

Åsen Nord 17



Enebolig



Prisvurdering
2 850 000,-



BRA-i 200 m2



Ansvarlig megler: Advokat Tore Walle-Jensen - **Kontaktperson:** Mats Høgeli - **Telefon:** 47 71 31 27 - **E-post:** hogeli@advokatenehla.no
Org.nr: 912 304 450 - **Adresse:** Storgata 30 8900 Brønnøysund

Om oss

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

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



Salgsoppgave

Innhold

- Nøkkelopplysninger og betingelser
- Informasjon om budgivning
- Kontaktinformasjon
- Tilstandsrapport
- Energiattest
- Egenerklæring
- Matrikkel m/kart
- Reguleringsplan
- Byggemelding
- Informasjon om boligkjøperforsikring
- Budskjema





Velkommen til Åsen Nord 17

Stor enebolig over to plan fra 1977 med sentral beliggenhet i enden av gaten til Åsen Nord. Eiendommen har en høy beliggenhet og god utsikt. Tomten har hage på baksiden og grenser til naturområder. Det er kort vei til skole, butikk og idrettsanlegg.

Boligen har en planløsning med fire soverom, to toalettrom, vaskerom, boder og romslige oppholdsrom. I tillegg medfølger en stor garasje fra 90-tallet som gir gode lagrings- og parkeringsmuligheter.

Vestveggen med vinduer og kledning ble renoverert i 2023, og tak med takrenner ble skiftet i 2015.

Nøkkelopplysninger

MATRIKKELNR

1812/46/198

TYPE BOLIG

Enebolig

EIERFORHOLD

Selveier

EIER

Sølvi Helen Antonsen Baustad

Håkon Sverre Baustad

Gunn Cathrin Baustad

TOMT

1442,6 m2 Selveier tomt

REGULERING

Regulert til boligformål

BYGGEÅR

1978

AREAL

BRA 261 m2

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

ENERGIMERKING

F - GUL

Prisvurdering

kr 2 850 000,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

Ved kjøp til prisantydning tilkommer:

Dokumentavgift kr 71 250,-

Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-

Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-

TOTALPRIS

kr 2 872 340,-

KOMMUNALE AVGIFTER

kr 12 212 pr. år for 2025

RENOVASJONSAVGIFT

kr 6 477,- pr. år for 2025

FORMUESVERDI

kr 712 500 for 2025 som primærbolig

MEGLERS VEDERLAG

Avtalt meglerhonorar er kr 70 000,-.

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



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



AREAL/INNHold

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

Enebolig

-BRA-i (internt bruksareal) : 200

-BRA-e (Eksternt bruksareal) : 61

-TBA (Terrasse- og balkongareal) : 43

Innhold:

Kjellerstue, 4 Soverom, 2 Toalettrom, 3 Bod,
Vindfang, 2 Gang, Bad, Vaskerom, Kjøkken, Stue

Andre bygg: Garasje, Uthus

Bruksareal andre bygg: 61 m2

OPPVARMING

Luft/luft varmepumpe

Plassbygget peis med innsats

ADGANG TIL UtleIE

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

INNBO/LØSØRE/INTERNETT

Husqvarna robotklipper

Stige (under veranda)

Trillebår (i utebod)

Snøskuffe og spade (i utebod)

Ny vedovn i støpejern (i kjeller)

Vindussprosser (på garasjeloft)

Noe material / trevirke (på garasjeloft)

Gardiner til stuevindu (i skap på soverom)

Flagg til flaggstang (i skap på soverom)

Div. verktøy (i skuffereol i garasje)

Gulvstativ for tørkerull (garasje)

Arbeidslys over benk (garasje)

Kapp-/gjærsag (reol i garasje)

Helt ny Miele oppvaskmaskin

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser

1978/661-1/70 Bestemmelse om gjerde

28/02-1978

Bestemmelse om veg

Regulering av areal i forbindelse med

veggrunn/jernbanegrund

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:

Angitt med TG 3:

Takstige: løs takstige frem til mønet

Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke

Rom under terreng: Det er registrert forhøyede fuktverdier, saltutslag og fuktskader i gulv og vegger i sokkeletasjen, spesielt i bodene, noe som må sees i sammenheng med drenering/fuktsikring.

Bad - Hovedetasje: Badet ble pusset opp rundt 2003 uten dokumentasjon, og har flere mangler som gjør at det ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom. Det anbefales full oppgradering av tettesjikt, sluk og røropplegg for å redusere risiko for lekkasjer og fuktskader.

Vaskerom: Vaskerommet er fra byggeåret uten dokumentasjon og oppfyller ikke dagens krav. Det anbefales full oppgradering av tettesjikt, sluk og røropplegg for å sikre mot lekkasjer og fuktskader.

I tillegg er en rekke forhold angitt med TG 2 – Avvik som kan kreve tiltak og TG 2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak.

Enebolig

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Selger har fremskaffet fasade og plantegninger, disse er ikke stemplet godkjent byggesak.

Garasje

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

Bod

Uthuset er oppført noe over tomtegrensen mot vest. Det foreligger ikke tegninger

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse mangler. Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Det er ikke uvanlig at kommunen har mangelfulle arkiver for boliger som er oppført på denne tiden slik at det mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.

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

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

Eiendommen er klar for overtakelse etter nærmere avtale.

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

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

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

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

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

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

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

BETINGELSER



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 anneter opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuellgjenværende leverandørgaranti.

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

9. 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 lignendesom er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende tekniskinfrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Oppdragsgiver står fritt til å akseptere og eventuelt forkaste et hvert bud.

Oppgitte personopplysninger i forbindelse med budgivning og eventuell handel lagres på saken.

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



Kontakt oss



75 00 93 30



<https://www.advokatenehla.no>

Tilstandsrapport



Enebolig



Åsen Nord 17, 8920 SØMNA



SØMNA kommune



gnr. 46, bnr. 198

Markedsverdi

2 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 261 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 08.09.2025

Rapportdato: 07.10.2025

Oppdragsnr.: 20320-1706

Referansenummer: ZC1194

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 • tilleggbygg 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 med sokkel og hovedetasje fra 1977. Funksjonell bygningsmasse med varierte vedlikeholdsintervaller. Praktisk større garasje fra slutten av 90-tallet. Hensyntatt boligens alder på ca. 48 år, vil det kunne finnes konstruksjoner, bygningsdeler og teknisk utstyr som krever ekstra oppmerksomhet. Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav. 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. Se også verdivurdering med teknisk verdi og: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler) I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet. Hensyntatt observasjoner nevnt i rapport og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering ikke kan utelukkes avdekking av skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader. Kostnader for renovering vil variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene. Når det gjelder anbefaling av tiltak med kostnader, ligger dette inn under detaljprosjektering. Det anbefales kontaktet seriøse aktører i markedet for detaljprosjektering og prising av forhold som ønskes utbedret/renovert slik at man får plassert ansvar for at valgte metode er det mest hensiktsmessige, har referanser til forskrifter og at det foreligger en avtalt kostnad.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen er et valmtak med W-takstoler i tre og krabbestett. Adkomst til kaldt loft fra luke i gang. Kaldt loft er ikke inispisert nede ved ytterveggene og inne i krabbestettene grunnet manglende adkomst. Taket er besiktiget fra taknivå. Taktekkingen er av pappshingel. Det ble montert ny shingel ca. 2015, og denne er lagt på opprinnelig pappshingel som ligger direkte på bordtro fra byggeåret. Det er montert nyere takrenner og spillblikk. Dette kan være fra 2015 eller noe nyere. Takrenner bør rengjøres som en del av løpende vedlikehold. Det er en løs takstige frem til mønet. Taknedløp i plast fra byggeår. Pipehatt og luftehatter i metall fra byggeår. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning fra byggeår. Veggens oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, og kledningen er kun inispisert fra bakkenivå og tilgjengelige områder utvendig. Vestveggene for hovedetasjen ble renovert i ca. 2023. Fasade/kledning har stående bordkledning. Veggens oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av

klimaskjermen.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, samt to kjellervinduer med 2-lags glass. Dette er vinduer fra byggeåret. Vestveggen for hovedetasjen har malte trevinduer med 2-lags glass. Dette er trevinduer med utvendige aluminiumsbeslag som ble montert i 2023.

Fra egenerklæring:

"Alle vinduer inkl. bordkledning ble skiftet på vestsiden i 2023. Elektrisk utvendig solskjerming montert samtidig. Alt utført av J. Eberg Hansen AS, Mosjøen."

Fra byggeår. Hovedytterdør og sidefelt med glass, samt dør inn til sokkel, er tredører og er malt.

Altandør fra stue er en tredør med tolags glass, og vurderes å være fra 2000-tallet.

Boligen har en vestvendt altan for hovedetasjen med adkomst fra stuen.

Konstruksjonen er oppført i tre og av variert kvalitet og opprinnelse.

Inngangen til sokkel under altan er skjermet med regnskjerm av takplater montert under altan.

Plass-støpt trapp i nord på terreng langs gavlveggen.

