

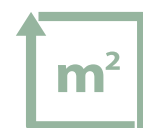
Nordhus 3



Enebolig



Prisantydning
3 100 000,-



BRA 208 m2



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.



- Nøkkelopplysninger og betingelser
- Plantegning
- Oversikt over løsøre og tilbehør
- Informasjon om budgivning
- Kontaktinformasjon
- Tilstandsrapport med takst
- Egenerklæring
- Oversiktskart
- Regulering
- Informasjon om boligkjøperforsikring
- Budskjema

Salgsoppgave

Innhold





Velkommen til Nordhus 3

Enebolig på åpen tomt, med gode solforhold gjennom dagen. Stor opparbeidet gressplen på oversiden av boligen.

Beliggenheten gir per i dag svært kort vei til barnehage og barneskole, og nærhet til sentrums fasiliteter uten å være midt i bykjernen. Eiendommen ligger også nær rekreasjonsområder - både utmark og sjø.

Boligen inneholder flere soverom, to bad, separat vaskerom, romslig stue med peis og åpen løsning til kjøkken. Det er god lagringsplass i boligen, og adkomst både fra øvre og nedre plan - samt via vaskerom.

Dette er en eldre bolig som i senere tid har gjennomgått omfattende renovering. Det må likevel påregnes vedlikehold for å opprettholde dagens standard. Her får du en stor og funksjonell bolig - med mange muligheter for tilpasning etter egne behov og ønsker.

Nøkkelopplysninger

MATRIKKELNR

1813/96/23

TYPE BOLIG

Enebolig

EIERFORHOLD

Selveier

EIER

Jan Ketil Horn - dødsbo

TOMT

1 522,8 m2

REGULERING

Reguleringsplan for Nordhus (1994002)
Byggeområde for boliger, (B19), U=0.20

BYGGEÅR

1969

AREAL

BRA 208 m2
(Hovedetg: 100, sokkel: 84, garasje: 24)

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, men finnes en innflyttingstillatelse fra 1970.

ENERGIMERKING

F - GUL

PRISANTYDNING

3 100 000kr ,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

Ved kjøp til takst tilkommer:

Dokumentavgift kr 77 500,-

Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-

Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-

TOTALPRIS

kr 3 178 590,-

KOMMUNALE AVGIFTER

kr 19 568,- pr. år for 2025

RENOVASJONSAVGIFT

kr 6 639,- pr. år for 2025

FORMUESVERDI

kr 775 000 for 2025 som primærbolig

MEGLERS VEDERLAG

Avtalt meglerhonorar er kr 70.000,-.

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



AREAL/INNHold

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

- BRA-i (internt bruksareal) : 184 m²
- TBA (Terrasse- og balkongareal) : 69 m²

Innhold:

Sokkeletasje: vindfang, hall/gang med trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, kjellerstue, bad, bod, teknisk rom/bod
Hovedetasje: Entré, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue

Andre bygninger på eiendommen:
Garasje (24 m²) fra 1972, er i tilstandsrapport vurdert som et totalrenoveringobjekt.

INNBO/LØSØRE/INTERNETT

Fiber tilgjengelig i området

OPPVARMING

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen
Vedovn - behov for service ifølge tilstandsrapport

ADGANG TIL Utleie

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

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser

1968/1900-2/70 Bestemmelse om gjerde
28/10-1968

1969/710-1/70 Best. om vann/kloakkledn.
26/04-1969 Vegvesenets betingelser vedtatt

1969/2512-1/70 Bestemmelse om vannledn.
18/12-1969 Rettighetshaver Brønnøy Vannverk AL
Gjelder denne registerenheten med flere

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

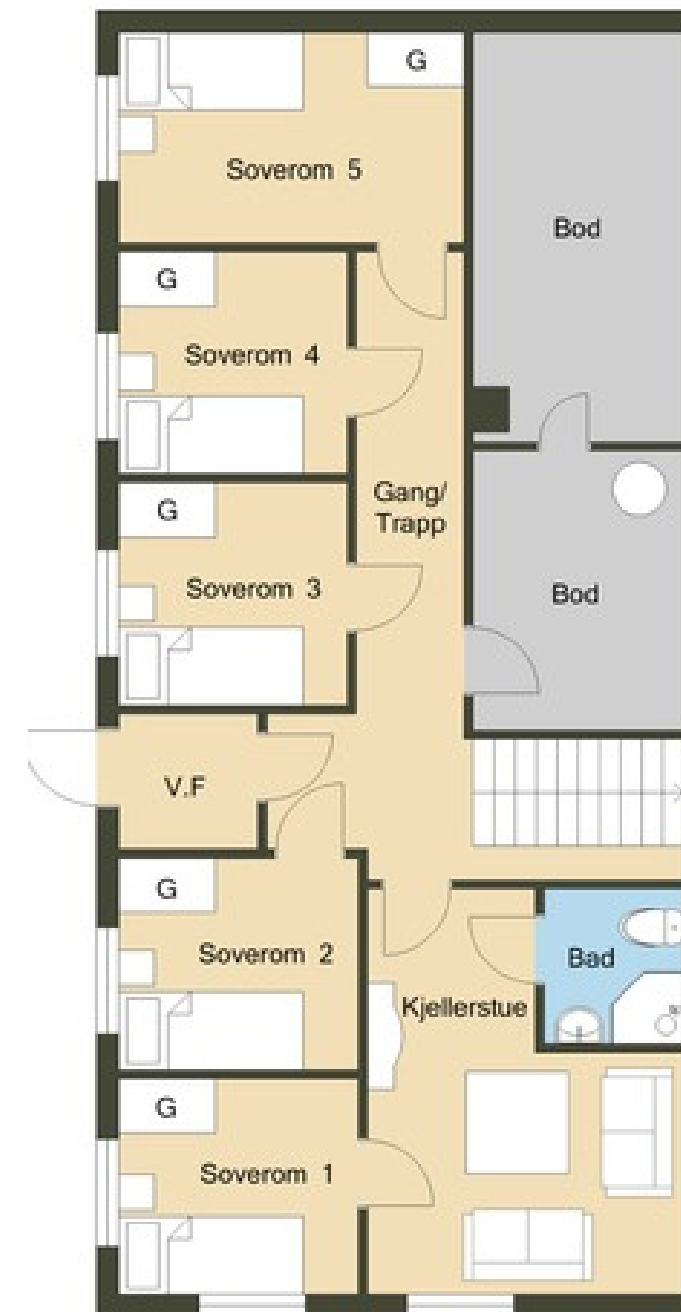
Det foreligger tilstandsrapport med verditakst fra Goheim Takst og Byggconsult AS som beskriver eiendommens tekniske forhold og byggemåte. Rapporten er en vesentlig del av salgsoppgaven, og må gjennomgås grundig før beslutning om å inngi bud. Følgende sammendrag av eiendommens mangler/avvik anses som vesentlige opplysninger og finnes i detaljert format under oversikt over boligens tilstand i vedlagt tilstandsrapport:

Avvik med tilstandsgrad 3:

- Utvendig - pipehatt
- Utvendig - dører
- Utvendig - utvendige trapper
- Innvendig - pipe og ildsted
- Innvendig - innvendige trapper
- Tekniske installasjoner - branntekniske forhold
- Våtrom - sokkeletasje - bad - ventilasjon

I tillegg finnes en rekke forhold vurdert til tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak. Her er det blant annet skrevet at det er funnet muselort bak taklist på teknisk rom på innvendig vegg. Omfanget og eksakt hvor mus har kommet inn er ukjent. Under befaringen ble det ikke observert forhold som tilsier en større museskade i lukkede konstruksjoner. Les rapport for flere detaljer, og andre forhold under tilstandsgrad 2.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.



Eiendommen selges fra dødsbo. Representanten har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Eiendommen er klar for overtakelse etter nærmere avtale.

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

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

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

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

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

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

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

BETINGELSER



Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendom

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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.



 75 00 93 30

 <https://www.advokatenehla.no>

 Postboks 153, 8901 Brønnøysund

 Storgata 30, 8900 Brønnøysund

 Org.nr: 912 304 450



Tilstandsrapport



Enebolig



Nordhus 3, 8909 BRØNNØYSUND



BRØNNØY kommune



gnr. 96, bnr. 23

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 208 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 20.10.2025

Rapportdato: 20.10.2025

Oppdragsnr.: 20320-1721

Referansenummer: SH1987

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



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

Norsk takst

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



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

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

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

Goheim Takst og Byggconsult as

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

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

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

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

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

Gøran har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig

Gøran Heimen

Uavhengig Takstingeniør

gheimen@goheim.no

906 12 231



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig fra 1969.

I 2015 ble det utført en omfattende renovering av bygningsmassen.

Det er variert kvalitet og dokumentasjon på disse arbeidene.

Det er en del etterslep på løpende vedlikehold.

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

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Normalt løpende vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler må på generelt grunnlag påregnes.

Hensyntatt opprinnelig alder på ca. 56 år, samt en del variert utførelse på renovering, vil det kunne finnes konstruksjoner, bygningsdeler og teknisk utstyr som krever ekstra oppmerksomhet.

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)

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

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

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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen er et plassbygget saltak av tre med luftet kaldt loft. Det er adkomst fra luke i himling.

I 2015 ble det pålagt ny bordtro og bygget tak over inngang mot vest.

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Det er kasser, hengbord, vindskier og vannbord i tre fra 2015.

Takrenner og nedløp i metall fra 2015. Taknedløp er ført til avløpsrør ved mur.

