tradisjonelle interne friområder.
- M Moleplasser
- Byrom

- b) Bygningenes grunnflate, inklusive garasje, må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.
- c) Gesims- og sokkelhøyde kan fastsettes av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i § 72 i bygningsloven.
- d) Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som frittliggende bygg og kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m². De skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig som dette.
- e) I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil pr. bolig.

§ 3. OMRÅDE FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE OG ANDRE SERVICEANLEGG.

- a) Områdene skal nyttes til forretningsbebyggelse med tilhørende anlegg. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
- b) Bygningenes grunnflate må ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal.
- c) Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for av og pålesning samt parkering for besøkende tilsvarende 1 plass pr. 50 m² gulvflate butikkareal og 1 plass pr. 100 m² gulvflate lagerareal.

§ 4. OMRÅDER FOR INDUSTRI.

- a) I området skal oppføres bygninger for lett industri med tilhørende anlegg. Disse kan oppføres i inntil 2 etasjer.
- b) Bygningenes grunnflate må ikke overskride 30 % av tomtens nettoareal.
- c) Anleggenes

Tilstandsrapport

 329 - Annen forretningsbygning

 Åsveien 14, 8982 VEGA

 VEGA kommune

 gnr. 38, bnr. 65

Markedsverdi

900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 21.10.2025

Rapportdato: 28.10.2025

Oppdragsnr.: 20320-1724

Referansenummer: BL8657

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



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

Norsk takst

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



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

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

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

Goheim Takst og Byggconsult as

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

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

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

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

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

Gøran har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig

Gøran Heimen

Uavhengig Takstingeniør

gheimen@goheim.no

906 12 231



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– 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 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

Funksjonell bygningsmasse med variert potensiale. Bygget er fra 1991, det er utført variert vedlikehold av bygningsmassen. Normalt vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler må på generelt grunnlag påregnes. Hensyntatt alder på 34 år vil det kunne finnes konstruksjoner, bygningsdeler og teknisk utstyr som krever ekstra oppmerksomhet. Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Offentlige krav sett opp mot faste arbeidsplasser på spesifikt vurderes. Blant annet ventilasjonsforholdene er ikke i tråd med dagens krav. I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet. Se også teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler) Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Kostnader for renovering vil variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene. Kostnader for renovering vil variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene. Når det gjelder anbefaling av tiltak med kostnader, ligger dette inn under detaljprosjektering. Det anbefales kontaktet seriøse aktører i markedet for detaljprosjektering og prising av forhold som ønskes utbedret/renovert slik at man får plassert ansvar for at valgte metode er det mest hensiktsmessige, har referanser til forskrifter og at det foreligger en avtalt kostnad.

329 - Annen forretningsbygning - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med luftet kaldt loft. Adkomst til kaldt loft via takluker med stige. Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra taknivå. Vindskier, kasser og hengbord er utført i tre. Taket består av to sammenbygde saltak med renne mellom takflatene. Takrenner og nedløp i plast fra byggeåret. Plassbygget snøfanger. Flere luftehatter på takene. Beslag mellom takflatene. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og noen små felter med liggende panel. Fasadene ble sist malt i 2025. Fasaden er besikket fra bakkenivå. Ved stikkprøvekontroll er det ikke observert råteskader på fasadene. Normalt løpende vedlikehold må videreføres. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene ble sist malt i 2025. Bygningen har teak hovedytterdør med trelags glass. Døren er skjermet under tak. Det er en plass-støpt rampe og et dekke ved hovedinngangen. Det er tre trappetrinn for adkomst via trapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv med beleg. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har himlingsplater. Innvendig har boligen slette finèrdører. Den generelle slitasegraden på overflatene vurderes som det man kan forvente, tatt alder i betraktning. Etasjeskiller er av trebjelkelag over krypkjeller. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygget har krypkjeller, noe som ofte anses som en gunstig løsning med tanke på å unngå eksponering.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Annet rom med sluk
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det største toalettrommet har sluk i gulvet og montert dusjkabinett. Eier opplyser at dusjkabinettet er ettermontert og kun brukt 2-3 ganger. Det er en sluk i gulvet, men ikke fall til sluk. Gulvet har beleg, uten oppbrett på vegg eller ved dør. Det er tilluft under dør og en ventil i himling, men ikke mekanisk avtrekk. På rommet er det også montert en vask og et toalett. Hulltaking er ikke foretatt da eier opplyser at gulv og vegg ikke har vært eksponert for fukt fra bruk. Ved fuktsøk er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på rommet. Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av rommet fra krypkjeller.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Et rom benyttes som pauserom med kjøkken. Her er det montert et hybelkjøkken med vask, kjøleskap og to kokeplater. Det er ingen ventilasjon over kokeplatene. Alt teknisk utstyr er forbundet med usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har beleg på gulvet og plater på veggene. Det er montert et toalett og en vask. Det er tilluft fra under døren og en ventil i himlingen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Varmtvannstanken har en kapasitet på 200 liter og er plassert i bøttekottet. Det er sluk i gulvet, men det er ikke oppbrett på belegget. Det er avløpsrør av plast. Stakepunkt observert i krypkjeller. Lufting til takhatt.