Ved hovedinngang er det en trapp i tre. Denne er oppført over opprinnelig plass-støpt trapp, ikke synlig.

Trappen har håndløper på veggene.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater.

Fra egenerklæring:

"Det ble lagt nye gulv i gangene, kjøkken og stue i hovedetasje, samt soverom i kjelleretasje. Usikker på hvilket år, men rundt 2008. Spilevegg i stuen ble satt opp rundt 1992."

Den generelle slitagesgraden på overflater vurderes som forventet, tatt alder i betraktning. Innvendige overflater har variert opprinnelse og fornyes normalt med jevne mellomrom.

Kostnader for oppussing og renovering vil variere ut fra egen kompetanse og valgt omfang.

Etasjeskillet over sokkel er av trebjelkelag. Over krypkjeller er det trebjelkelag.

Ved en enkel nivellering ble det ikke avdekket skjevheter på over 15 mm.

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

Boligen har elementpipe fra byggeår. Sotluke er plassert i underetasjen. Vedovn i underetasjen er per i dag demontert; dette skal være en ny ovn, ifølge egenerklæring.

I hovedetasjen er det en plassbygget peis med innsats.

Det er stålrør i pipen, ukjent når dette ble montert.

Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring.

Sokkeletasjen er innredet. Mot øst er det en slags buffersone mot fjell/byggegrunn som kommer opp i bodene her, delvis innredet.

Innredet del for oppholdsrom har gulv med sponplater og belegg. Veggene har plater og panel.

Hulltaking er ikke foretatt, Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Det presiseres at TG 3 har sitt utspring fra boder.

Mot sør har bygningen krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Adkomst til krypkjeller via luke i mur.

Boligen har en lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen slette dører fra byggeåret, samt noen profilerte dører fra 2000-tallet.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Våtrommet ble renoveret ca. 2003.

Aktuell byggeforskrift for oppussingen er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider.

Opprinnelig belegget ligger under flisgulvet som tettesjikt, alder 48 år. Det er registrert noen løse fliser. Sluk fra byggeår og 2003, én ved kabinett og én sluk under kabinett. Det er ikke adkomst under kabinett ved befaring. Det er målt fall ved sluk utenfor kabinett, med lokalt fall til denne, samt god oppkant ved dør.

På veggene er det pålimt tynnplater, disse er lite egnet for vannsprut. Det er ingen adkomst for kontroll av tettesjikt i overgangen gulv/vegg.

I himlingen er det malt panel, denne og taklister er avflasset grunnet høy fuktbelastning. Det er ikke mekanisk avtrekk. Ved fuktmåling var dette tørt ved befaring.

Det er montert et bidé og et toalett, men det er ikke drenering for innebygget sistene på toalettet.

Badet har innredning med underskap, to vasker, høyskap, overskap, speil og belysning. Det er små sprekker i vaskene.

Det er montert et tett dusjkabinett. Det er et vindu i våt sone ved kabinettet.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra toalettrom mot dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,2%, det er tørt her.

Der er ved befaring ikke påvist avvik som kan indikere fukt inne i gulv og vegger fra bruk av våtrommet.

Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra kjeller og krypkjeller på undersiden av badet.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerom fra byggeår. Belegg på gulvet, krymp i beleggsveis. En plastsluk, lite fall mot sluk, god oppkant på belegg under dører.

Tapet på veggene, noen løse skjøter. En ventil i himling, kun tilluft fra under dør til kjøkkenet. Plater i himling. Opplegg for vaskemaskin, samt montert et skyllekar på vegg.

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

Det er kjøkkeninnredning bak skyllekaret.

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

Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av vaskerommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med innredning fra byggeår.

Kjøkkenfornylse i 2005: Nye fronter, skapdører, benkeplater og skinner til skuffer i kjøkkenet skal ifølge kvittering (Kjøkkenfornylsen) ha blitt montert i 2005.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, og benkeplaten er av laminat. Det er plass til oppvaskmaskin og komfyr, og det er montert komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er ikke påvist skader på overflater eller kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er observert en liten skade på benkeplaten ved komfyrplass. Det er ikke sprutplate på vegg bak komfyrplass.

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.

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

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Sokkeletasjen har et toalettrom med toalett og servant. Det er ventil i vegg.

Hovedetasjen har toalettrom med et toalett og en vask. Ventil i himling. Ukjent når rommet ble pusset opp, men det er opplyst at dette sannsynligvis ble gjort i 2003.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av kobber og kobberrør med plastkappe.

I ca. 2003 ble det etablert nye vannrør for deler av installasjonen.

Fra egenerklæring:

"Pga. lekkasje i 2003 ble det lagt rør i rør på bad, wc, vaskerom og kjøkken i 1. etg.

Rørmark VVS."

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Kobberrør ved bereder. Det er besiktiget i rørskap.

Innvendig stoppekran er også plassert her, denne er fra byggeår, det er påsatt ekstra stoppekran over denne.

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.

Det er avløpsrør av plast. Stakepunkt synlig på en bod i kjeller.

Lufting til takhatt på kaldt loft.

Rør i hovedsak fra byggeår, noe rør fra ca. 2003 under badet.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken har en kapasitet på 198 liter og er plassert i boden i sokkeletasjen. Det er sluk ved berederen.

Det er montert luft til luft varmepumpe.

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

Ingen dokumentasjon vedrørende El er fremlagt eller kontrollert.

Sikringsskapet er plassert på vegg i vf. Installasjon av variert opprinnelse.

Boligen har godt med nyere røykvarslere.

Det ble etter befaring montert nytt brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller slike tekniske vurderinger.

Byggegrunn av fjell synlig i krypkjeller og bak i boder for sokkeletasjen. Masser foran dette mot vest i sokkel, er antatt bestående av stedlige og tilkjørte masser. Ingen visuelle observasjoner ved befaring på negative avvik av betydning i byggegrunn.

Dreneringen, dersom denne finnes, er fra 1977. Det er noe synlig gudron/asfaltmasse på muren.

Mot øst er det synlig noe grunnmurplast, trolig ettermontert.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Bak i boder på fjell kan det være plass-støpte ringmurer. Fra krypkjeller er det synlig stripefundamenter av betong under grunnmuren. Krypkjelleren har plass-støpte ringmurer. Deler av murene er under terreng og stedvis innvendig kledd, og disse delene er derfor ikke tilgjengelige for besiktigelse.

Det er ikke gjort visuelle observasjoner av alvorlige sprekker eller setninger i de synlige delene av grunnmurene.

Beskrivelse av eiendommen

Ved sokkel i vest er det blomsterkasser ved mur.
Eiendommen ligger i et noe skrånende og kupert terreng.
Det er ingen treff på fareområder vedrørende flomsoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfasesoner, flom og skredhendelser ved søk i NVE sin kartkatalog.
Garasjen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire.
For aktsomhetsområder vises det til kommunen for vurdering.
Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.
Basert på observasjoner i kjeller er utvendige avløpsrør av plast og fra 1977. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og fra 1977, basert på observasjoner i kjeller.
Det er mulig at det finnes vannrør mot kommunalt nett av plast i forbindelse med oppføring av garasjen. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	261 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	200 m ²
Totalpris	2 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Selger har fremskaffet fasade og plantegninger, disse er ikke stemplet godkjent byggesak.
Det er noen små avvik for plantegninger/boligens innredning.
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98.
Det er ikke uvanlig at kommunen har mangelfulle arkiver for boliger som er oppført på denne tiden slik at det mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.
Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Garasje

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

Det foreligger ikke ferdigattest.
Garasjen er over 50 m² BRA, dette utløser krav til minsteavstand til grenser/andre bygg, og/eller branntekniske krav.
Garasjen har brattere takfall. Porten er ikke overbygget.
Kontakt kommunen for ytterligere avklaring.

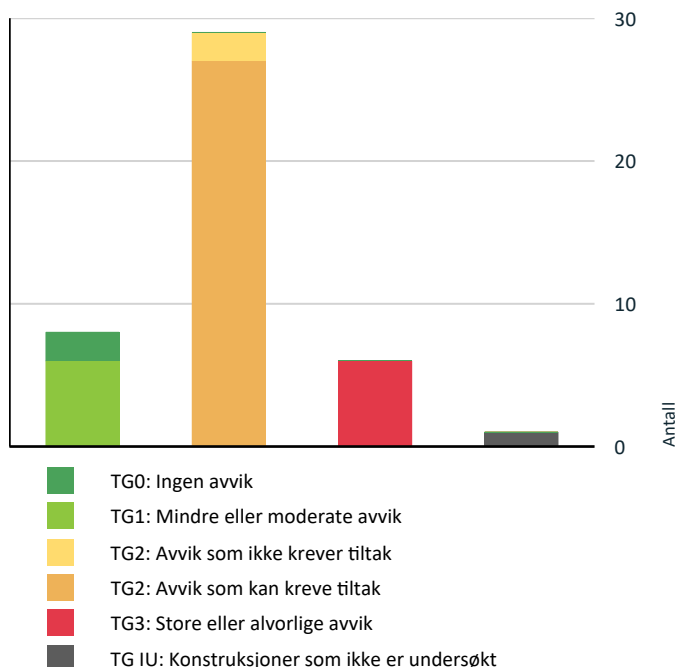
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Finnes ingen byggesak eller tegninger på dette bygget.
Kontakt kommunen for avklaring.