Pipebeslag med topphatt er montert.

Det er montert takstige frem til pipebeslaget.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er besiktiget fra bakkenivå.

I 2015 ble frontveggen i underetasjen og alle vegger i hovedetasjen renoveret med etterisolering og påmontert ny liggende bordkledning. Veggens oppbygning med hensyn til isolasjon og vindspærre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Disse ble montert i 2015.

Bygningen har malt hovedytterdør i sokkel.

Altandør i tre med tolags glass.

Inngangsdør og dør til vaskerommet har lakkert overflate, og begge dører har tolags glass.

Det er en plassbygget altan mot sør-sørvest. Denne går over i tredekke ved langveggen i vest og frem til hovedinngang og vaskeromsinngang. Det er til sammen ca. 69 m² tredekke. Taket over inngang/trapp dekker ca. 10 m².

Det er en plassbygget trapp i tre ved inngang mot vest.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Boligen har trapp i tre mellom etasjene.

Innvendig er det profilerte, hvite lettdører fra 2015.

Hele underetasjen har overflater fra ca. 2015. Hovedetasjen har overflater fra 2015, foruten himling på kjøkken og stue som er av eldre opprinnelse.

I underetasjen er det plass-støpt dekke på grunn.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe, med synlig teglsteinspipe på kaldt loft.

Det er tilkoblet en vedovn på stuen i hovedetasjen, denne er fra renoveringen i 2015.

Sotluken er plassert på teknisk rom i underetasjen.

Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring.

For underetasje. Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på bakveggen i teknisk rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,4%. Dette ligger innenfor trygge verdier i måleområde ved befaringsdalen.

For utbygget i 2. etasje er det et gulv som ligger utenfor gulvet mot underetasjen. Dette gjelder deler av vaskerommet og entréen.

Det er observert muselort bak taklist på teknisk rom på innvendig vegg mot trapp.

Omfanget og eksakt hvor mus har kommet inn er ukjent.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i sokkeletasjen.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20mm

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med underskap, servant, speil, hylle og belysning. Det er montert toalett og dusjkabinett.

Det er ingen ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjellerstue mot dusjkabinett, tørt i veggene ved måleområdet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,9%.

Vaskerom i hovedetasjen.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved

Beskrivelse av eiendommen

dørterskelen er 0.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er montert skyllekar på vegg.

Det er mekanisk avtrekk i yttervegg.

Det er yttervegg og bad på tilstøtende innvendig vegg bak skyllekar.

Det tas ikke hull i yttervegg eller fra tilstøtende våtrom.

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

Det er heller ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av vaskerommet, som ligger over underetasjen.

Bad i hovedetasjen.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er to sluk gulvet, ett under dusjkabinettet og ett under badekaret.

Det er lokalt fall til slukene. Høydeforskjellen fra toppen av slukene til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 15 mm. Terskelen er ikke fjernet for kontroll av om membranen er ført opp under denne.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med underskap, to vasker overskap med speil og belysning. Høyskap på vegg ved toalett. Det er montert toalett, dusjkabinett og badekar.

Det er mekanisk avtrekk i yttervegg.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverommet mot badekaret. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7%.

Det er tørt i målområdet ved befaring.

Ved fuksøk på vegg ved kabinett, vindu og badekar, er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk. Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av badet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er vask i benkeplaten.

Det er plass for komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap på kjøkkenet. Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Denne starter ved enkel funksjonsprøving.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Disse ble skiftet ved siste totalrenovering i 2015.

Det er foretatt besiktigelse i rørskapet som er plassert på vaskerommet.

Innvendig stoppekran er observert i bod/teknisk rom i underetasjen. Varmtvannstanken er på 287 liter og fra 2015. Denne er plassert i bod/teknisk rom i underetasjen. Det er sluk i gulvet i området ved berederen.

Det er avløpsrør av plast fra 2015. Disse ble skiftet ved siste totalrenovering.

Det er lufterør for anlegget av plast, ført opp til kaldt loft.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Sentralstøvsuger er montert og plassert på teknisk rom i underetasjen.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i boligen.

Sikringsskapet er plassert i entré.

Installasjon renoveret i tilknytning til boligen renovering i 2015.

Spørsmål til eier kan ikke besvares.

Boligen har et brannslukkingsapparat og flere røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Kontaktperson opplyser at det er byggegrunn av fjell, sprengt fylling og stedige masser. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller slike tekniske vurderinger.

I 2015 ble det etablert ny drenering, fuksikring, drenerende masser mot mur og avløp for takvann. Arbeidet ble utført av Ødegaard Anlegg AS.

For bankett på frontvegg i øst og utbygget for vaskerom og entré i nordvest er det ikke etablert drenering og fuksikring.

Bygningen har plass-støpt betonggrunnmur. Det er ut fra datidens byggeskikk påregnelig med stripefundamenter av betong under grunnmuren. Det er plass-støpt dekke på grunn. Store deler av murene er under terreng og stedvis innvendig kledd, og disse delene er derfor ikke tilgjengelige for besiktigelse.

Eiendommen ligger i et lett kupert område. Tomten har østvendt, lett skrånende terreng. Det er ikke registrert fareområder for flomsone, kvikkleireskred, fjellskred, skredfaresone, flom eller skredhendelser ved søk i NVE sin kartkatalog.

Ingen dokumentasjon vedrørende utvendig vann og avløp er fremlagt eller kontrollert.

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

Det er observert vanninntak av plastrør og innvendig stoppekran på teknisk rom.

Det er et stakepunkt på tomten mot øst.

Ut fra faktura fra Ødegaard Anlegg AS er det i 2015 utført fjerning av parafintank.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	208 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	184 m ²
Totalpris	3 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Kommunen har levert tegninger fra byggeår, det er avvik fra disse.

Rominndelingen i sokkeletasjen er endret, ikke utsprengt del på plantegning er en del av sokkeletasjen pr. i dag.

For hovedetasjen er også rominndelingen endret.

Altan i sør og vest finnes ikke på opprinneligere plantegninger.

Mønt tak over inngang i vest finnes ikke på opprinnelige tegninger.

Det er i matrikkelrapport bygg opplyst om meldingssak tiltak med et BRA på 8 m2, fullført i 2011. Ukjent hva dette omfatter.

Det er levert tegninger fra 2014, disse er ikke stemplet godkjent byggesak.

Disse tegningen stemmer i hovedsak med dagens bruk ref. omfattende renovering i 2015.

Bod mot sør er ikke oppført.

Det er ikke fremlagt byggesak angående bruksendring, altan og tak over inngang i vest.

Garasje

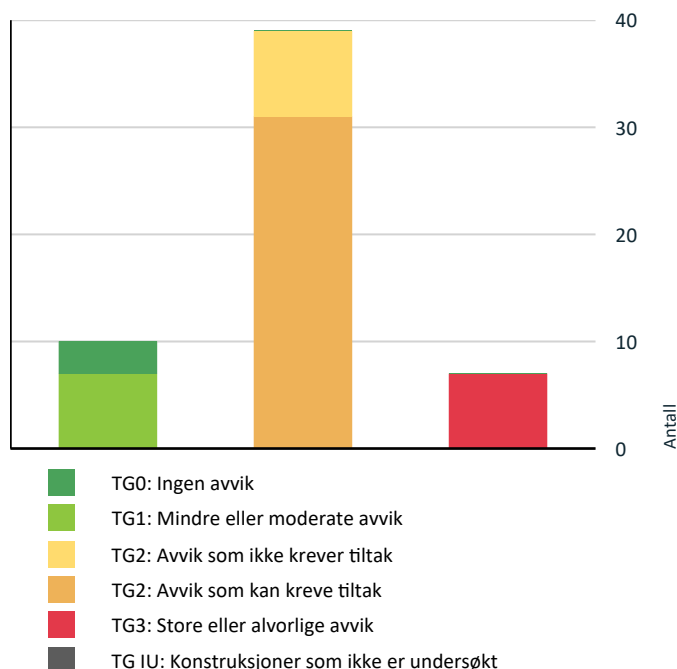
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger er ikke stemplet godkjent byggesak. Det er inntegnet en dobbel garasje oppført midt over grensen.

Det er kun oppført garasje på den aktuell eiendommen.

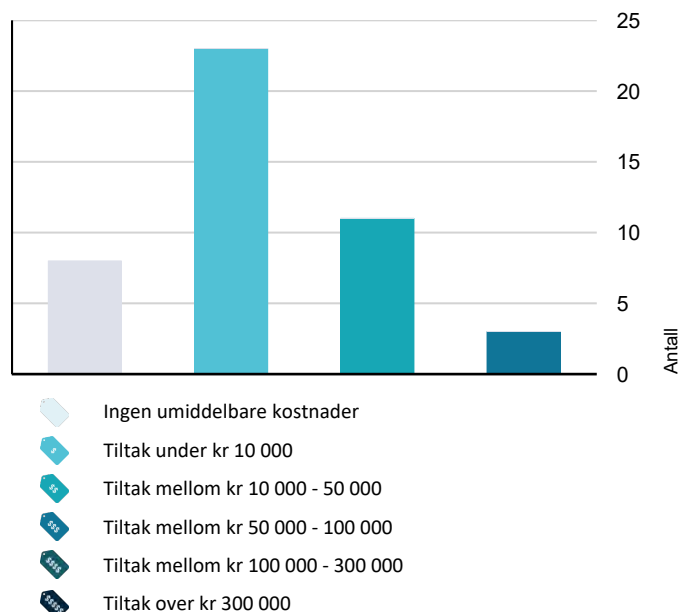
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Pipehatt [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takstige [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

! TO 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Variert

Vedlikehold
Variert

Kommentar
Fra byggesak, tatt i bruk 1970

Tilbygg / modernisering

2015	Renovering	Hele boligen er omfattende renoveret.
------	------------	---------------------------------------

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.
Det er kasser, hengbord, vindskier og vannbord i tre fra 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert mye mosevekst på taktekkingen mot vest.
Flere shingellepper har dårlig feste til underlaget.
Flere vindskier, hengbord, kasser og vannbord er ikke malt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taket bør vaskes for å fjerne mose, da mosevekst kan redusere levetiden på taktekkingen og føre til fuktskader.