Det er montert et mekanisk avtrekk på kaldt loft mot nordvest. Det er montert et lite ventilasjonsanlegg på kaldt loft mot sørøst, men dette er ikke i drift.

Ingen dokumentasjon vedrørende EI er fremlagt eller kontrollert. Sikringsskapet er plastret på bod/teknisk rom. Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Ønskes det en kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert EI-fagmann.

Beskrivelse av eiendommen

Det er et brannslukkingsapparat og flere røykvarslere.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Basert på observasjoner i krypkjeller er byggegrunnen av løsmasser. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller tilsvarende tekniske vurderinger.

Dreneringen dersom denne finnes, er fra 1991.

Takvann ledes til oppstikkende rør.

Bygningen har ringmur i lettklinkerblokker, utvendig pusset.

Eiendommen ligger i et flatt område.

Ingen treff på fareområder vedrørende flomsoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresoner, flom og skredhendelser ved søk i NVE sin kartkatalog.

For aktsomhetsområder som flom vises det til kommunen for vurdering.

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 1991. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 1991. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendig stoppekran er observert mot nordøst. I krypkjeller er avløpsrør ført mot sørvest.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	153 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	153 m ²
Totalpris	900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

329 - Annen forretningsbygning

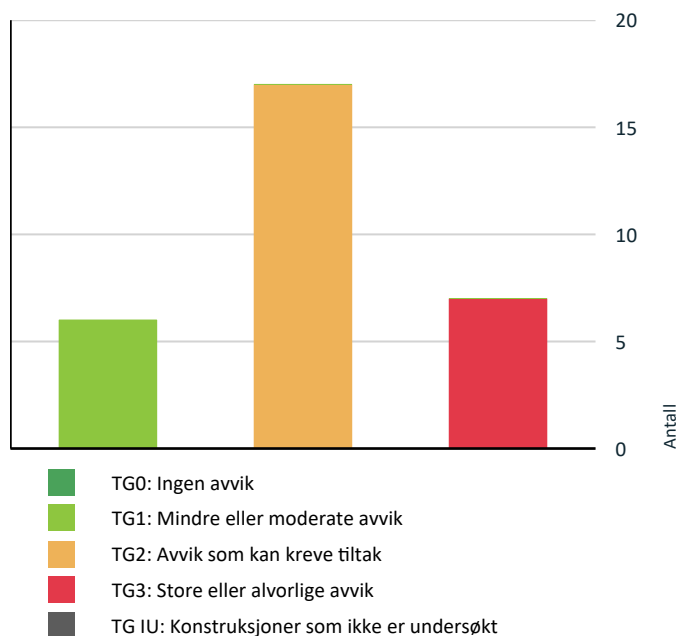
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Romhøyde er på ca. 2,5 meter.

Det er et lite avvik på rominndeling, har ingen praktisk betydning, med skisse over endringer kan godt sendes kommune for arkivering.

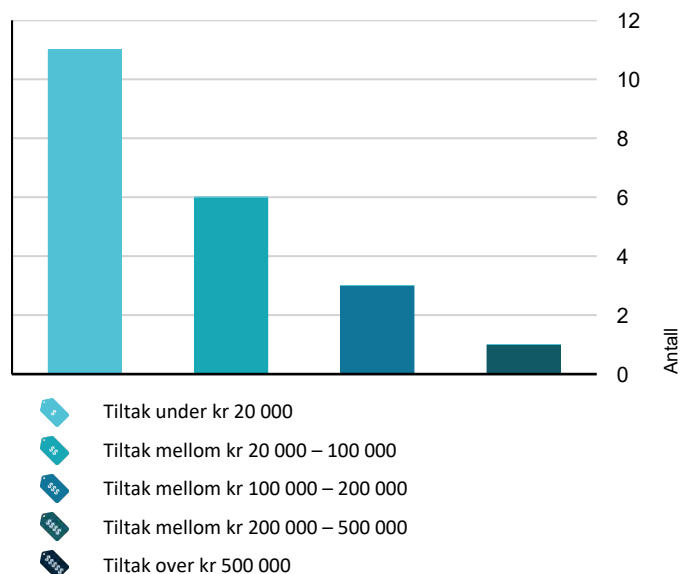
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdragsgiver ønsker en skjønnsmessig vurdering av markedsverdien.

Objektet er pr. i dag en næringseiendom, dagens leieforhold er under avvikling.

Oppdragsgiver opplyser at han tenker kommunen imøteser en søknad om bruksendring, da det er mangel på sentrumsnære boenheter.