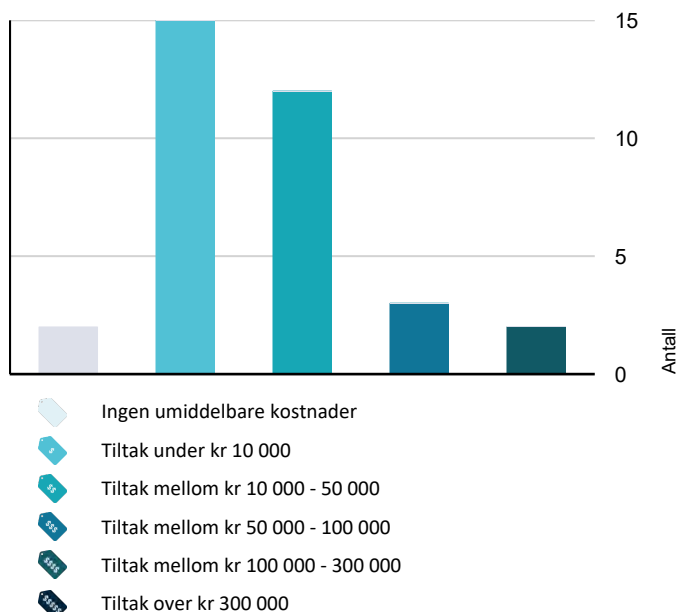
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takstige [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > Sokkeletasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

1 & 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Tatt i bruk 1978

Anvendelse
Helårsbolig, ikke bebodd pr. i dag.

Standard
Variert

Vedlikehold
Variert

Tilbygg / modernisering

2000	Oppussing	Kjøkkenfornyer.
2003	Renovering	Nytt røropplegg, rør i rør.
2003	Renovering	Bad i hovedetasjen.
2008	Renovering	Renovert sikringsskap.
2015	Renovering	Nytt taktekke, takrenner og nedløp.
2023	Renovering	Renovering langvegg/fasade hovedetasje vest.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra taknivå. Taktekingen er av pappshingel. Det ble montert ny shingel ca. 2015, og denne er lagt på opprinnelig pappshingel som ligger direkte på bordtro fra byggeåret.

Årstall: 2015 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Det er begynnende mosevekst på deler av taktekingen.

Konsekvens/tiltak

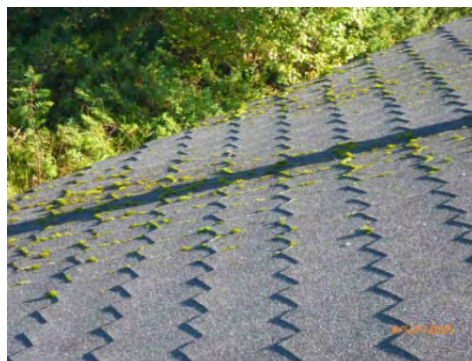
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende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

Det anbefales å fjerne mose fra taktekingen for å forhindre fuktskader og forlenge levetiden på taket.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt risiko for vanninntrenging og skade på undertak og takkonstruksjon.

Ved eventuell utskifting av takteking bør det vurderes å krysslekttere og etablere takteking av metallplater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



8/SEP/2025

! TG 2 Nedløp og beslag - 2

Taknedløp i plast fra byggeår.
Pipehatt og luftehatter i metall fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Takvann på sørvestsiden ledes direkte til grunnen ved ringmuren.
Tilstanden på taknedløp av plast under bakken er ukjent.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for taknedløp, pipehatt og luftehatter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av takvann fra grunnmur for å unngå fuktskader på konstruksjonen.

Tilstanden på taknedløp under bakken bør undersøkes nærmere, da ukjent tilstand kan medføre risiko for lekkasjer og skader på grunnmur.

Pipe- og luftehatter bør vurderes i sammenheng med taktekke, da alder og slitasje kan medføre økt risiko for vanninntrengning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



8/SEP/2025



8/SEP/2025



8/SEP/2025

Sørvest

! TG 1 Nedløp og beslag

Det er montert nyere takrenner og spillblikk. Takrenner bør rengjøres som en del av løpende vedlikehold.

Årstall: 2015

Kilde: Kontaktperson



8/SEP/2025



8/SEP/2025

Tilstandsrapport

! TG 3 Takstige

Det er en løs takstige frem til mønet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det vises til tilsynsrapport fra feiervesenet for nærmere informasjon om avviket.

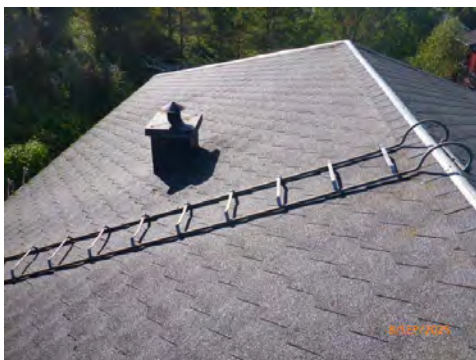
Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Det bør etableres tilfredsstillende og fastmontert adkomst til pipe for feier, i henhold til gjeldende forskrifter.

Manglende sikker adkomst medfører økt risiko for ulykker ved feiing og kan føre til pålegg fra myndighetene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning fra byggeår. Veggens oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, og kledningen er kun inspisert fra bakkenivå og tilgjengelige områder utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er stedvis liten avstand fra terreng til kledning, noe som kan øke risikoen for fuktskader og råte i kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

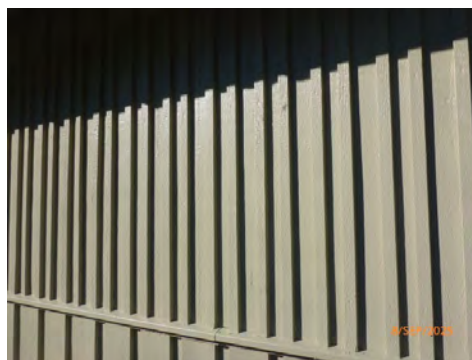
Vegetasjon som bedd og klatreplanter ved fasaden bør fjernes for å redusere fuktbelastning på kledningen.

Det bør påses at det ikke er jord eller annet materiale inntil kledningen der avstanden til terreng er liten, for å hindre oppsug av fukt.

Enkeltbord med begynnende råteskader bør skiftes ut for å forhindre videre råteutvikling og sikre kledningens funksjon.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader og ytterligere råte i kledningen, noe som kan føre til kostbare utbedringer på sikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 1 Veggkonstruksjon - 2

Vestveggene for hovedetasjen ble renovert i ca. 2023. Fasade/kledning har stående bordkledning. Veggens oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Kontaktperson



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er et valmtak med W-takstoler i tre og krabbestett. Adkomst til kaldt loft fra luke i gang. Kaldt loft er ikke inspisert nede ved ytterveggene og inne i krabbestettene grunnet manglende adkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Fuktmerker er observert ved pipen, mot kilrenner i sørvest og ned mot raft flere steder. Det var tørt ved kontroll på siden av pipen, noe som kan indikere at fuktmerkene stammer fra før det ble lagt nytt taktekke.

Spotter er montert uten bruk av spottkasser.

Isolasjonen er flere steder presset opp mot pappskuffer, noe som reduserer luftingen.

Noe av isolasjonen mangler vindsperre.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Etabler vindsperre der dette mangler for å redusere varmetap og risiko for fuktskader.

Monter tette spottkasser for å hindre brannfare og redusere varmetap til kaldt loft.

Kaldt loft bør inspiseres jevnlig av huseier for å avdekke eventuelle nye fuktproblemer eller skader.

Isolasjonen bør legges slik at god lufting opprettholdes, for å unngå kondens og videre fuktskader i takkonstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, samt to kjellervinduer med 2-lags glass. Dette er vinduer fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra byggeåret har varierende slitasje. Det er registrert rust på stifter, harde pakninger og trege vridere.

Vinduer og glass har en alder som overstiger normal garantitid for fabrikkgarantier på glass og rammer. Punktering i eldre vinduer kan ikke utelukkes, da det ofte kreves spesielle lysforhold for å visuelt avdekke punkterte glass.

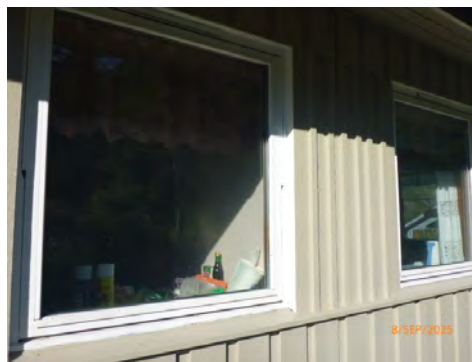
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold, og enkelte vinduer må påregnes skiftet ut på grunn av alder, slitasje og funksjonssvikt.