Løse shingellepper bør limes ned for å hindre vanninntrengning og ytterligere skade på taket.

Vindskier, hengbord, kasser og vannbord bør vaskes og males for å beskytte treverket mot råte og forringelse.

Det anbefales å montere vannbordbeslag for å redusere risikoen for vannskader.

Dersom det avdekkes skader på treverket under arbeidet, må dette skiftes ut for å sikre konstruksjonens levetid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



14/OKT/2025

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall fra 2015. Taknedløp er ført til avløpsrør ved mur.

Årstall: 2015 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen av takrennene er tette av mose og ugress flere steder. Dette kan medføre redusert vannavledning og økt risiko for fuktskader på bygningskonstruksjonen dersom det ikke utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrenner må rengjøres, og det bør kontrolleres at det er montert løvsamlere over tappestykker. Dersom dette ikke utbedres, kan redusert vannavledning føre til fuktskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



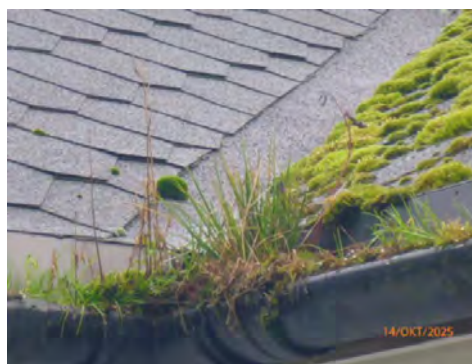
14/OKT/2025



14/OKT/2025



14/OKT/2025



14/OKT/2025

TG 3 Pipehatt

Pipebeslag med topphatt er montert.

Årstall: 2015 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert lekkasje ved pipebeslaget, og det er fuktmerker på pipeinnføring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasje ved pipebeslaget må utbedres for å hindre videre fuktskader og potensielle følgeskader på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



14/OKT/2025

Tilstandsrapport



30,6%, vått treverk.



! TG 2 Takstige

Det er montert takstige frem til pipebeslaget.

Årstall: 2015 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Feier har anmerkninger på takstigen:

"Kommentar: Det var et avvik fra 2020. Løs takstige. Dette sjekkes ut ved neste tilsyn. Neste besøk er satt til 2026."

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om nødvendig, monter ytterligere innfesting av takstigen.

For ytterligere kontroll og risikovurdering av takstigen, bør stedlig brann- og feietilsyn kontaktes, da løs takstige kan medføre fare for personskade og redusert sikkerhet ved feiing.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er besiktiget fra bakkenivå.

I 2015 ble frontveggen i underetasjen og alle vegger i hovedetasjen renoveret med etterisolering og påmontert ny liggende bordkledning. Veggens oppbygning med hensyn til isolasjon og vindsperre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fasadene mangler toppstrøk.

Det er ikke tilstrekkelig åpning mellom altandekket og bordkledningen.

Det er ettermontert musebørster under smådyrsperre ved innvendig hjørne i sørvest.

Det mangler stormkapper over ventiler i nord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

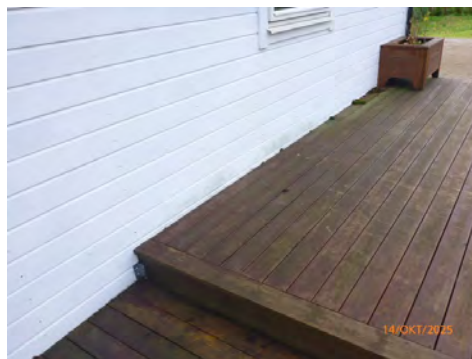
Fasaden bør vaskes og overflatebehandles for å beskytte treverket mot fukt og forlenget levetid.

Det må etableres tilstrekkelig åpning mellom liggende kledning og altandekke for å sikre god lufting og redusere risiko for råteskader.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av musebørster og smådyrsperre for å sikre at tiltakene er tilstrekkelige og at det ikke er risiko for skadedyrinntrengning.

Stormkapper bør monteres over ventiler i nord for å hindre inntrenging av regnvann og redusere risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er et plassbygget saltak av tre med luftet kaldt loft. Det er adkomst fra luke i himling. I 2015 ble det pålagt ny bordtro og bygget tak over inngang mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftsluken er ikke isolert eller utstyrt med pakning.

Det er ikke etablert adkomst til takfremspringet over inngangen mot vest.

Det ligger noe avfall fra det gamle eternittaket, som små biter av dette, på loftet.

Det er ikke etterisolert mot kaldt loft, og isolasjonen på kaldt loft er sammensunket.

Ved to kontrollpunkter ble det ikke observert synlig dampsperre under isolasjonen. Manglende dampsperre kan medføre økt risiko for fuktskader, da dampspærren skal hindre fuktig inneluft i å trenge opp i takkonstruksjonen.

Det er fuktmerker under kloakkløftingen, som ikke er ført til over taket.

Kontrollpunktene for dampsperre var tilfeldig valgte steder på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

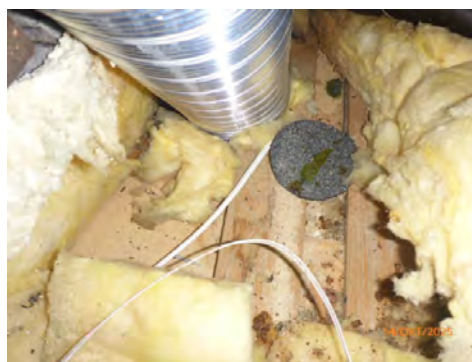
Det anbefales montert isolert og tett loftsluke.

Det må etableres adkomst til over takfremspringet.

Det bør støvsuges for rester etter eternitplater, dette inneholdes asbestfiber.

Det må etableres kloakkløfting til over tak. Oppfukking over kloakkløfting, samt ved pipe har pr. i dag ikke ført til skader.

Etterisolering til kaldt loft bør også påregnes, da sammen med dampsperre.



16,3%, tørt ved befaring.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Disse ble montert i 2015.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vinduet på kjellerstue mangler utvendig tetting og omramming.

Det er begynnende værslitasje på flere vinduer.

Omramming mangler tilstrekkelig overflatebehandling.

Det er ikke etablert beslag eller vannbord over vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres utvendig tetting og omramming for vinduet på kjellerstue for å hindre fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Vinduer og omramming bør males for å beskytte treverket mot videre værslitasje og forlenge levetiden.

Manglende beslag eller vannbord over vinduene bør følges opp, da dette øker risikoen for vanninntrengning og påfølgende råteskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør i sokkel.

Årstill: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktskade på dørspeil og skade på terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte døren.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Dører - 2

Altandør i tre med tolags glass.
Inngangsdør og dør til vaskerommet har lakkert overflate, og begge dører har tolags glass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er ikke beslag over altandøren. Det er en bulk i dørspeilet på denne døren.

Det er ikke beslag under inngangs- og vaskeromsdøren. Det er noe misfarging på dørene ved glassenes omramming.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

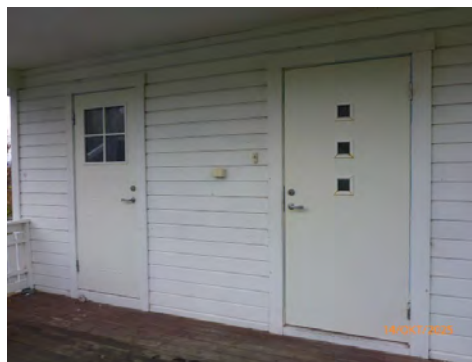
Det bør monteres beslag over altandøren for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Beslag bør også monteres under inngangs- og vaskeromsdøren for å unngå at vann kan trenge inn og skade terskel og tilstøtende bygningsdeler.

Årsaken til misfarging ved glassenes omramming bør avdekkes, og dørene bør vaskes og males for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for råte eller ytterligere skader.

Bulken i dørspeilet bør vurderes utbedret for å opprettholde dørens funksjon og estetikk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en plassbygget altan mot sør-sørvest. denne går over i tredekke ved langveggen i vest og frem til hovedinngang og vaskeromsinngang. Det er til sammen ca. 69 m2 tredekke. Taket over inngang/trapp dekker ca. 10 m2.

Årstall: 2015 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Rekkverket er kun 83cm, kravet ved oppføring var 90cm. Dagens krav er 100cm. Det er ikke etablert tiltrekking bæring av konstruksjonen. Under altan i sør er det også det er gjenstående arbeider med fundamentering og bæring.