Eiendommens endelige potensiale innenfor rammene av reguleringsplan, eventuell reguleringsendring, eventuell bruksendring, samt eventuelle servitutter og kjøpers planer, kan kun materialiseres gjennom godkjent byggesak.

Det gjøres oppmerksom på at undertegnede ikke har innhentet dokumenter fra offentlige arkiver. Det er derfor ikke kjent om det finnes andre opplysninger som har påvirkning på taksten.

Oppsummering av avvik

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

329 - Annen forretningsbygning

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Skade på takstein [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken (pauserom) > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Annet rom med sluk > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Smådyrsperre [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater, himling resepsjon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Funksikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Annet rom med sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

329 - ANNEN FORRETNINGSBYGNING



Byggeår
1991

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Utleiebygg næring

Standard
Variert

Vedlikehold
Variert

UTVENDIG

! TG 3 Skade på takstein

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Denne taksiden er besiktiget fra takfot med stige. Taktekket var vått og glatt ved befaring, og det var derfor ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Det kan ikke utelukkes at det foreligger skader som kun kan avdekkes ved en grundigere kontroll på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket bør utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

Det er observert en sprukket takstein i tredje rad på taksiden mot nordvest.

Fra kaldloftet er det observert avgrensede fuktmerker som tyder på vanninntrenging gjennom undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Skadet takstein bør skiftes, og lekkasjer i undertaket må tettes for å hindre videre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for råte, mugg og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



27,2% fuktig treverk

! TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå. Vindskier, kasser og hengbord er utført i tre.

Taket består av to sammenbygde saltak med renne mellom takflatene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det bør vurderes utskiftning av takteking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for vannlekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.
Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle forverringer i tide.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Takrenner og nedløp i plast fra byggeåret.
Plassbygget snøfanger.
Flere luftehatter på takene.
Beslag mellom takflatene.

Vurdering av avvik:

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

Det er skader på taknedløp mot drenering.

Det er lekkasjer i renneskjøter.

Snøfangeren er ikke typegodkjent.

Det er rust på beslag mellom takflatene, og dette er midlertidig reparert av eier.

Varmekabler som tidligere lå her, er fjernet.

Det er ingen adkomst for kontroll under beslag mellom takflatene.

Over tid har det vært noe inndrev av fukt, synlig under flere takhatter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slike takrenner og nedløp er ute av produksjon. Det bør etableres nye renner og nedløp samt løvsamlere.

Beslag mellom takflatene må påregnes skiftet. Det må vurderes om det er behov for varmekabel.

Det må monteres typegodkjent snøfanger.

For inndrev av fukt fra luftehatter, holdes dette under oppsikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Før reparasjon



Skader taknedløp

Tilstandsrapport



Renner og nedløp i plast



Plassbygget snøfanger

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og noen små felter med liggende panel. Fasadene ble sist malt i 2025.

Fasadene er besiktiget fra bakkenivå. Ved stikkprøvekontroll er det ikke observert råteskader på fasadene. Normalt løpende vedlikehold må videreføres.

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



TG 2 Smådyrsperre

Det er utlektet stående kledning ned mot mur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert åpninger på over 6–7 mm i utlektingen bak kledningen ned mot mur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpningene bør tettes, og det anbefales å montere smådyrsperre, for eksempel rotteborster, for å hindre at mus og andre smådyr får tilgang til konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for at mus kan komme inn i lukkede konstruksjoner, noe som kan føre til lukk, skader og redusert innneklima.

Det er ikke observert tegn til mus på kaldt loft, men aktivitet i lukkede konstruksjoner kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med luftet kaldt loft. Adkomst til kaldt loft via takluker med stige.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er fuktmerker ved og under takhatter, men det var tørt ved befaringstidspunktet. Fukt skyldes en tidligere lekkasje, som er håndtert i forbindelse med skade på takstein.

Det er ikke adkomst for kontroll i sammenkoblingen av takene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktmerkene under takhatter bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell ny lekkasje, da gjentakende fukt kan føre til råteskader eller soppdannelse i takkonstruksjonen.

Manglende adkomst til sammenkoblingen av takene medfører usikkerhet om tilstanden i disse områdene, og det anbefales å vurdere tiltak for å muliggjøre inspeksjon, slik at eventuelle skjulte skader kan oppdages og utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kaldt loft nordvest.



Dampsperre i himling.



Kaldt loft sørøst



Kaldt loft sørøst

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene ble sist malt i 2025.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert vinduer med begynnende skader. Noe utbedring er utført av eier.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør gjennomføres ytterligere utbedringer og vedlikehold av vinduene for å forhindre videre forringelse av treverket. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene utvikle seg og føre til redusert levetid, varmetap og økt fare for fuktinntrenging i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør med trelags glass. Døren er skjermet under tak.