Dersom punkterte glass ikke utbedres, kan det føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Vinduer - 2

Vestveggen for hovedetasjen har malte trevinduer med 2-lags glass. Dette er trevinduer med utvendige aluminiumsbeslag som ble montert i 2023.

Fra egenerklæring:

"Alle vinduer inkl. bordkledning ble skiftet på vestsiden i 2023. Elektrisk utvendig solskjerming montert samtidig. Alt utført av J. Eberg Hansen AS, Mosjøen."

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Fra byggeår. Hovedytterdør og sidefelt med glass, samt dør inn til sokkel, er tredører og er malt.
Altandør fra stue er en tredør med tolags glass, og vurderes å være fra 2000-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedinngangsdøren har synlig slitasje.

Døren til sokkelen har slitasje og mangler beslag under døren.

Treverket på dørspeilet til altandøren er slitt.

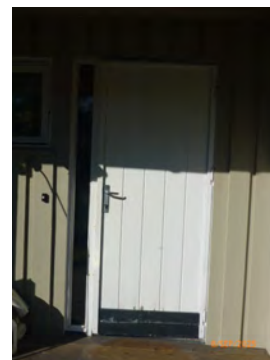
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold, inkludert maling av dørene, samt montering av beslag under døren til sokkel for å beskytte mot fukt og ytterligere slitasje.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt forringelse av treverket, redusert levetid på dørene og økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en vestvendt altan for hovedetasjen med adkomst fra stuen. Konstruksjonen er oppført i tre, og kvaliteten samt opprinnelsen på materialene varierer.

Inngangen til sokkelen under altanen er skjermet med regnskjerm av takplater montert under altanen.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert større skjevheter i konstruksjonen.

Det har ikke vært mulig å kontrollere forholdene over regnskjermerne grunnet manglende adkomst.

Stedvis er det oppsprukket treverk på rekkverket.

Rekkverket har en høyde under 80 cm.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Rekkverket bør heves til tilfredsstillende høyde i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Skjevheter i konstruksjonen bør rettes opp, og oppsprukket treverk på rekkverket bør utbedres for å sikre stabilitet og forhindre ytterligere forringelse.

Manglende kontroll over regnskjermen medfører usikkerhet om tilstanden, og det anbefales nærmere undersøkelse for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Utvendige trapper - 2

Ved hovedinngang er det en trapp i tre. Denne er oppført over opprinnelig plass-støpt trapp, ikke synlig.

Trappen har håndløper på veggene.



! TG 3 Utvendige trapper

Plass-støpt trapp i nord på terreng langs gavlveggen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Rekkverk bør monteres for å utbedre avviket og redusere risikoen for fallulykker. Manglende rekkverk medfører økt fare for personskade ved bruk av trappen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater.

Fra egenerklæring:

"Det ble lagt nye gulv i gangene, kjøkken og stue i hovedetasje, samt soverom i kjelleretasje. Usikker på hvilket år, men rundt 2008. Spilevegg i stuen ble satt opp rundt 1992."

Den generelle slitasjegraden på overflater vurderes som forventet, tatt alder i betraktning. Innvendige overflater har variert opprinnelse og fornyes normalt med jevne mellomrom.

Kostnader for oppussing og renovring vil variere ut fra egen kompetanse og valgt omfang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

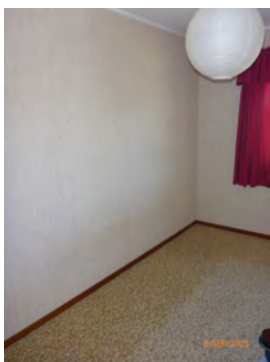
Det er en kul i parketten ved trappen ned til underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre kulen i parketten, for eksempel ved å etablere større ekspansjonsfuger mot ytterkantene av gulvet. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere deformasjon av gulvet og redusert levetid, samt økt risiko for skader eller snublefare.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ved trapp, kul i gulvet

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet over sokkel er av trebjelkelag. Over krypkjeller er det trebjelkelag.

Ved en enkel nivellering av gulvene fra gang i sør til stue i nord, ble det ikke avdekket skjevheter på over 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert andre avvik enn skjevheter.

Det ble observert noe knirk i enkelte gulv ved befaringen.

I krypkjelleren er gulvet støttet opp med treverk direkte på fjell.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres banketter og kapillærbrytende sjikt mot treverk for gulv over krypkjeller for å hindre fuktopptak og råteskader i bærende konstruksjoner.

Knirk i gulv bør utbedres for å sikre bedre komfort og redusere risiko for videre konstruksjonsskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Gulv mot grunn

Sokkel har støpt plate på grunn.

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.

Det er målt en del skjevheter i gulvet, oppfattes som å være fra da bygget ble oppført.

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 høydeforskjellene rettes opp. Konsekvensen ved ikke å utbedre forholdet anses som liten, men det kan påvirke innredningsmuligheter og bruk av rommet, samt medføre økt risiko for følgeskader over tid.

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



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår. Sotluke er plassert i underetasjen. Vedovn i underetasjen er per i dag demontert; dette skal være en ny ovn, ifølge egenerklæring.

I hovedetasjen er det en plassbygget peis med innsats. Det er stålrør i pipen, ukjent når dette ble montert. Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er avvik:

Sotluken er plassert bak en luke i utforet panelvegg.

Det er feil oppstøt i pipen bak sotluken.

Det er feil på røykrørsinnføringen og skade på vedovnen.

Det foreligger ingen dokumentasjon på piperehabilitering, noe som medfører usikkerhet om tilstanden.

Det vises til tilsynsrapport fra feier.

Konsekvens/tiltak

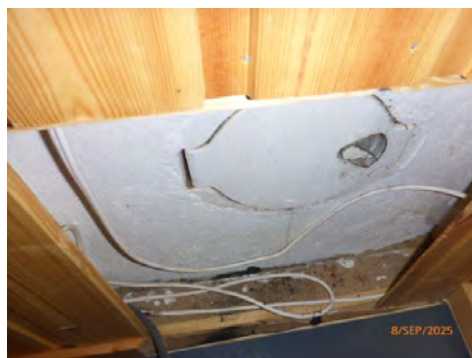
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør iverksettes tiltak i henhold til tilsynsrapport fra feier for å utbedre brennbart materiale nær sotluke, feil oppstøt i pipen, feil på røykrørsinnføring og skade på vedovn.

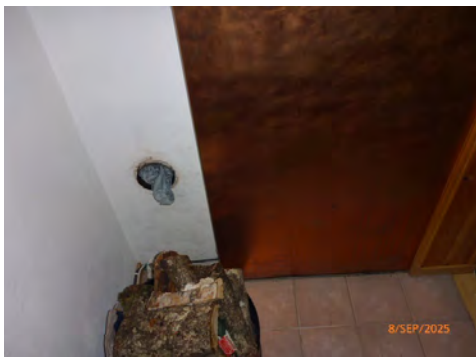
Manglende dokumentasjon på piperehabilitering medfører usikkerhet om tilstanden, noe som kan innebære økt risiko for brann eller lekkasje av røykgasser.

Det må påregnes kostnader for utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



I bod mot nordvest er det observert saltutslag på mur fra fuktvandring, samt fuktskader på sponplategulv. Ved fuktmåling påvises det fukt i sponplater.

I bod i sørøst er det målt forhøyede fuktkvoter i utforet treverk.

På gavlvegg i nord er det målt en fuktkvote på litt over 18 %, noe som kan indikere et fuktproblem også her.

Fra egenerklæring:

"Da vi tømte bod mot nord nå i aug. -25, der det har stått fryserer, var det fukt under gulvbelegget."

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Det anbefales å åpne gulvet i bodene for nærmere kontroll og kartlegging av skadeomfanget.

Tiltak for å forbedre drenering og fuktsikring bør vurderes for å redusere risikoen for videre fuktskader, sopp- og råteutvikling.

Kostnadene vil variere avhengig av skadeomfang og ønsket bruk av underetasjen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Stålrør i pipen

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Sokkeletasjen er innredet. Mot øst er det en slags buffersone mot fjell/byggegrunn som kommer opp i bodene her, delvis innredet. Innredet del for oppholdsrom har gulv med sponplater og belegg. Veggene har plater og panel.

Hulltaking er ikke foretatt, Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Det presiseres at TG 3 har sitt utspring fra boder.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.



På bod mot nordøst. Vått i sponplater



På bod mot sørøst, 26,2 %

Tilstandsrapport



I gavlvegg mot nord, 18,3 %

TG 2 Kryp kjeller

Mot sør har bygningen krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst til krypkjeller via luke i mur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begrenset ventilasjon i krypkjelleren.

Det er en del bygningsavfall på grunnen.

Det renner vann gjennom krypkjelleren.

Det finnes åpninger mellom ringmur og terreng, noe som kan gi adkomst for mus og andre skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tette åpninger mellom ringmur og terreng for å hindre adkomst for mus og andre skadedyr.

Fjerne alt organisk materiale og bygningsavfall for å redusere risiko for sopp, råte og skadedyr.