Slitasje på rekkverk og tredekke, skjevt rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Etabler fundamenter, bæring og oppretting.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Utvendige trapper

Det er en plassbygget trapp i tre ved inngang mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er løse dekkebord i trappen. Dette medfører økt risiko for snubling og personskade, og utbedring anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Løse dekkebord bør festes forsvarlig for å unngå snublefare og redusere risikoen for personskade.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Hele underetasjen har overflater fra ca. 2015. Hovedetasjen har overflater fra 2015, foruten himling på kjøkken og stue som er av eldre opprinnelse.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

I hovedetasjen er det observert mørke partier på flere overflater. Parkettgulvene har fuktmerker i skjøtene. Veggplatene har mange merker etter tidligere montert utstyr, bilder og pynt.

På et soverom, i et hjørne, er det observert spor som kan indikere sverteopp. Her har det stått en seng som har hindret luftsirkulasjon. Det anbefales, om mulig, å plassere senger, skap o.l. mot innvendige vegger.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport

Overflater bør rengjøres for å fjerne heksesot/støvkondens, og årsaken til sverteopp bør utbedres, for eksempel ved å forbedre ventilasjon og luftsirkulasjon.

Det må påregnes overflatebehandling og eventuelt utskiftning av skadede overflater, spesielt der det er fuktmerker eller merker etter tidligere utstyr.

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

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå videre misfarging, luktproblemer og økt risiko for sopp- og muggdannelse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Mørke flekk på himling i 2.et



Slitt parkett på stue



Fuktopptekk i parkett.



Merker etter stifter, kroer og skruer i veggene.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

I underetasjen er det plass-støpt dekke på grunn. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

For gang i underetasjen er det målt ca. 20 mm skjevhet.

Mellom kjellerstue og soverom i nord er det målt ca. 17 mm skjevhet.

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevhetene rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Konsekvensen av skjevheter kan være utfordringer med møblering og eventuelt redusert bokomfort, men det har normalt ingen betydning for byggets bæreevne.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

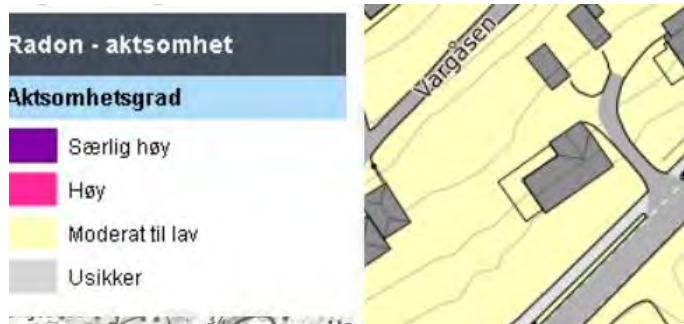
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, med synlig teglsteinspipe på kaldt loft. Det er tilkoblet en vedovn på stuen i hovedetasjen, og ovnen er fra renoveringen i 2015.

Sotluken er plassert på teknisk rom i underetasjen.

Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipen har flere innkleddede flater i underetasjen.

Fra feier i meglerpakken: «Sist feid/kontrollert 21.04.2020. Sist tilsyn utført dato: 28.01.2015».

Det er ikke utført tilsyn etter renovering, samt at ny vedovn er montert.

Det er observert utfelling av sot på loft og rust på sotluke.

Ildfast stein i vedovn er løs.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

For ytterligere kontroll og vurdering av pipe, ildsted og sotluke bør stedlig brann- og feietilsyn kontaktes.

Det bør gjennomføres tilsyn av røykløp og etter montering av ny vedovn for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og for å redusere risikoen for brann eller lekkasje av røykgass.

Det må utføres service på vedovn.

Utfelling av sot og rust på sotluke kan indikere fukt- eller trekkproblemer, og bør undersøkes nærmere for å unngå ytterligere skader eller redusert funksjon.

Det må påregnes kostnader til utbedring eller nødvendige tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

For underetasje. Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på bakveggen i teknisk rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,4%. Dette ligger innenfor trygge verdier i måleområde ved befaringsdalen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er plass-støpte murer som kun er utlektet og isolert på innsiden. Det ble ikke etablert utvendig isolering av muren da drenering/fuksikring ble skiftet. Gulvets oppbygning over det støpte dekket er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

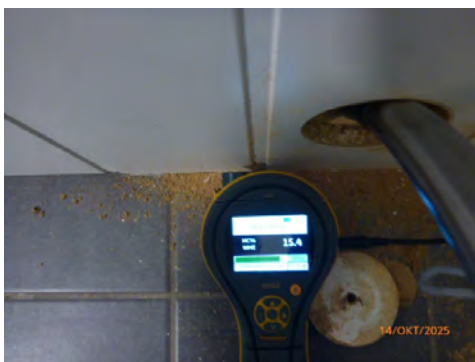
- Tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig, da plass-støpte murer med kun innvendig isolering og manglende utvendig isolering gir økt risiko for fuktskader over tid.

Ukjent oppbygning av gulvet medfører usikkerhet om fuksikring og isolasjon, noe som kan føre til skjulte skader eller redusert bokomfort.

Konsekvensen av dagens løsning er økt sannsynlighet for fuktproblemer og skader på konstruksjonen, spesielt ved langvarig påvirkning fra fukt eller vanninntrengning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



15,4%



Inne i vegg



Utforet vegg på bod/teknisk rom.

Kryp Kjeller

For utbygget i 2. etasje er det et gulv som ligger utenfor gulvet mot underetasjen. Dette gjelder deler av vaskerommet og entréen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen adkomstmulighet for kontroll av konstruksjonen. Det er observert muselort på teknisk rom som ligger mot denne konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

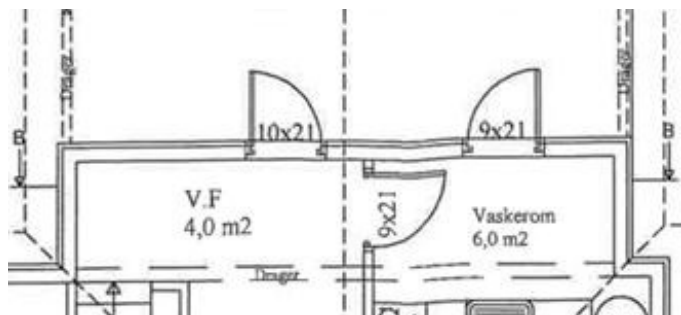
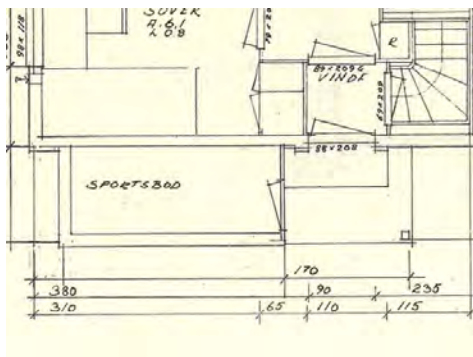
Det bør etableres adkomstmulighet for inspeksjon av konstruksjonen, slik at tilstand kan vurderes og eventuelle skader eller skadedyrangrep kan oppdages.

Videre undersøkelser anbefales for å avdekke om det foreligger fukt, råte eller ytterligere tegn til skadedyr, da manglende inspeksjonsmulighet gir økt risiko for skjulte skader og videre spredning av mus.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har trapp i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er lav høyde i trappevekslingen.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres på vegg, og rekkverk må etableres for å ivareta sikkerheten.

Åpningene mellom trinn bør reduseres for å minimere risiko for fallulykker, spesielt for barn.

Lav høyde i trappevekslingen kan medføre økt fare for hodeskader, og tiltak bør vurderes for å redusere denne risikoen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendig er det profilerte, hvite lettdører fra 2015.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Noen dører har små skader ned mot gulvet.

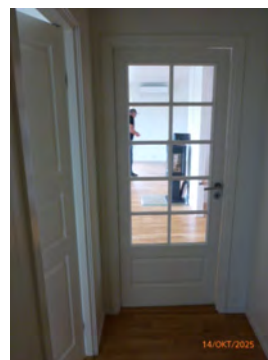
Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Noen dørblader bør vurderes malt eller byttet for å utbedre skadene og hindre videre forringelse av materialet.

Dersom tiltak ikke utføres, kan skadene forverres over tid og føre til økt slitasje eller behov for mer omfattende reparasjoner.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Andre innvendige forhold

Det er observert muselort bak taklist på teknisk rom på innvendig vegg mot trapp.

Omfanget og eksakt hvor mus har kommet inn er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert muselort bak taklist på teknisk rom på innvendig vegg mot trapp.

Omfanget og eksakt hvor mus har kommet inn er ukjent.

Under befaringen ble det ikke observert forhold som tilsier en større museskade i lukkede konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

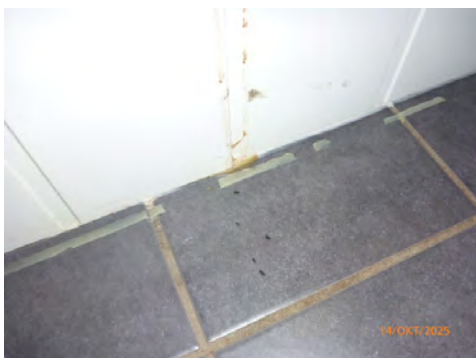
- Tiltak:

Det er montert musebørster under kjøkkenvinduet, men det er ukjent om dette er adkomstpunktet for mus.

Forholdet bør avklares, og adkomst må lokaliseres og tettes for å hindre videre inntrenging.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for skjulte skader på bygningsdeler, elektrisk anlegg og isolasjon, samt ubehagelig lukt fra døde dyr i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Muselort

! TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Innvendige og yttervegger tilknyttet våtrom.

Årstall: 2015 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert plast på begge sider av badeveggen mot soverommet.