! TG 3 Utvendige trapper

Det er en plass-støpt rampe og et dekke ved hovedinngangen. Det er tre trappetrinn for adkomst via trapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Trappen har løse trinn og korte inntrinn.

Det er et provisorisk håndløper på én side av trappen.

Rullestolrampen er for bratt og mangler håndløper på vegg.

Det er skader i betongoverflaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å bygge ny trapp grunnet skader i betong og løse trinn, for å redusere risiko for fall og personskader.

Dersom bygget fortsatt skal være universelt utformet, må rullestolrampen bygges opp på nytt med riktig stigning og håndløper, for å sikre trygg og forskriftsmessig adkomst.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 2 Overflater, himling resepsjon

Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen himlingsplater har begynt å løsne. Dette kan medføre behov for utbedring for å sikre at platene sitter forsvarlig fast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Årsaken til at himlingsplatene løsner bør avdekkes, og nødvendige utbedringer må gjennomføres for å sikre at platene sitter forsvarlig fast. Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for at platene kan løsne ytterligere, noe som kan medføre fare for personskade eller skade på inventar.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv med belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Den generelle slitasjegraden på overflatene vurderes som det man kan forvente, tatt alder i betraktning.



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag over krypkjeller. Det ble ved enkel nivellering ikke avdekket skjevheter på over 15mm.

! TG 2 Radon

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

Bygget har krypkjeller, noe som ofte anses som en gunstig løsning med tanke på å unngå eksponering.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Det er ikke ventiler i mur under arkivrom, og det er få ventiler i mur ellers.

Rust er observert på enkelte ventiler i mur, samt på båndjern.

Det er ikke etablert dampsperre (for eksempel plast) på grunnen, noe som kan medføre økt risiko for fuktproblemer i konstruksjonen.

Noen rørgjennomføringer mot krypkjeller er ikke tilfredsstillende tettet.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres flere ventiler i mur for å sikre tilstrekkelig ventilering og luftgjennomstrømning i krypkjelleren.

Rust på ventiler og båndjern bør utbedres for å forhindre videre korrosjon og svekkelse av materialene.

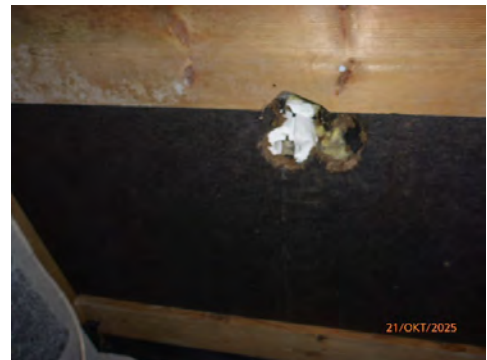
Manglende dampsperre på grunnen øker risikoen for fuktproblemer og bør etableres for å redusere faren for råte, mugg og skader på konstruksjonen.

Rørgjennomføringer må kontrolleres og tettes der det er mangler, for å hindre fuktinntrengning og varmetap.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Under arkivrom



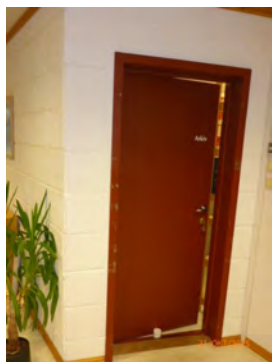
! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen slette finèrdører.
Noen bruksmerker.



Hakk i dør

Tilstandsrapport



Ståldør til arkivro

VÅTROM

ETASJE > ANNET ROM MED SLUK

! TG 3 Generell

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

Det største toalettrommet har sluk i gulvet og montert dusjkabinett. Eier opplyser at dusjkabinettet er ettermontert og kun brukt 2-3 ganger. Det er en sluk i gulvet, men ikke fall til sluk. Gulvet har beleg, uten oppbrett på vegg eller ved dør. Det er tilluft under dør og en ventil i himling, men ikke mekanisk avtrekk.

På rommet er det også montert en vask og et toalett.

Vurdering av avvik:

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

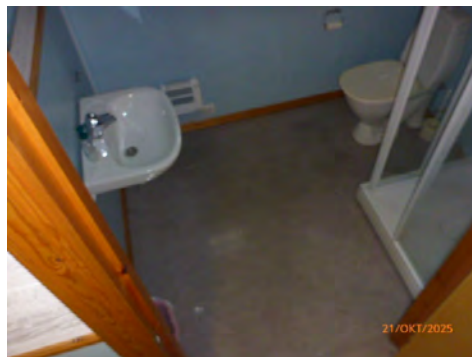
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende oppgradering av rommet til våtrom 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 våtroms konstruksjoner ikke tåler lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > ANNET ROM MED SLUK

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da eier opplyser at gulv og vegg ikke har vært eksponert for fukt fra bruk.