Etablere bedre ventilasjon i krypkjelleren for å forebygge fuktproblemer, sopp- og råteskader.

Vanninntrengning bør utbedres for å unngå ytterligere fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

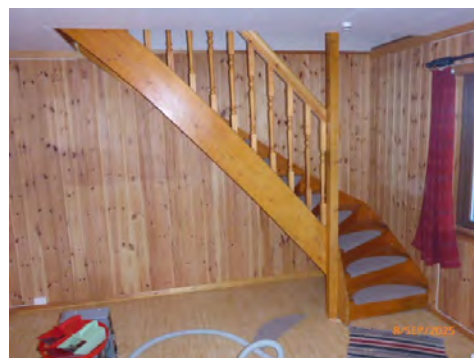
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres på vegg for å redusere risikoen for fallulykker og for å ivareta sikkerheten ved bruk av trappen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen slette dører fra byggeåret, samt noen profilerte dører fra 2000-tallet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør utføres justering eller utskifting av dører med avvik for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og eventuelle skader på dørblad og karm over tid.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Andre innvendige forhold

Lukkede flater i gulv, vegger og tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fra egenerklæringen:

"Det ble oppdaget mus i matboder for mange år siden. Det ble gjort tiltak, og det har ikke vært observert eller funnet mus etter dette."

Ved fremtidig renovering kan det ikke utelukkes at det avdekkes skader relatert til mus eller lignende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gå over og kontrollér smådyrsperre samt let etter åpninger. Utfør tetting av disse uten å stenge for nødvendig lufting, for å redusere risikoen for at mus eller andre skadedyr tar seg inn og forårsaker skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Våtrommet ble renoveret ca. 2003.

Aktuell byggeforskrift for oppussingen er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider. Opprinnelig belegg ligger under flisgulvet som tettesjikt, alder 48 år. Det er registrert noen løse fliser. Sluk fra byggeår og 2003, én ved kabinett og én sluk under kabinett. Det er ikke adkomst under kabinett ved befaring. Det er målt fall ved sluk utenfor kabinett, med lokalt fall til denne, samt god oppkant ved dør.

På veggene er det pålimt tynnplater, disse er lite egnet for vannsprut. Det er ingen adkomst for kontroll av tettesjikt i overgangen gulv/vegg. I himlingen er det malt panel, denne og taklister er avflasset grunnet høy fuktbelastning. Det er ikke mekanisk avtrekk. Ved fuktmåling var dette tørt ved befaring.

Det er montert et bidé og et toalett, men det er ikke dreneringsåpning for innebygget sistene på toalettet.

Badet har innredning med underskap, to vasker, høyskap, overskap, speil og belysning. Det er små sprekker i vaskene.

Det er montert et tett dusjkabinett. Det er et vindu i våt sone ved kabinettet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det må benyttes tett dusjkabinett frem til våtrommet totalrenoveres, for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen.

Manglende dokumentasjon på utførte arbeider og bruk av opprinnelig belegg som tettesjikt medfører usikkerhet om våtrommets tilstand og økt risiko for fukt- og vannskader.

Oppgradering av våtrommet bør gjennomføres for å sikre at det tåler normal bruk etter dagens krav og for å unngå fremtidige skader og kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



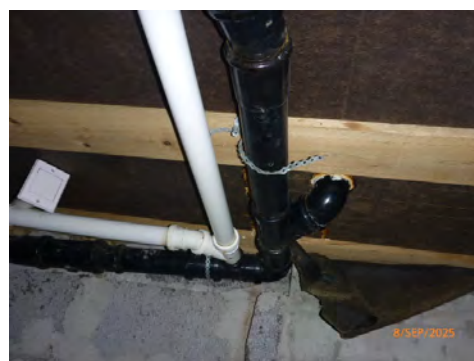
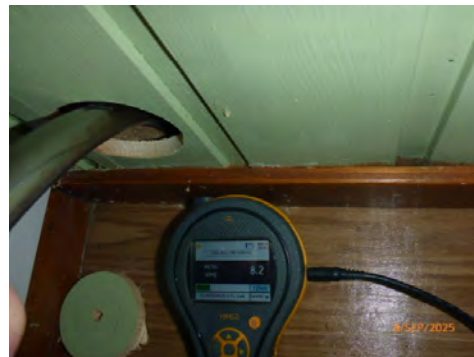
HOVEDETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra toalettrom mot dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,2%, det er tørt her.

Der er ved befaring ikke påvist avvik som kan indikere fukt inne i gulv og vegger fra bruk av våtrommet.

Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra kjeller og krypkjeller på undersiden av badet.



HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerom fra byggeår. Belegg på gulvet, krymp i beleggsveis. En plastsluk, lite fall mot sluk, god oppkant på belegg under dører.

Tapet på veggene, noen løse skjøter. En ventil i himling, kun tilluft fra under dør til kjøkkenet. Plater i himling. Opplegg for vaskemaskin, samt montert et skyllekar på vegg.

Vurdering av avvik:

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

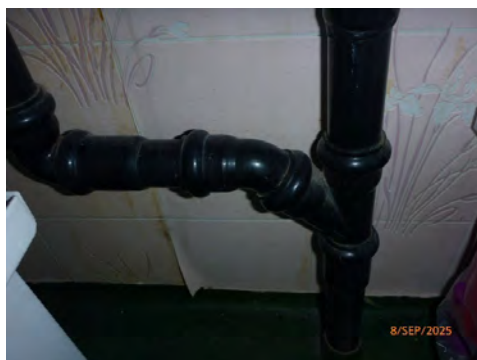
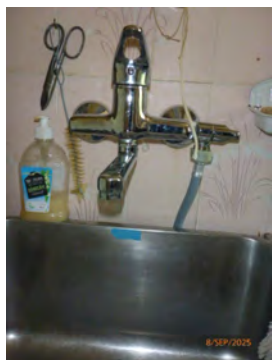
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til fuktsikring og funksjonalitet.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er kjøkkeninnredning bak skyllekar.

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.

Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



146 ved sluk

Tilstandsrapport



146 ved dør til kjøkkenet



138 under skyllekar



136 over skyllekar

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet med innredning fra byggeår.

Kjøkkenfornyelse i 2005: Nye fronter, skapdører, benkeplater og skinner til skuffer i kjøkkenet skal ifølge kvittering (Kjøkkenfornyeren) ha blitt montert i 2005.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, og benkeplaten er av laminat. Det er plass til oppvaskmaskin og komfyr, og det er montert komfyrvakt.

Det er ikke påvist skader på overflater eller kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er observert en liten skade på benkeplaten ved komfyrplass. Det er ikke sprutplate på vegg bak komfyrplass.

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.

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



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015

Kilde: Kontaktperson



SPESIALROM

SØKKELETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Søkkeletasjen har et toalettrom med toalett og servant. Det er ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

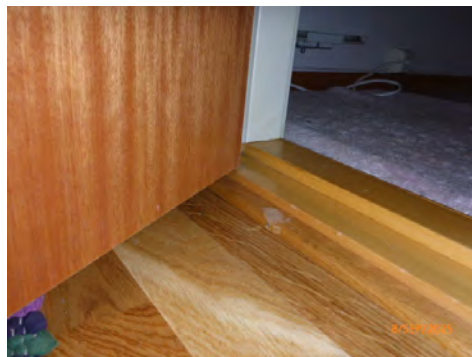
Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, samt mekanisk avtrekk for å oppfylle kravene i NS 3600.

Manglende ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader, sopp- og muggdannelse samt ubehagelig lukt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



HOVEDETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Hovedetasjen har toalettrom med et toalett og en vask. Ventil i himling. Ukjent når rommet ble pusset opp, men det er opplyst at dette sannsynligvis ble gjort i 2003.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

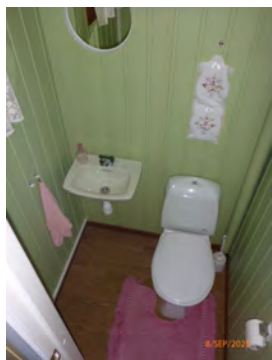
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel luftespalte ved dør eller ventil. Mekanisk avtrekk bør også etableres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Manglende ventilering kan føre til opphopning av fuktighet, dårlig lukt og risiko for fuktskader eller muggdannelse, noe som kan påvirke innneklimaet negativt.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av kobber og kobberør med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder vannrør fra byggeår og frem til ca. 2000. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelse og tilstand for denne delen av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse og tilstand for vannrørene fra byggeår og frem til ca. 2000.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand og utførelse, noe som kan øke risikoen for skjulte feil eller lekkasjer. Videre undersøkelser anbefales for å avklare tilstanden og redusere risiko for vannskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Vannledninger - 2

I ca. 2003 ble det etablert nye vannrør for deler av installasjonen. Fra egenerklæring:

"Pga. lekkasje i 2003 ble det lagt rør i rør på bad, wc, vaskerom og kjøkken i 1. etg. Rørmark VVS."

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Kobberrør ved bereder. Det er besikket i rørskap.