Det kan ikke utelukkes at det også er etablert plast bak våtromsplater på yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å avklare om det er plast på begge sider av vegg og eventuelt bak våtromsplater på yttervegg.

Dobbelt dampsperre kan føre til fukt- og kondensproblemer i konstruksjonen, noe som kan medføre risiko for råte og soppdannelse.

Kostander er for ytterligere undersøkes som ekstra hulltaking.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Plast på soveromssiden av badevegg



Plast bak våtromsplater på innvendig vegg.

! TG 1 Teknisk rom/bod

Teknisk rom i sokkeletasje, rom med sluk, ikke våtrom.

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Det er fall ved sluket.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er synlig membran under klemring i sluket.

Ikke monter sanitærutstyr eller innredning.

Boden/teknisk rom har ingen ventiler.

Det er tatt hull for kontroll av vegger i rom under terreng.

Det er ikke påvist avvik her.

Rommet har heller ingen fuktbelastning fra bruk, dette er ikke et våtrom.

Årstall: 2015

Kilde: Kontaktperson

VÅTROM

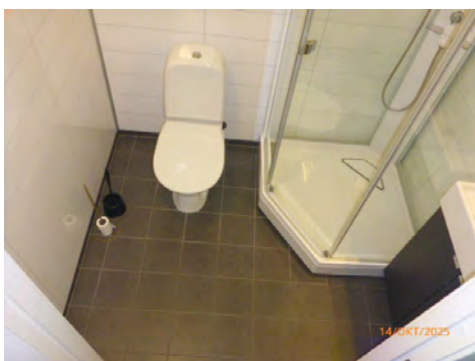
Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015 Kilde: Kontaktperson



SOKKELETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2015 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke fuget mellom platene og sokkellisten.

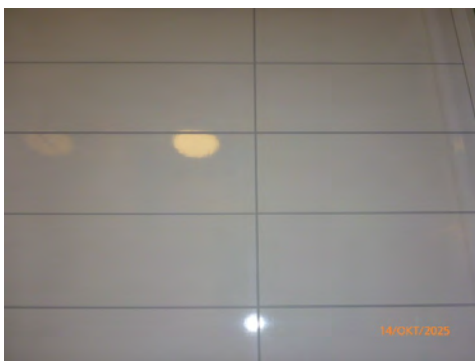
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør fuges mellom platene og sokkellisten i henhold til monteringsveiledningen for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende fugging kan føre til vannskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

Det er montert dusjkabinett, denne forutsettes videre benyttet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



SOKKELETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Årstall: 2015 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

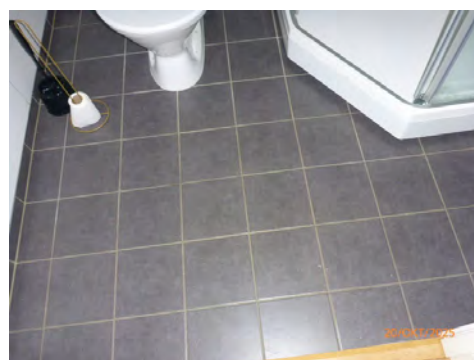
Det mangler 5mm på høydeforskjellen, det er lokalt fall rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

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

Mangelfullt fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner. Benytt tett kabinett og utfør regelmessige renhold av sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



SOKKELETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket ligger under kabinett, noe som gir begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det bør foretas ytterligere kontroll for å avdekke om det er montert slukmansjett under klemring i sluket, da manglende mansjett kan medføre økt risiko for lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales å benytte tett dusjkabinett for å redusere risikoen for vannskader, spesielt siden rommet er lite og sluket er vanskelig tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Innhent dokumentasjon på utførelsen dersom dette finnes, for å redusere usikkerhet rundt membranens og slukets funksjon. Manglende dokumentasjon gir økt risiko for skjulte feil og følgeskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Membranduk synlig ved dør.



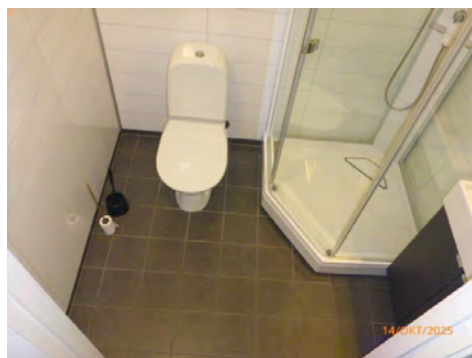
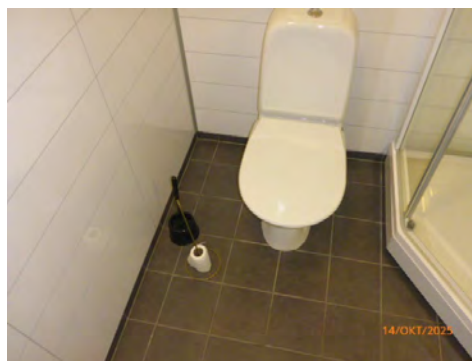
SOKKELETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med underskap, servant, speil, hylle og belysning. Det er montert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2015

Kilde: Kontaktperson



SOKKELETASJE > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilasjon.

Årstall: 2015

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved å montere tilluftsventil eller luftespalte ved dør.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



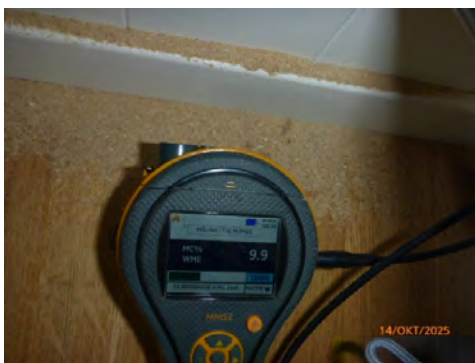
Ikke tilluft under dør eller avtrekk i vegg/himling.

SOKKELETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjellerstue mot dusjkabinett, tørt i vegg ved måleområdet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,9%.

Årstall: 2015



9,9%

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015 Kilde: Kontaktperson

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2015 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke fuget mellom platene og sokkellisten.

Det er registrert fuktskade i himlingen over området med lufting av avløpsanlegget, men det var tørt ved befaring.

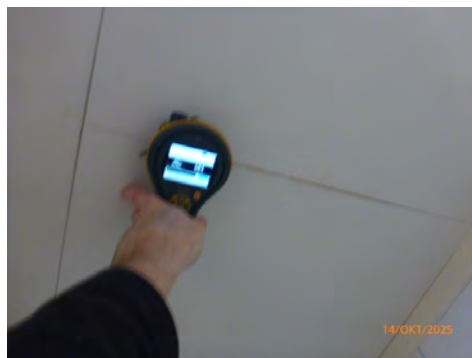
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør fuges mellom platene og sokkellisten i henhold til monteringsveiledningen for å hindre fuktopptrekk og skade på veggkonstruksjonen.

Himlingen med fuktmerker bør utbedres for å unngå videre skade og redusere risiko for sopp- og råteutvikling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ved ytterdør er det observert oppbrett på membran/duk på terskel. Ved dør til entré er det ikke observert oppkant på tettesjiktet, dette punktet ligger ca. 5mm høyere enn slukrist.

Konsekvens/tiltak

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

Om mulig bør det etableres oppkant på tettesjiktet opp på terskel på innvendig dør for å hindre at vann kan trenge ut av våtrommet ved en eventuell lekkasje. Manglende oppkant øker risikoen for vannskader i tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon fra utførende på utførelsen av tettesjiktet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og levetid.

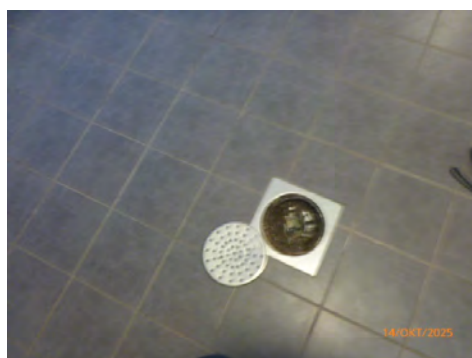
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet, for eksempel fra utførende firma Øyvind Ellingsen AS, dersom dette er mulig.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om kvaliteten og levetiden til tettesjiktet, noe som kan øke risikoen for skjulte skader og redusert funksjon over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert skyllekar på vegg.

Årstall: 2015 **Kilde:** Kontaktperson



HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i yttervegg.

Årstall: 2015 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

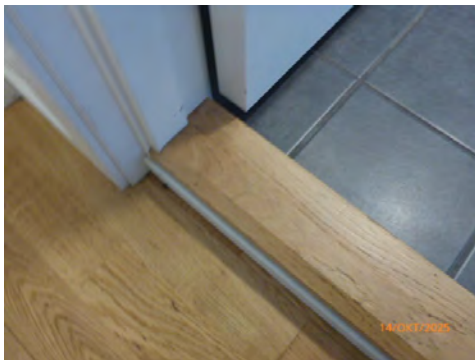
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og soppdannelse på overflater.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er yttervegg og bad på tilstøtende innvendig vegg bak skyllekar. Det tas ikke hull i yttervegg eller fra tilstøtende våtrom.