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

Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av rommet fra krypkjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

Hulltaking bør vurderes for å avklare eventuelle skjulte skader, da det ikke er mulig å utelukke fukt i tilstøtende konstruksjoner uten destruktive undersøkelser.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre hulltaking er at eventuelle skjulte fukt- eller råteskader kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økte utbedringskostnader og redusert levetid for konstruksjonen.



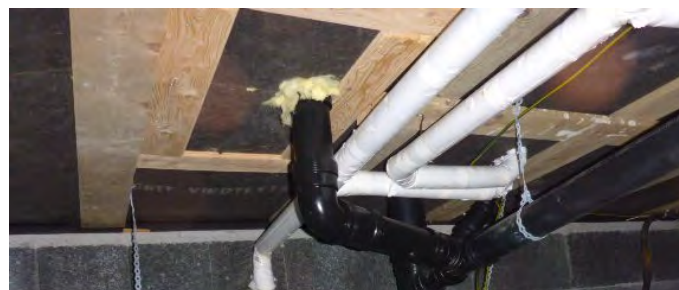
155 ved sluk



155 ved dør



138 ved kabinett



Under rommet

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN (PAUSEROM)

! TG 1 Overflater og innredning

Et rom benyttes som pauserom med kjøkken. Her er det montert et hybelkjøkken med vask, kjøleskap og to kokeplater. Alt teknisk utstyr er forbundet med usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.



Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN (PAUSEROM)

! TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilasjon over kokeplatene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres mekanisk avtrekk over kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader, lukt og dårlig inneklimate. Manglende avtrekk kan føre til opphopning av matos og fukt, noe som kan påvirke både inneklimate og bygningsdeler negativt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har belegg på gulvet og plater på veggene. Det er montert et toalett og en vask. Det er tilluft fra under døren og en ventil i himlingen.

Vurdering av avvik:

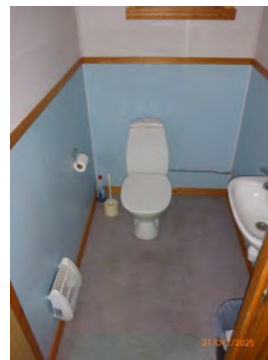
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til utilstrekkelig ventilasjon, som igjen kan gi økt risiko for fuktskader, dårlig inneklimate og luktproblemer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Innvendig stoppekran og vannmåler er plassert i bøttekott.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes det en grundig kontroll og vurdering av anlegget, anbefales det å kontakte autorisert rørlegger.

Manglende dokumentasjon på VVS medfører usikkerhet om utførelse og tilstand, noe som kan øke risikoen for skjulte feil eller skader på anlegget.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på vannledningene er passert, noe som gir økt risiko for lekkasjer eller andre skader.

! TG 2 Avløpsrør

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Det er avløpsrør av plast. Stakepunkt observert i krypkjeller. Lufting til takhatt.

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse.

Vurdering av avvik:

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

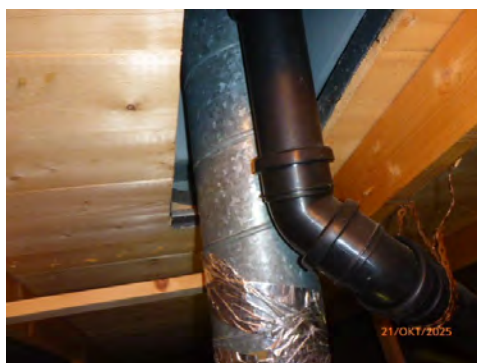
Konsekvens/tiltak

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsrørene er passert, noe som øker risikoen for plutselige skader og lekkasjer.

Dersom det ønskes en grundig vurdering av anlegget, anbefales det å kontakte autorisert rørlegger.



! TG 3 Ventilasjon

Det er montert et mekanisk avtrekk på kaldt loft mot nordvest.

Det er montert et lite ventilasjonsanlegg på kaldt loft mot sørøst, men dette er ikke i drift.

Vurdering av avvik:

- Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Balansert ventilasjonsanlegg må skiftes/utbedres av fagfolk.

Anlegget bør utbedres og settes i drift slik at det omfatter hele bygningsmassen.

Det vil være behov for ny installasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert komfort for beboerne.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Mekanisk avtrekk.



Ventilasjonsanlegg

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har en kapasitet på 200 liter og er plassert i bøttekottet. Det er sluk i gulvet, men det er ikke oppbrett på belegget.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

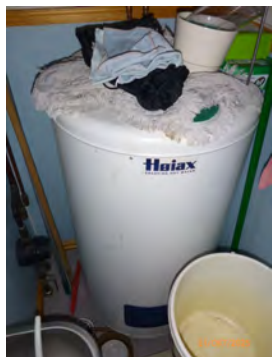
Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken grunnet alder, da risikoen for lekkasje eller funksjonssvikt øker betydelig etter 20 år. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være plutselig vannlekkasje og følgeskader på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Ingen dokumentasjon vedrørende El er fremlagt eller kontrollert. Sikringsskapet er plastret på bod/teknisk rom.