Innvendig stoppekran er også plassert her, denne er fra byggeår, det er påsatt ekstra stoppekran over denne.

Årstall: 2003

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

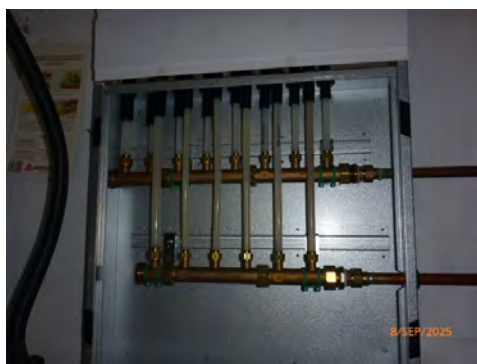
Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

Manglende dokumentasjon på VVS-arbeid medfører usikkerhet om utførelsen, noe som kan øke risikoen for feil eller skader på anlegget. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførte arbeider.

Dersom det ønskes en grundigere vurdering av anlegget, bør autorisert rørlegger kontaktes. Kostnader er for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.
Det er avløpsrør av plast. Stakepunkt synlig på en bod i kjeller.
Lufting til takhatt på kaldt loft.
Rør i hovedsak fra byggeår, noe rør fra ca. 2003 under badet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsrørene er passert, bør det påregnes at skader eller lekkasjer kan oppstå plutselig. Dette kan medføre risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

! 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 vindusventiler i oppholdsrom som mangler tilstrekkelig ventilasjon, for å bedre luftkvaliteten og redusere risiko for fuktproblemer og dårlig innneklima.

Balansert ventilasjon kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen.

Kostnader gjelder for etablering av ventiler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har en kapasitet på 198 liter og er plassert i boden i sokkeletasjen. Det er sluk ved berederen.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Ingen dokumentasjon vedrørende El er fremlagt eller kontrollert. Sikringsskapet er plassert på vegg i vf. Installasjon av variert opprinnelse.

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.
1999 Selve skapet er renoveret i ca. 2008.
fra egenerklæring:
2008 - Satt opp nytt sikringsskap med automatsikringer.2021 - Opplegg til utestikk og strøm til 2 markiser tilkoblet eksisterende stuekurs. Trekt opp jording.
2008 - Usikker. Mest sannsynlig Reinfjord Elektro jfr klistremerket inne i skapet.2021 - Stein Kåre Nilsen v/ Brønnøysund Elektriske

! TG 1U Andre installasjoner

Det er montert luft-til-luft varmepumpe.
Det er montert sentralstøvsuger.
Installasjonene er ikke teknisk vurdert eller funksjonstestet ved befarings.
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Tilstandsrapport

(jfr. Boligmappa)

Utført av Brønnøysund Elektriske i 2013 og 2021.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Så lagt selgere kjenner til er det benyttet registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Ikke fremvist samsvarserklæringer.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

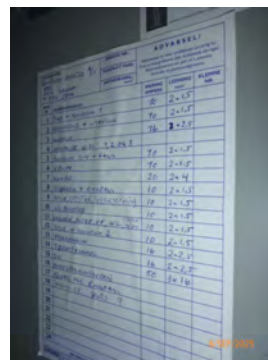
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Installasjon fra 1977 og frem til 2021.
Ingen dokumentasjon.
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Generell kommentar

Ingen dokumentasjon vedrørende El-anlegget er fremlagt eller kontrollert.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Branntekniske forhold

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

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

Boligen har godt med nyere røykvarslere.
Det ble etter befaring montert nytt brannslukningsapparat.

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller slike tekniske vurderinger.
Byggegrunn av fjell synlig i krypkjeller og bak i boder for sokkeletasjen. Masser foran dette mot vest i sokkel, er antatt bestående av stedlige og tilkjørte masser.



! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen, dersom denne finnes, er fra 1977. Det er noe synlig gudron/asfaltmasse på muren.
Mot øst er det synlig noe grunnmurplast, trolig ettermontert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er observert noe vanninntrengning gjennom krypkjelleren. Det er også registrert fuktvandring, saltutslag og begynnende fuktskader i boder mot øst i sokkeletasjen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt etableres ny drenering og fuktsikring av grunnmuren for å hindre videre vanninntrengning og fuktskader.

Manglende eller svekket drenering og fuktsikring kan føre til økt risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen, samt redusert innemiljø og økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Rester av gudrong

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Bak i boder på fjell kan det være plass-støpte ringmurer. Fra krypkjeller er det synlig stripefundamenter av betong under grunnmuren. Krypkjelleren har plass-støpte ringmurer. Deler av murene er under terreng og stedvis innvendig kledd, og disse delene er derfor ikke tilgjengelige for besiktigelse.

Det er ikke gjort visuelle observasjoner av alvorlige sprekker eller setninger i de synlige delene av grunnmurene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe avflasset puss på mur mot nord.

Stedvis er det observert noen mindre sprekker og riss, noe som anses som normalt med tanke på konstruksjonens alder.

Det er registrert enkelte punkter med dårlig komprimert betong ved støpning av ringmurer.

Det er et felt på grunnen med oppsprukket flate foran dør inn til sokkel, oppbygningen her er ukjent.

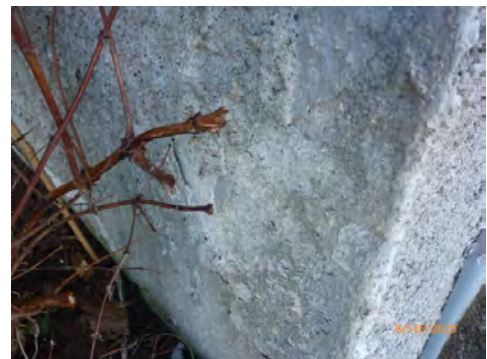
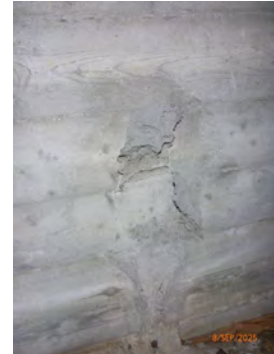
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre skader på puss og støpefeil på ringmur for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktinntrenging og ytterligere skader.

Det anbefales også å undersøke oppbygningen av området med oppsprukket flate foran dør til sokkel, da ukjent oppbygning kan medføre økt risiko for setningsskader eller fuktproblemer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Forstøtningsmurer

Ved sokkel i vest er det blomsterkasser ved mur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i kasse mot nordvest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekken i kassen mot nordvest bør utbedres, og det anbefales å fjerne slike konstruksjoner mot mur for å unngå videre skader og redusere risiko for fuktinntrenging i muren.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Nordvest



Sørvest

TG 2 Terrenghorhold

Eiendommen ligger i et noe skrånende og kupert terreng. Det er ingen treff på fareområder vedrørende flomsoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfasesoner, flom og skredhendelser ved søk i NVE sin kartkatalog. Garasjen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire. For aktsomhetsområder vises det til kommunen for vurdering.

Vurdering av avvik:

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

Belegningsstein med noe kanting, frostsprengning og mose er observert. Mot vest er det terreng uten fall helt inn mot vegg. Mot øst er det også terreng uten fall helt inn mot vegg, samt ventiler i muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

Manglende fall fører til unødig fuktbelastning av byggegropen, noe som kan gi økt risiko for fuktskader på grunnmur og kjeller.

Forholdet bør vurderes i sammenheng med eksisterende drenering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KvikkleireskredAkt

Aktsomhetsområde for kvikkleireskred



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Basert på observasjoner i kjeller er utvendige avløpsrør av plast og fra 1977. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og fra 1977, basert på observasjoner i kjeller.

Det er mulig at det finnes vannrør mot kommunalt nett av plast i forbindelse med oppføring av garasjen. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Utvendig stoppekran er ikke observert.

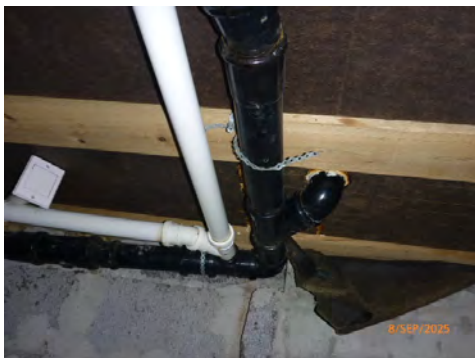
Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det anbefales å kontakte autorisert rørlegger for å lokalisere og kontrollere utvendig stoppekran, da manglende oversikt kan medføre forsinket stenging av vannet ved lekkasje eller skade, noe som øker risikoen for vannskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1998

Kommentar

Innredet i ca. 2000

Standard

Normal

Vedlikehold

Normalt

Beskrivelse

Garasjen har plass-støpt dekke, noe fall, det kan samle seg vann inne i garasjen foran port. Ingen sluk i gulvet. Synlig grunnmursplast, noe fuktvandring fra grunn mot sørvest. Veggene ned mot det støpte gulvet er utført med ringmurer av leca. Over lecamurer er det bindingsverk med stående kledning av tre, fasade bør vaskes og males. Treveggene er isolert for 1.et. Stedvis liten avstand til terreng.