Årstall: 1969

Vurdering av avvik:

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

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

Det er heller ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av vaskerommet, som ligger over underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

Det anbefales jevnlig kontroll av området for å oppdage eventuelle fuktproblemer på et tidlig tidspunkt, da det ikke er foretatt hulltaking og skjulte skader derfor ikke kan utelukkes. Manglende undersøkelser kan medføre risiko for at eventuelle fuktskader forblir uoppdaget, noe som kan føre til større skader over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Yttervegg 164



Under skyllekaret 164

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015

Kilde: Kontaktperson

HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2015

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Det er vindu i ytterveggen over badekaret, samt nært dusjkabinettet. Det er ikke fuget mellom våtromsplater og sokkellist.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Fuging mellom våtromsplater og sokkellist bør utføres i henhold til monteringsveiledning for å hindre at fukt trenger inn i konstruksjonen og forårsaker skader.

Vinduet over badekaret og nær dusjkabinettet er ikke tilpasset bruk i våtsone, og det bør derfor unngås vannsøl på vinduet for å redusere risiko for fuktskader.

Ved dusjing må det alltid benyttes tett dusjkabinett for å forhindre at vann kommer i kontakt med uegnede materialer, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.

Kostnadsestimat: Under 10 000



HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er to sluk i gulvet, ett under dusjkabinettet og ett under badekaret. Det er lokalt fall til slukene. Høydeforskjellen fra toppen av slukene til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 15 mm. Terskelen er ikke fjernet for kontroll av om membranen er ført opp under denne.

Årstall: 2015

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke 25 mm høydeforskjell fra tettesjikt ved dør til slukene, og det er ikke tilstrekkelig fall (1:50) mot slukene i henhold til gjeldende krav på byggetidspunktet.

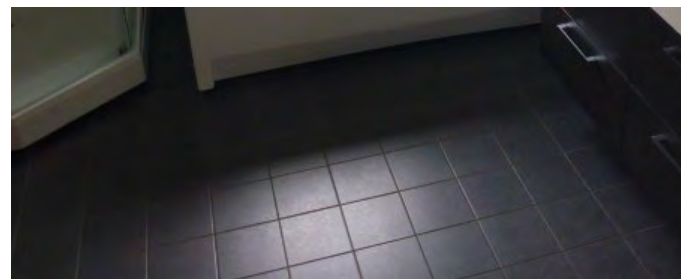
Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

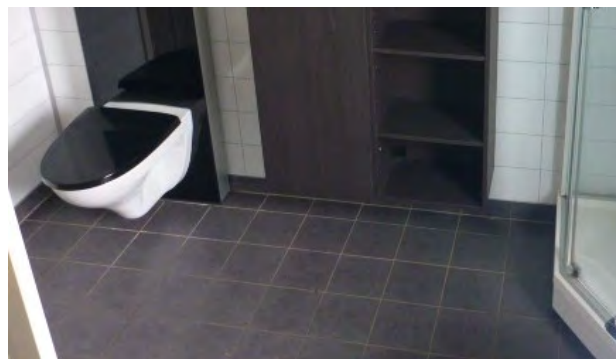
Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene og høydeforskjellen mellom tettesjikt ved dør og sluk, for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje. Manglende tilfredsstillende fall og høydeforskjell kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Pr. i dag bør det benyttes tett kabinett, samt regelmessig renhold av sluker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Mot badekar



Mot toalett og dusj

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon fra utførende på tettesjiktet. Sluket under kabinettet har begrenset tilkomst, noe som vanskeliggjør inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

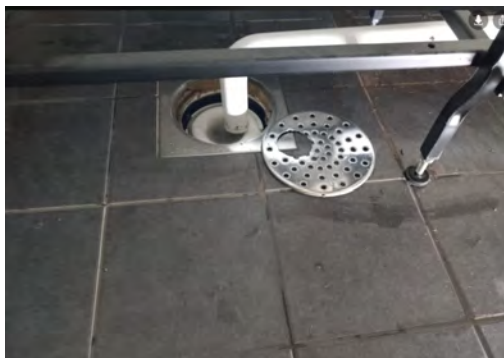
- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utført tettesjikt for å redusere usikkerhet rundt utførelsens kvalitet.

Begrenset tilkomst til sluket under kabinettet gjør inspeksjon og rengjøring vanskelig, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer eller tette avløp.

Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, må det påregnes økt risiko for skjulte feil og følgeskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Under badekar



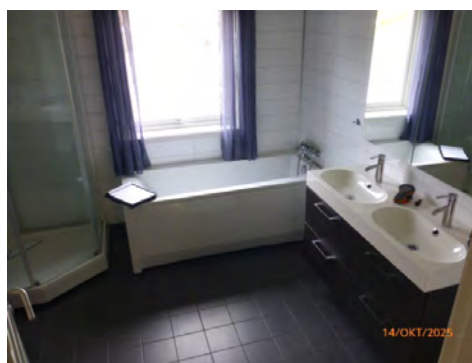
Under dusjkabinett

HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med underskap, to vasker overskap med speil og belysning. Høyskap på vegg ved toalett. Det er montert toalett, dusjkabinett og badekar.

Årstall: 2015 **Kilde:** Kontaktperson



HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i yttervegg.

Årstall: 2015 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

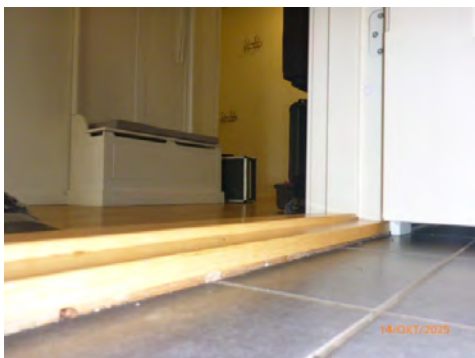
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

Kostnadsestimat: Under 10 000



HOVEDETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverommet mot badekaret. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7%.

Det er tørt i måleområdet ved befaring.

Ved fuktsøk på vegg ved kabinett, vindu og badekar, er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk.

Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av badet.

Årstall: 2015

Kilde: Kontaktperson



Vegg 166



Over badekaret 161



Ved kabinett 146

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

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

Det er vask i benkeplaten.

Det er plass for komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap på kjøkkenet.

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

Årstall: 2015

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er begynnende skade på fronten til uttrekksdelen under vasken.
Det er vindu bak vasken, og vannsøl bør unngås.
Det gjenstår arbeider på innredningen ved ventilatoren, over overskap mot himling, samt sokler mot gulv.

Konsekvens/tiltak

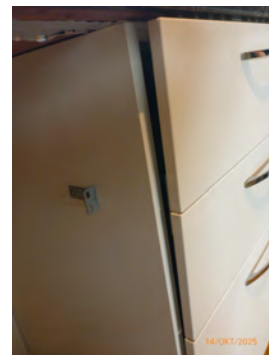
• Tiltak:

Det bør tilpasses og monteres ferdig innredning, samt eventuelt skifte ut fronten under vask ved behov.

Dette bør gjøres for å hindre videre skadeutvikling og sikre at kjøkkeninnredningen fungerer som forutsatt.

Vannsøl på vindu bak vask bør unngås for å redusere risiko for fuktskader på både innredning og omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Denne starter ved enkel funksjonsprøving.

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

Årstall: 2015

Kilde: Kontaktperson



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskapet som er plassert på vaskerommet. Innvendig stoppekran er observert i bod/teknisk rom i underetasjen.

Årstall: 2015

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

Det er observert begynnende misfarging/irr på vannstokken i rør-i-rør-skapet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å kontakte rørlegger for kontroll og eventuelle utbedringer.

Irr og misfarging på vannstokk kan være tegn på begynnende lekkasje eller tæring, noe som kan medføre vannskader dersom det ikke utbedres.

Kostander er for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra 2015. Disse ble skiftet ved siste totalrenovering.

Årstall: 2015

Kilde: Kontaktperson

! TG 2 Avløpsrør, lufting

Det er lufterør for anlegget av plast, ført opp til kaldt loft.

Årstall: 2015

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lufterøret er ikke ført til over taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lufterøret bør føres til over tak, eller alternativt vurderes av rørlegger om montering av lamellventil/duroventil er tilstrekkelig.

Konsekvensen av manglende lufting over tak kan være dårlig avløpsfunksjon, luktproblemer og økt risiko for fuktskader på kaldt loft.

Dersom rørlegger vurderer at en lamellventil/duroventil er tilstrekkelig, vil kostnadene ligge rundt det oppgitte kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes å etablere veggventiler eller andre tiltak for å bedre ventilasjonen i boligen.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktighet og risiko for muggdannelse, noe som kan påvirke både innneklima og bygningskonstruksjoner negativt.

Kostnader er beregnet for veggventiler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på 287 liter og fra 2015. Denne er plassert i bod/teknisk rom i underetasjen. Det er sluk i gulvet i området ved berederen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe irr på rørkoblingene på toppen av berederen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontakt rørlegger for kontroll og eventuelle tiltak for å utbedre irrdannelsen på rørkoblingene.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til lekkasjer eller skader på rørsystemet over tid.

Kostander er for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger er montert og plassert på teknisk rom i underetasjen. Det er montert luft-til-luft varmepumpe i boligen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rør inn i vegg over sugeenheten er løst. Enheten er ca. 10 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Reparer løst rør og funksjonstest anlegget for å sikre korrekt drift og unngå lekkasje eller redusert sugeeffekt.