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1991 Installasjon fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Nytt lyspunkt i gang.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ukjent

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

Ja Ingen dokumentasjon. Installasjon på 34 år.

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

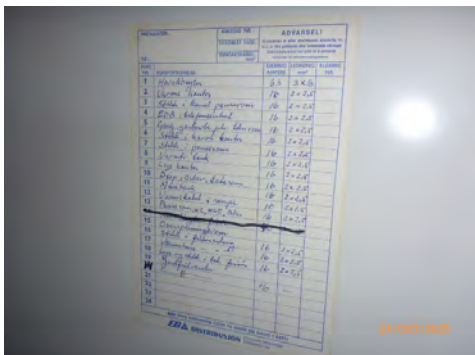
Generell kommentar

Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Det anbefales en kontroll og kommentar av anlegget, kontakt autorisert El-fagmann. Kostnader er for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er et brannslukkingsapparat og flere røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukkingsapparatet er over 10 år. Monter nytt.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Ikke funksjonstestet. Utfør kontroll av funksjon og alder.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Basert på observasjoner i krypkjeller er byggegrunnen av løsmasser. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller tilsvarende tekniske vurderinger.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1991, dersom denne finnes. Takvann ledes til oppstikkende rør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takvann til oppstikkende rør, funksjon på avløpsrør for takvann er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av drenering og rør for takvann for å avklare funksjon og tilstand. Uavklart funksjon på avløp for takvann kan medføre risiko for fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner, samt økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ringmur i lettklinkerblokker, utvendig pusset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje på muren, og den er ikke overflatebehandlet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres grundig vask og påføring av egnet murmaling for å forlenge levetiden på overflaten.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert beskyttelse mot fukt og forringelse av muren over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et flatt område.

Ingen treff på fareområder vedrørende flomsoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresoner, flom og skredhendelser ved søk i NVE sin kartkatalog.

For aktsomhetsområder som flom vises det til kommunen for vurdering.

Vurdering av avvik:

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

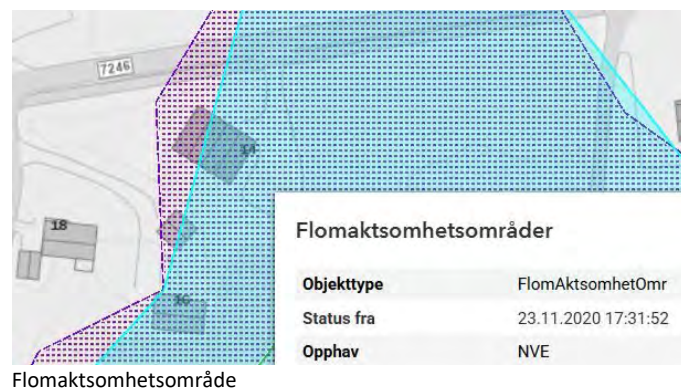
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

Manglende fall kan føre til unødige fuktbelastninger av byggegropen, noe som øker risikoen for fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Flomaktsomhetsområde

Tilstandsrapport



Avløpsrør i krypkjeller



Utvendig stoppekran



TG 2

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 1991. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 1991. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendig stoppekran er observert mot nordøst. I krypkjeller er avløpsrør ført mot sørvest.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at utvendige vann- og avløpsledninger inspiseres nærmere for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom det oppdages feil eller lekkasjer, bør nødvendige utbedringer gjennomføres for å unngå risiko for vannskader, driftsavbrudd eller forurensning.

Påkostninger må påregnes ved eventuell utskifting eller reparasjon. Kostander er for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

153 m²/153 m²

329 - Annen forretningsbygning: Vindfang, Stue/kjøkken, Hall, 2 Teknisk rom, 2 Bod, 5 Kontor, Garderobe, Toalettrom, Annet rom med sluk

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 400 000

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

900 000

Konklusjon markedsverdi

900 000

Markedsvurdering

På generelt grunnlag har markedet i disse områdene vært noe variabelt i en lengre periode, markedsinteressen oppfattes som noe usikker, da gitt et uavklart potensial.

Objektet er pr. i dag registret som 329 - Annen forretningsbygning.

Oppdragsgiver opplyser at bygningens leieforhold er sakt opp. Pr. i dag er det usikkert om det finnes nye leietagere for slike bygg i dette markedet.

Oppdragsgiver opplyser videre at objektet kan være interessant for deler av markedet til boligformål.

Det må da sannsynlig vis søkes omregulering av eiendommen, det må også søkes om en bruksendring.

Pr. i dag er det ikke mulig å si noe om utfallet av slike søknader.

Som næringseiendom er markedsverdien skjønnsmessig vurdert 750 000,-

Da med en antatt netto leie på 100 000,- og en kapitaliseringsrente på 14% der markedsrisikoen er drivende. Dette gir en faktor på 7,14 x netto leie.