Leddport i metall, rust på portblad. Vinduer i tre, observert punktet glass. Inngangsdør med tolags glass, slitt dør.

Garasjen har et plassbygget saltak med A-takstoler. Utlagt gulv på deler av kaldt loft.

Taket er tekket med profilerte metallplater og undertak av armert plast. Plast i takrenner og nedløp, ikke snøfanger over dør.

Luftspenn for strøm til nabo berører mønet på garasjen.

Bak garasjen for adkomst til kaldt loft er det et repos i metall og en tretrapp, ikke rekkverk her. Plassbygget dør til kaldt loft.

Det er innlagt strøm i bygget. Det er montert et mekanisk avtrekk og innlagt vann i garasjen, ikke funksjonstestet ved befarings.

Det har vært frostskaider på vannrør, montert varmekabel etter dette.

Vann og avløp fra vask i garasjen, ukjent hvor i grunnen dette er etablert.

Bygget er funksjonelt til formålet, løpende vedlikehold må påregnes.

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



Uthus



Anvendelse

Bod.

Byggeår

1982

Standard

Lav

Vedlikehold

Variert

Kommentar

Antatt byggeår.

Beskrivelse

Uthus med to boder. Bygget er oppført i tre, stående kledning og saltak med metallplater.
Bygget er greit til formålet, trenger noe renovering.
Uthuset er oppført med halvparten av bygget over grensen.

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

200 m²/200 m²

Enebolig: Kjellerstue, 5 Soverom, 2 Toalettrom, 3 Bod, Vindfang, 2 Gang, Bad, Vaskerom, Kjøkken, Stue

Andre bygg: Garasje, Uthus

Bruksareal andre bygg: 61 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 850 000

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 5 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 850 000

Konklusjon markedsverdi

2 850 000

Markedsvurdering

Det er pr. i dag liten tilgang på boliger i dette område, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi. Sammenlignbare salg i den grad dette finnes, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgverdi 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.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Halvvegan 24 ,8920 SØMNA 115 m² 1994 3 sov	02-07-2025	2 500 000	2 700 000		2 700 000	22 314
2 Navlenveien 4 ,8920 SØMNA 115 m² 1991 3 sov	15-10-2024	2 400 000	2 400 000		2 400 000	19 672
3 Halvvegan Sør 4 ,8920 SØMNA 151 m² 1983 3 sov	11-10-2023	2 000 000	2 200 000		2 200 000	14 570
4 Bjørkveien 6 ,8920 SØMNA 154 m² 1998 3 sov	26-02-2020		2 000 000		2 000 000	12 987
5 Sømhovdveien 1 ,8920 SØMNA 176 m² 1977 4 sov	04-07-2023		2 000 000		2 000 000	11 364

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 100 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	550 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	40 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 690 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	5 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

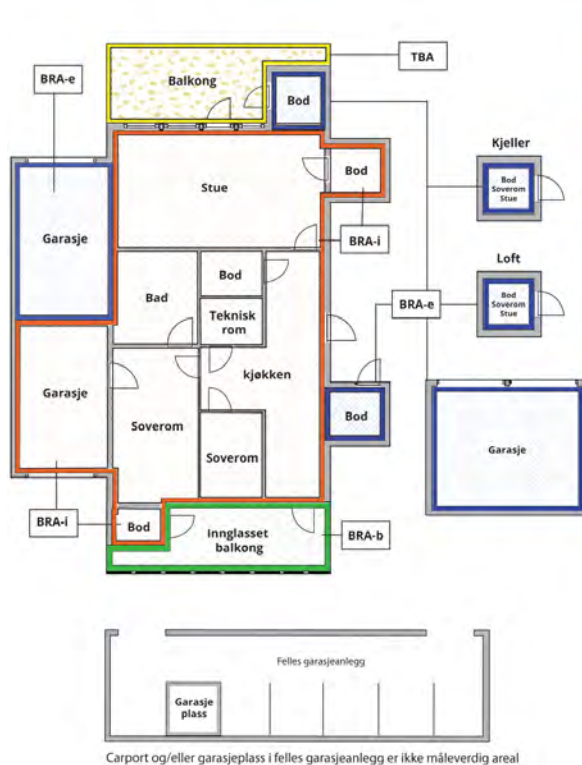
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Sokkeletasje	61			61	
Hovedetasje	139			139	43
SUM	200				43
SUM BRA	200				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Kjellerstue, soverom, toalettrom, bod, bod 2, bod 3		
Hovedetasje	Vindfang, gang, gang 2, toalettrom, bad, vaskerom, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Selger har fremskaffet fasade og plantegninger, disse er ikke stemplet godkjent byggesak.

Det er noen små avvik for plantegninger/boligens innredning.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98.

Det er ikke uvanlig at kommunen har mangelfulle arkiver for boliger som er oppført på denne tiden slik at det mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		54		54	
Loft					
SUM		54			
SUM BRA	54				

Romfordeling

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

Kommentar

Ikke måleverdig areal på loft, det er ca. 22 m2 tilleggsarealer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest.

Garasjen er over 50 m2 BRA, dette utløser krav til minsteavstand til grenser/andre bygg, og/eller branntekniske krav.

Garasjen har brattere takfall. Porten er ikke overbygget.

Kontakt kommunen for ytterligere avklaring.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Finnes ingen byggesak eller tegninger på dette bygget.

Kontakt kommunen for avklaring.

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	186	14
Garasje	0	54
Uthus	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2025	Gøran Heimen	Takstingeniør
	John-Arne Baustad	I familie med selgere

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1812 SØMNA	46	198		0	1442.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Åsen Nord 17

Hjemmelshaver

Baustad Gunn Cathrin, Baustad Håkon Sverre,
Baustad Sølvi Helen Antonsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert bo-området i Vik. Sentrumsnært, solrikt, blindvei, barnevennlig, utsikt, utmark og turområder med videre.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere kommentar vedrørende reguleringsforhold henvises det til kommunen.

Om tomten

Pent opparbeidet boligtomt. Noe naturtomt i vest og nord. Asfaltert vei opp til huset, noe bratt. Parkering foran boligen, samt i garasjen.

Uthuset er oppført noe over tomtegrensen mot øst.

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.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	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	21.09.2025		Gjennomgått	9	Nei
Matrikkelbrev	26.06.2025		Gjennomgått	7	Nei
Byggetillatelse Bolig	06.09.1977		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger garasje	18.12.1997		Gjennomgått	1	Nei
Verdivurdering	03.07.2005		Gjennomgått	16	Nei
Feierapport	09.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tilsynsrapport feier	09.04.2024		Gjennomgått	4	Nei
Fasade og plantegning bolig.		Ikke datert	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2025	
2	07.10.2025	Erstatter rapport datert 01.10.2025 med Referansenummer: MK1813

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

<https://samtykke.vendu.no/ZC1194>

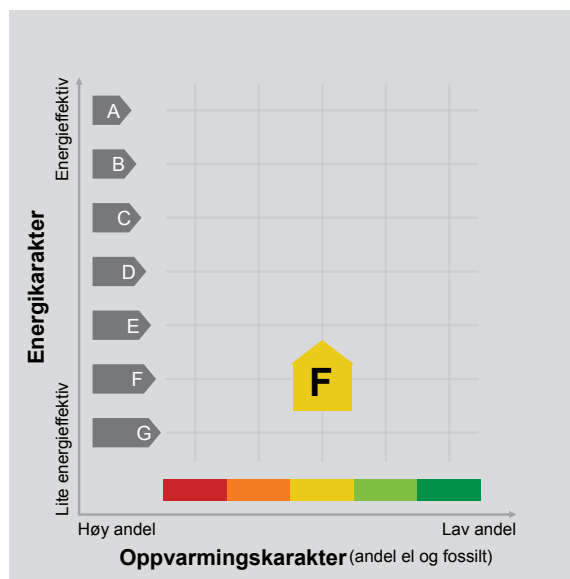
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Åsen Nord 17
Postnummer	8920
Sted	SØMNA
Kommunenavn	Sømna
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	198
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	187535697
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-176035
Dato	03.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Vask med fulle maskiner
 - Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin
- med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	261
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnset (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnset og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.09.2025

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Advokatfellesskapet Brønnøysund AS	Oppdragsnr.	2126
Adresse	Åsen Nord 17		
Postnr.	8920	Sted	Sømna
Selgers navn	Sølvi Helen Antonsen Baustad		

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:

Gudny Marie Baustad

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Navn på fullmektig:

Sølvi Helen Antonsen Baustad

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Mine foreldre kjøpte boligen i 1985.

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Jeg bodde i boligen sammen mine foreldre fra 1985 til 1992.

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Mamma hadde forsikringen gjennom Fremtind. Den har vi videreført etter hun døde 9. mars d.å.