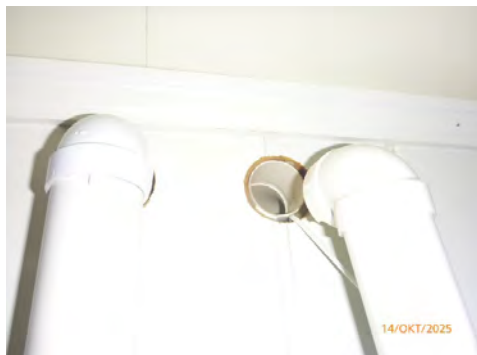
Utfør service på varmepumpen for å opprettholde effektivitet og forhindre driftsstans.

Alt teknisk utstyr har usikkerhet og betydelig levetidsvariasjon utover fabrikkgarantier, noe som kan medføre økt risiko for funksjonssvikt og behov for utskifting.

Kostnadsestimat: Under 10 000



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.

Sikringsskapet er plassert på vegg i entré.

Installasjon renoverert i tilknytning til boligen renovering i 2015. Spørsmål til eier kan ikke besvares.

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.
2015 Fra kontaktperson. Boligen ble totalrenoverert, dette omfattet også større deler av El-installasjonen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Observert i sikringsskapet.

Samsvarserklæring renovering av kjeller 09.07.2015

Samsvarserklæring bad 1.et. 09.07.2015

Samsvarserklæring ny installasjon i renovering av bolig. 09.07.2015

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Ukjent

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

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 Installasjonen har en del dokumentasjon i sikringsskapet.

Utførende firma er konkurs. Boligen selges fra et dødsbo.

Det er observert flere gamle og løse ledninger på kaldt loft, status ukjent.

Generell kommentar

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. Kostander er for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



! TG 3 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Boligen har et brannslukningsapparat og flere røykvarslere fra byggeår. Det er også ettermontert røykvarsler fra 2021

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsapparat er over 10 år. Røykvarslere for sentral var anbefalt byttet i 2021.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ja Skade på røykvarsler i underetasjen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Feilmelding på sentral.



Tilstandsrapport



Skade på røykvarsler gang i underetasjen.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kontaktperson opplyser at det er byggegrunn av fjell, sprengt fylling og stedige masser. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller slike tekniske vurderinger.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

I 2015 ble det etablert ny drenering, fuktsikring, drenerende masser mot mur og avløp for takvann. Arbeidet ble utført av Ødegaard Anlegg AS.

Årstall: 2015

Kilde: Kontaktperson



TG 2 Fuktsikring og drenering - 2

For bankett på frontvegg i øst og utbygget for vaskerom og entré i nordvest er det ikke etablert drenering og fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert tetsjikt over utstikkende bankett på frontveggene. Grunnmurplast er avsluttet mot tilbygget i nordvest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utestikkende bankett i øst bør tildekkes og frostsikres for å hindre fukt- og frostskaader på konstruksjonen.
Manglende tetsjikt og avslutning av grunnmurplast kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningsdeler.
For utbygget i nordvest vurderes det per i dag ikke som nødvendig med ytterligere tiltak, men forholdet bør følges opp ved fremtidige inspeksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har plass-støpt betonggrunnmur. Det er ut fra datidens byggeskikk påregnelig med stripefundamenter av betong under grunnmuren. Det er plass-støpt dekke på grunn. Store deler av murene er under terreng og stedvis innvendig kledd, og disse delene er derfor ikke tilgjengelige for besiktigelse.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis observert noen mindre sprekker og riss, noe som anses som normalt med tanke på konstruksjonstype og alder.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales å tette observerte sprekker og male over for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Videre bør grunnmuren holdes under oppsikt for å avdekke eventuell utvikling av nye eller eksisterende sprekker, da dette kan indikere økt risiko for fuktskader eller setningsskader over tid.



Ved vinduet i nord.



Utbygget i nordvest

! TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et lett kupert område. Tomten har østvendt, lett skrånende terreng. Det er ikke registrert fareområder for flomsoner, kvikkleireskred, fjellskred, skredfasesoner, flom eller skredhendelser ved søk i NVE sin kartkatalog.

Vurdering av avvik:

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

Fra vest faller terrenget lett mot grunnmurene.

Det er ikke opparbeidet tilfredsstillende fall på terrenget fra murene. Dette medfører økt fuktbelastning på byggegropen ved manglende bortledning av overflatevann fra nedbør og snø.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

Det bør utføres terrengjusteringer slik at fall ledes bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygget.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning og skader på grunnmur og underliggende konstruksjoner.

Per i dag er dette ikke mulig grunnet altan/terrasse og liten høyde på mur mot vest.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fall fra vest mot bygget



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende utvendig vann og avløp er fremlagt eller kontrollert.

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

Det er observert vanninntak av plastrør og innvendig stoppekran på teknisk rom.

Det er et stakepunkt på tomten mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke informasjon om hvorvidt anlegget er fra 2015 eller eldre enn dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

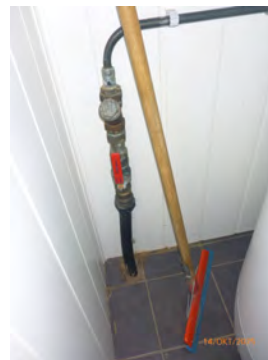
Det anbefales å innhente dokumentasjon og få anlegget kontrollert av autorisert rørlegger for å avklare alder og tilstand.

Manglende informasjon om anleggets alder og utførelse medfører usikkerhet rundt levetid, tilstand og eventuelle krav til oppgradering, noe som kan gi økt risiko for driftsproblemer eller lekkasjer.

Kommunen kan også kontaktes for ytterligere opplysninger, spesielt med tanke på observert kum på eiendommen mot øst.

Kostnader er for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Oljetank

Ut fra faktura fra Ødegaard Anlegg as er det i 2015 utført fjerning av parafintank.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1972

Standard

Lav

Vedlikehold

Etterslep

Kommentar

Fra byggesak

Beskrivelse

Støpt dekke og ringmurer, skader. Det kommer opp en liten fjellnabbe bake i garasjen. Bindingsverk og liggende kledning, skader og råteskader. Plassbygget tak, ikke undertak, ikke takrenner, rust på taktekke. Svakt dimensjonert, nedbøyning av taksiden mot vest.

Vippeport i tre, står fast, denne er også utslitt. Det er et provisorisk montert vindu over utsparing i vegg mot vest.

Bygget er samlet vurdert et totalrenoveringsobjekt.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

184 m²/184 m²

Enebolig: Vindfang, Hall m/trapp, 7 Soverom, Kjellerstue, 2 Bad, Bod, Teknisk rom, Entré, Vaskerom, Kjøkken, Stue

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 24 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 000 000

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

3 100 000

Konklusjon markedsverdi

3 100 000

Markedsvurdering

Det er pr. i dag liten tilgang på boliger i dette område, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi.

Sammenlignbare salg, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning.

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

For ytterlige vurdering se også nøkkelinformasjon som teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler) samt tomteverdi. Dette og sammenlignbare salg opplistet under markedsvurdering, er også viktig informasjon som grunnlag for en objektiv vurdering.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Hummelhaugen 3 ,8909 BRØNNØYSUND 139 m ² 1996 4 sov	07-07-2019	3 600 000	3 450 000		3 450 000	24 820
2 Torvhaugen 3 ,8909 BRØNNØYSUND 142 m ² 1982 3 sov	19-09-2023	2 900 000	3 150 000		3 150 000	22 183
3 Hummelhaugen 19 ,8909 BRØNNØYSUND 139 m ² 1947 4 sov	27-08-2018	2 900 000	2 800 000		2 800 000	20 144
4 Fjellsøymarka 29 ,8909 BRØNNØYSUND 149 m ² 1965 4 sov	12-06-2019	2 300 000	2 200 000		2 200 000	14 765

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

240 l dunk kr 6639,- I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.	6 639
Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 19.568,- p.r. år inkl. MVA. I dette inngår avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing.	Kr.	19 568
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	26 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 660 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 100 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 220 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	80 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 180 000

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.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 000 000
--	------------	------------------

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

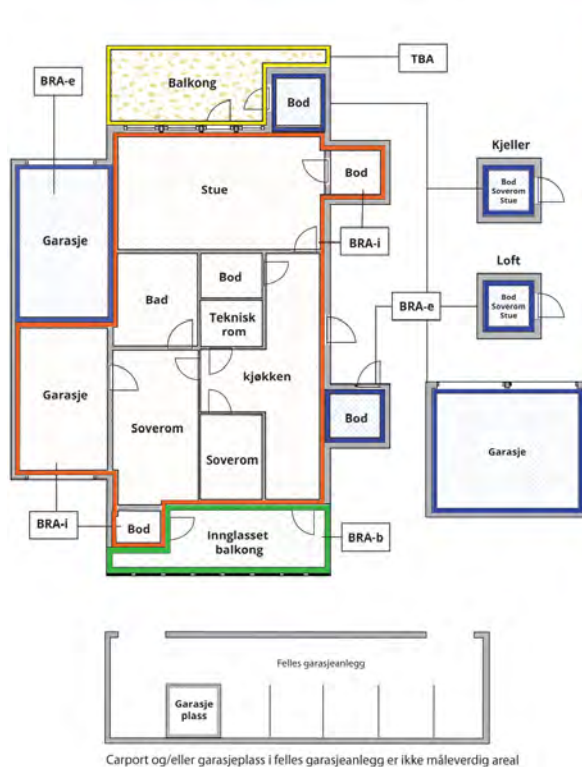
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Sokkeletasje	84			84	
Hovedetasje	100			100	69
SUM	184				69
SUM BRA	184				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Vindfang, hall/gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, kjellerstue, bad, bod, teknisk rom/bod		
Hovedetasje	Entré, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kommunen har levert tegninger fra byggeår, det er avvik fra disse.