Det må vurderes av eventuell kjøper hvilke forutsetninger, strategier, fremtidsplaner, om avkastningskravet skal justeres og om tenkt forretningside gir grunnlag for en endring av markedsleiene. Det må også hensyntas om eiendommen tilfredsstiller lovverk, forventninger, krav til valg av virksomhet, og behovet for investeringer til utbedringer av bygningsmassen sett i forhold til vurdert næringsvirksomhet.

Som fremtidig potensielt benyttet til boligformål er markedsverdien skjønnsmessig vurdert 1 000 000,-

Eiendommens endelige potensiale innenfor rammene av reguleringsplan, eventuell reguleringsendring, eventuell bruksendring, samt eventuelle servitutter og kjøpers planer, kan kun materialiseres gjennom godkjent byggesak.

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

Det er tatt med flere boligomsetninger opplistet under markedsvurdering, dette kan være viktig informasjon som grunnlag for en objektiv vurdering.

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

Markedsverdi uten fradrag er skjønnsmessig vurdert til 900 000,-

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vegsteinveien 6 ,8983 VEGA 65 m² 1905 2 sov	03-06-2024	1 550 000	1 000 000		1 000 000	15 385
2 Vegsteinveien 51 ,8986 VEGA 99 m² 1979 3 sov	09-11-2020	1 425 000	1 350 000		1 350 000	13 636
3 Høgåsmyra 6 ,8982 VEGA 104 m² 1961 4 sov	29-04-2018	1 490 000	1 350 000		1 350 000	12 981
4 Høgåsen 22 ,8982 VEGA 148 m² 1975 3 sov	23-04-2019	1 610 000	1 450 000		1 450 000	9 797
5 Burshaugen 39 ,8983 VEGA 100 m² 1979 3 sov	10-09-2025	1 490 000	1 250 000		1 250 000	6 039

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Som bolig. 240 l dunk kr 6647,- i tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.	6 647
Kommunale avgifter, vann, avløp og eiendomsskatt. Estimert til 15000,-	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	21 500

Teknisk verdi bygninger

329 - Annen forretningsbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 410 000
Sum teknisk verdi - 329 - Annen forretningsbygning	Kr.	3 000 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 000 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 400 000
--	------------	------------------

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

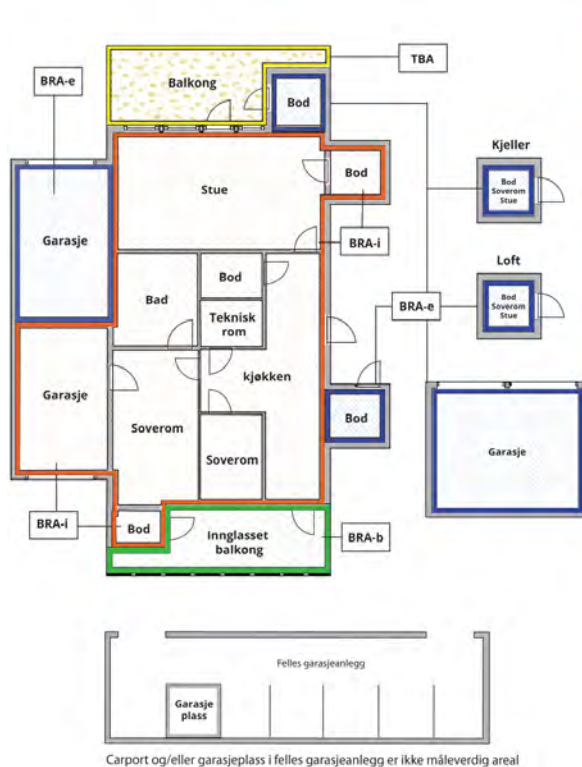
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

329 - Annen forretningsbygning

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	153			153	
SUM	153				
SUM BRA	153				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, stue/kjøkken (pauserom), hall (resepsjon), teknisk rom el, teknisk rom data, bod(arkiv), bod(bøttekott), kontor (soverom), kontor 2 (soverom), kontor 3 (soverom), kontor 4 (soverom), kontor 5 (soverom), garderobe, toalettrom, annet rom med sluk		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Romhøyde er på ca.2,5 meter.

Det er et lite avvik på rominndeling, har ingen praktisk betydning, med skisse over endringer kan godt sendes kommune for arkiveringen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
329 - Annen forretningsbygning	133	20

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2025	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Magnar Støylen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1815 VEGA	38	65		0	1900.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Åsveien 14

Hjemmelshaver

Gladstad Regnskapsbyrå AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Gladstad som er kommunesenteret på Vega.
Gangavstand til alle bynære fasiliteter. Området oppfattes som barnevennlig.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra FV7246. Det er ikke fremlagt avkjøringstillatelse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

Regulering

Ut fra kommunes hjemmesider finnes det flere reguleringsplaner for området. For eksempel Gladstad sør fra 1982.