Rominndelingen i sokkeletasjen er endret, ikke utsprengt del på plantegning er en del av sokkeletasjen pr. i dag.

For hovedetasjen er også rominndelingen endret.

Altan i sør og vest finnes ikke på opprinneligere plantegninger. Mønt tak over inngang i vest finnes ikke på opprinnelige tegninger.

Det er i matrikkelrapport bygg opplyst om meldingssak tiltak med et BRA på 8 m2, fullført i 2011. Ukjent hva dette omfatter.

Det er levert tegninger fra 2014, disse er ikke stemplet godkjent byggesak.

Disse tegningen stemmer i hovedsak med dagens bruk ref. omfattende renovering i 2015.

Bod mot sør er ikke oppført.

Det er ikke fremlagt byggesak angående bruksendring, altan og tak over inngang i vest.

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: Romhøyden i sokkeletasjen ligger på rundt 2,2 meter.

Fire av soverommene i sokkeletasjen har under 15m3 luft, som er anbefalt minstevolum for oppholdsrom.

Kjellerstuen har for lite lysflate fra vinduet.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke stemplet godkjent byggesak. Det er inntegnet en dobbel garasje oppført midt over grensen.
Det er kun oppført garasje på den aktuelle eiendommen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	165	19
Garasje	0	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2025	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Eilert Horn	Kontaktperson
	Lena Sofie Rakvaag	Rekvirent
20.10.2025	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Eilert Horn	Kontaktperson

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	96	23		0	1522.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Nordhus 3							
Hjemmelshaver							
Horn Jan Ketil							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert bo-området på Nordhus. Vidstrakt utsikt fra eiendommen. Kort vei til rekreasjonsområder som utmark og sjø. Pr. i dag er det barnehage og småskole i område.

Adkomstvei

Adkomst fra FV. 7234 som passere like ved eiendommen mot øst.

Det er en privat stikkvei vei inn til den aktuelle eiendommen, samt til naboen i nord. Veien ligger inne på den aktuelle eiendommen, nabo har da adkomst over denne.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

Regulering

Navn: Reguleringsplan for Nordhus (1994002)

Formål: Byggeområde for boliger, (B19), U=0.20

Vedtaksdato: 14.12.1994

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

Om tomten

Stor tomt, opparbeidet med plen, busker og trær, Noe naturtomt på eiendommen.

Asfaltert vei, noe slitasje, sprekker og groper i veidekke. Parkering for tre biler, samt en liten bil i garasjen.

Garasjen fra 1972 er oppført helt i grensen not nord.

Naboen i sør har sin garasje helt inn på grensen i sør.

Ukjent om det foreligger avstandserklæringer.

Mot øst er det to kummer inne på eiendommen, om dette tilhører kommunal infrastruktur er ukjent.

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.

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

Tinglyste/andre forhold

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

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 220 000	2025	Takst (kr): 2 220 000,- x Skattenivå (70%) (kr): 1 554 000- Bunnfradrag (kr):0= Skattegrunnlag (kr):1 551 000,- 4% = Årlig beregnet skatt (kr): 6 216,-

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke utarbeidet, (dødsbo)	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart, eiendomsopplysninger, verdirapporter.	14.10.2025	Innhentet av takstmann	Gjennomgått	12	Nei
Byggevedtak bolig	11.06.1969	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Innflyttingstillatelse bolig	15.01.1970	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Byggevedtak garasje	25.03.1972	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Bygningsdata, enebolig, tilbygg og garasje	18.09.2025	Meglerpakken	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger 1968		Meglerpakken. Ikke datert	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger renovering 2025	20.07.2014	Meglerpakken	Gjennomgått	3	Nei
Matrikkelrapport Eiendom	18.09.2025	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Info planstatus og reg. kart	19.08.2025	Meglerpakken	Gjennomgått	2	Nei
Feierapport	15.09.2025	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Ledningskart	17.09.2025	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Tilknytning vann og avløp	18.09.2025	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Kommunale avgifter	18.09.2025	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Dokumenter fra renovering 2015. Fakturaer og noen pristilbud		Variert relevans og omfang. Levert via megler.	Gjennomgått	58	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, 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 ulike definisjoner 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/SH1987>

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

Meglerfirma	Advokatfellesskapet Brønnøysund AS	Oppdragsnr.	2140
Adresse	Nordhus 3		
Postnr.	8909	Sted	Brønnøysund
Selgers navn	Eilert Herman Horn		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn:

Jan Ketil Horn

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Navn på fullmektig:

Eilert Horn

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato 24.10.2025

Signert av Eilert Herman Horn

Oversiktskart for 96 / 23

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33

7263550

7263500

7263450

7263400

N

40m

368300

368350

368400

368450

368500

96 / 23

7234

7234

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDHUS

1. PLAN- GRENSER/FORMÅL

Området for reguleringsplanen er vist med plangrense. Innenfor denne begrenseslinje skal hovedmønretning følges slik planen angir. På reguleringskartet er de enkelte reguleringsformål angitt med forskjellige farger, jfr. tegnforklaring med fargedigram.

2. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER (B)

Området skal anvendes til boligformål. Maks. byggehøyde er 1 - 2 etg. pluss evt. loftetg. og kjeller. Etasjetallet skal vurderes i forhold til tomtas beliggenhet og strøkets karakter. Der terrenget ligger til rette for det kan det oppføres hus med sokkeletg. Sokkeletg regnes i etasjetallet. Gesimshøyde for 1 etg. hus skal ikke overstige 4 m og 7 m for 2 etg.

Utnyttelsesgraden (U) er 0,2, og defineres som forholdet mellom bygningers grunnflate (inkl. garasje) og netto tomteareal.

Garasje skal ikke ha større grunnflate enn 40 m².

Feltene B5, B7, B9, B10, B11, B12, B13, B 14, B15, B16, B18, O og OF kan ikke bebygges før gang-/sykkelvei langs Fv. 54 er bygget og internveier er bygget slik som planen viser.

Feltene B6 og B8 kan ikke bebygges før egen adkomstvei er bygget. Når felt B6 bygges ut skal eksisterende boligavkjørsel mot Fv. 54 stenges.

Felt B2 kan ikke bebygges før gang-/sykkelvei langs Fv. 54 er bygget.

Gang-/sykkelvei langs Fv 54 skal bygges etter byggeplan godkjent av vegvesenet.

3. BYGGEOMRÅDE FOR NAUST/SJØHUS (NS)

I områdene kan det oppføres naust/sjøhus. Flytebrygger og mindre kaier, kan hvor det ligger til rette for det, tillates etablert. Det skal sikres allmen ferdsel langs sjøen. Naust/Sjøhus skal ha rød farge på utvendig kledning. Før bygging tillates skal det foreligge detaljert disposisjonsplan som forelegges bygningsrådet til behandling.

4. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG BYGG (O)

Området skal benyttes til barnehage. Bygg kan kun oppføres i 1 etg.
Utnyttelsesgrad: 0,2.

5. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG BYGG/TRAFIKKOMRÅDE (O/T)

Området kan nyttes til offentlige formål/parkering i forbindelse med barnehage. Utnyttelsesgrad vil bli vurdert.

6. JORDBRUK (J)

Det tillates kun oppført bygninger som har tilknytning til jord-/skogbruk.

7. HAVNEOMRÅDE I SJØ (HS)

Sjøområdet skal benyttes til trafikkområde for småbåter og nytte trafikk. Der hvor det ligger til rette for det kan det tillates utlagt fastfortøyninger etter anvisning fra Havnevesenet.

8. FRIOMRÅDER (Fr)

Områdene skal ha parkmessig behandling og kan opparbeides som lekeplass. Bygg- og anlegg som er nødvendige for områdets hovedfunksjon kan oppføres. Utover disse kan områdene ikke bebygges.

9. FRILUFTSOMRÅDER (FL)

Innenfor områdene kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmenhetens ferdsel eller områdets bruk som friluftsområde.

Bygningsrådet kan tillate oppført bygg eller innretninger, deriblant naust, når de ikke hindrer områdets bruk til friluftsmål.

Ev. hogst/rydding skal skje på en skånsom måte for landskapet/bebyggelsen.

10. FAREOMRÅDER

Områdene benyttes til høyspentlinjer.

11. FELLESBESTEMMELSER

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

Det skal ikke fjernes mere vegetasjon enn det som er nødvendig for å gjennomføre de tiltak som planen viser.

Ev. hogst/rydding skal skje på en skånsom måte for landskapet/bebyggelsen.

Denne bestemmelsen gjelder ikke ved drift av jordbruk-/skogbruksarealene.

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

	SAKSNR.	DATO	SIGN.
MELDING		07.02.94	
1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅD	73/94	19.05.94	
KUNNGJØRING:			
UTLEGGING OFFENTLIG ETTERSYN 01.06 - 01.07.94		02.06.94	
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅD	219/94	27.10.94	
KOMMUNESTYRET	130/94	14.12.94	



Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler:

Du trenger ikke betale saksomkostninger

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 5 100

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 7 700

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 11 600

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

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

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

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

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

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

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

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

Garantifond for skadeforsikring

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

Klage

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

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

VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

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

SKADE/KRAV

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

BUDSKJEMA

Eiendommen

Risbakkveien 135 – 1815/37/29

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

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

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

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

Annen akseptfrist

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

.....
underskrift

.....
navn med blokkbokstaver

.....
adresse

.....
telefon

.....
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.