Kommunen opplyser her «Planen er ikke vedtatt/kun som illustrasjon»

I denne planen ser det ut for at eiendommen ligger inne på et område merket F 1.

Område for forretningsbebyggelse og andre serviceanlegg.

Det er også inntegnet veier VEG 2, høyspentlinje og gang/sykkelvei i det aktuelle område.

Det finnes også et plankart på kommunes hjemmesider under oversikt over kommunens reguleringsplaner, denne er linket til et kart med blant annet Gladstad sentrumsplan. Denne er av kommestyret vedtatt 16/12-1994.

For någjeldende status og potensiale, samt ytterligere kommentar vedrørende reguleringsforhold henvises det til kommunen.

Om tomten

Opparbeidet eiendom med plen og stor gårdsplass.

Garasjen til naboen i sørvest ligger litt over grensen ifølge kartgrunnlaget, ukjent om dette er rett da grensen mot sør ligger sørvest for naturlig avgrensning/grøft i terrenget.

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

Det er fiberkabel frem til bygningen.

Det finnes kommunale bunnledninger på eiendommen, to kummer sørvest på tomten.

Ikke undersøkt om det finnes nedgravde strømkabler og fiberkabler på eiendommen.

Det vises til kommunen for bunnledningsplan.

Tinglyste/andre forhold

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

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av bekreftet grunnbok.

Det henvises til oppdragsgiver for justerte kommunal avgifter og renovasjon.

Det henvises til oppdragsgiver for eventuelt ikke avklarte offentlig og privatrettslige forhold.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	72436393	Fullverdi	5 958 123	14 548
Kommentar				
Forsikringssum er ekskl. mva. Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.10.2025	Lever av selger.	Gjennomgått	10	Nei
Situasjonskart, eiendomsopplysninger, og verdirapport.	20.10.2025	Innhentet av takstmann	Gjennomgått	7	Nei
Skjøte	20.10.2007	Lever av selger	Gjennomgått	2	Nei
Målebrev	26.07.1991	Lever av selger	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	24.04.1991	Lever av selger	Gjennomgått	7	Nei
Kommunale avgifter 2024	25.06.2024	Lever av selger	Gjennomgått		Nei
Shmil 2024	01.07.2024	Lever av selger	Gjennomgått	1	Nei
Forsikringsopplysninger	31.12.2024	Lever av selger	Gjennomgått	8	Nei
Ubekreftet grunnboksutskrift	24.10.2025	Innhentet av takstmann	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2025	
2	27.11.2025	Erstatter rapport fra 28.10.2025. Oppdragsnr.: 20320-1724. Referansenummer: MH2192 Det er lagt til nye reguleringsopplysninger.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BL8657>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr

Andel/aksje – alle type boliger,
herunder også fritidsboliger

Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter

Tomt

Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.

Fritidsbolig

Annet (spesifiser):

Kontorbygging

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
38	65				
Adresse	Åsveien 14		Byggeår	1991	
			Når kjøpte du boligen		1991
Postnr.	8982 Vega		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.		Ja ☒ Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Gjensidig

Type villa/husforsikring

Standard

Utvidet

Police-/avtale

72436393

Er det dødsbo?

Ja

☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn

Gjalsstad Regnskapsfirma

Fornavn

Org. nr. 988284157

Ny adresse

Høgåsen 40

E-post

magnar.vesteroy@gmail.com

Tel. priv.

Postnr.

8982 Sted Vega

Mobil

95809326

SELGER 2

Etternavn

Fornavn

Ny adresse

E-post

Tel. priv.

Postnr.

Sted

Mobil

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei ☒ Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Installert dusjkabinett

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt ei uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Ikk bad/vaskerom

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Nedløp delvis ødelagt

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Det er rustet hull i blikk gradrenne balle.
Under blikkut er det dobbelt lag med copal papp.
Iflg. Per Ole Walhaug. (Fagmann som bygget huset)

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Alle vinduer mot sør har noe råtteskader.

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Montert nytt lysarmatur i gang V/B.M. Elektrisk AS.

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når?

Ferdigattest fra Vega kommune, 20.11.91

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktnissig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Tequiner?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort☐ Ja, både av faglært og egeninnsats☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Flyttet inn i vegg.

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort☐ Ja, både av faglært og egeninnsats☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

27. 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/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

29. 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

Hvis ja, beskriv: _____

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. 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

Hvis ja, beskriv: _____

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)? _____

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

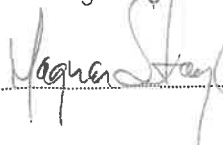
TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

8982 Vega, 21.10.25

Sign. selger 1



Sign. selger 2

BUDSKJEMA

Eiendommen

Åsveien 14 – 1815/38/65

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...../...../.....

.....
underskrift

.....
navn med blokkbokstaver

.....
adresse

.....
telefon

.....
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

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