Initialer selger:
S A

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Polise/avtalenr.:

Forsikringsnr. 5800532 - Kundenr. 1115413

Våtrom**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**☒ Nei ☐ Ja**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Badet ble fullrenovert etter en vannlekkasje / forsikringssak 2003. Det ble da lagt rør i rør på badet, kjøkken, vaskerom og det lille toalettet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?☒ Nei ☐ Ja**Forklar**

Rørmark VVS og snekker Jon Reinfjord. Krysser nei for membran for vi vet ikke.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?☒ Nei ☐ Ja**4. Ble sluk skiftet?**☐ Nei ☒ Ja**Beskriv arbeidet som er utført:**

Ny sluk ble skiftet.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Vi er usikre men vi mener absolutt det ble lagt nye varmekabler.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?☒ Nei ☐ Ja**Forklar:**

Det er vi usikre på.

Initialer selger:
S A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Pga. lekkasje i 2003 ble det lagt rør i rør på bad, wc, vaskerom og kjøkken i 1. etg.

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rørmark VVS.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble satt opp nye takrenner for få år siden.

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Initialer selger:
S A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Jfr. rapport fra branntilsyn feier 2024 (Brønnøy Brann- og redningsvesen). Nytt brannslukningsapparat kjøpt inn, står i 1. etg. Ny (Jøtul) ovn er innkjøpt ifølge pålegg (og står i kjeller).

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle vindu inkl. bordkledning ble skiftet på vestsiden i 2023. Elektrisk utvendig solskjerming montert samtidig. Alt av J. Eberg Hansen AS, Mosjøen.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Alle søyler under veranda skiftet til trykkimpregneret av min bror, Håkon-Sverre Baustad. Den siste så sent som i år.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Delfaktura og timeliste fra J. Eberg Hansen

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Da vi tømte bod mot nord nå i aug. -25, der det har stått fryser, var det fukt under gulvbelegget.

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

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

- ☒ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

- ☒ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2008 - Satt opp nytt sikringsskap med automatsikringer. 2021 - Opplegg til utestikk og strøm til 2 markiser tilkoblet eksisterende stuekurs. Trekt opp jording.

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

2008 - Usikker. Mest sannsynlig Reinfjord Elektro jfr klistremerket inne i skapet. 2021 - Stein Kåre Nilsen v/ Brønnøysund Elektriske (jfr. Boligmappa)

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

- ☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

Utført av Brønnøysund Elektriske i 2013 og 2021.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Initialer selger:
S A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Ingen avvik så vidt vi vet.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Det ble lagt nye gulv i gangene, kjøkken og stue i hovedetasje, samt soverom i kjelleretasje. Usikker på hvilket år, men rundt 2008. Spilevegg i stuen ble satt opp rundt 1992.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Garasje satt opp i 1998/99.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger:
S A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Det ble oppdaget mus i matboder for mange år siden. Det ble gjort tiltak, og har ikke vært sett/funnet mus etter det.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☐ Nei ☒ Ja

Oppgi type rapport:

Branntilsynsrapport fra Brønnøy brann- og redningsvesen fra 2024. Ingen skader, men avvik.

Er forholdet utbedret?

Helt nyttbrannslukningsapparat kjøpt 8. september-25. Ny Jøtul ovn står klar for montering i kjeller. Øvrige avvik i rapport ikke utbedret.

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

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

Initialer selger:
S A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
S A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato

21.09.2025

Signert av

Sølvi Helen Antonsen Baustad

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1812 - SØMNA
Gårdsnummer: 46
Bruksnummer: 198

Utskriftsdato/klokkeslett: 26.06.2025 kl. 12:25

Produsert av: Oskar Dahle

Attestert av: Sømna kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: GRANDAL
Etableringsdato: 01.12.1977
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 46 / 198	1 442,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		020567	BAUSTAD GUNN CATHRIN		OSPVEIEN 2 8906 BRØNNØYSUND	1 / 3
Hjemmelshaver		020264	BAUSTAD HÅKON SVERRE		KYSTVEIEN 93 8920 SØMNA	1 / 3
Hjemmelshaver		250173	BAUSTAD SØLVI H ANTONSEN		VESTABERGLIA 28 A 8920 SØMNA	1 / 3

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7246228	368259		1 442,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)		Signatur Dato
	Annen referanse		

Opprett ny grunneiendom ved fradeling
Kart- og delingsforretning

01.12.1977

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1812 - 46/197	-1 443
Mottaker	1812 - 46/198	1 443

Adresser							
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Åsen Nord	1075	17		Grunnkrets	0105 Midtre Vik	Nei
					Stemmekrets:	2 VIK	
			EUREF89 UTM Sone 33		Kirkesokn:	10020401 Sømna	
			7246231	368265	Postnr.område:	8920 SØMNA	
					Tettsted:	7531 Vik	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	20 992 743	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	27.01.1998
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	48	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	25.06.1998
	Nord: 7246229 Øst: 368236	Bruksareal totalt:	48	Avløp:		Tatt i bruk:	25.06.1998
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	48	48	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	46/198

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		BAUSTAD GUDNY		

Bygningsnr: 187 535 697
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7246231 Øst: 368265
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1
Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:
Bruksareal totalt: 0 Avløp:
Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1075 Åsen Nord 17	H0101	Bolig	0	0		0	0	46/198

Aktive bygg som ikke er registrert på matrikkelenheten, men ligger på matrikkelenhetens areal

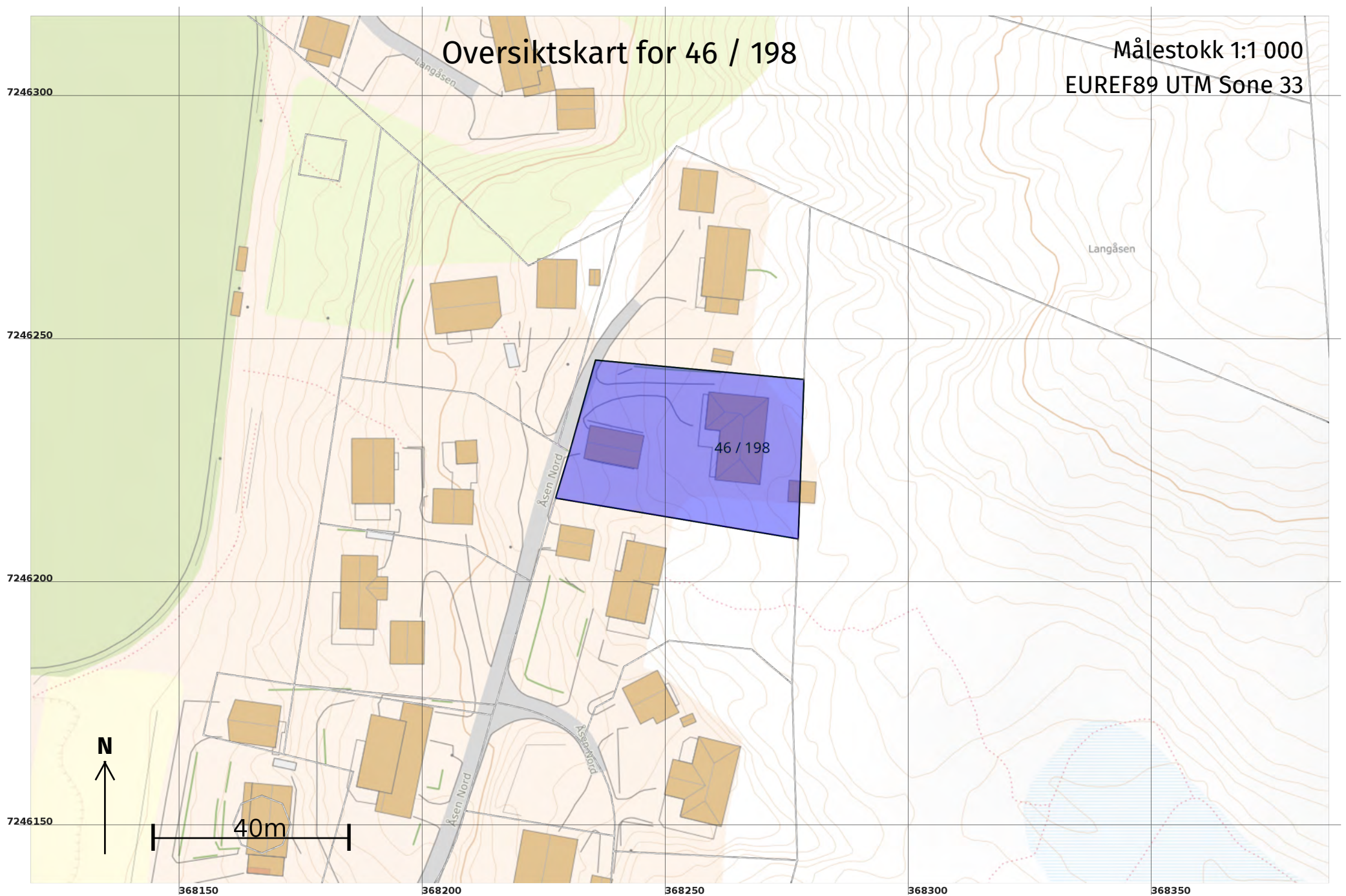
Bygningsnr: 187 554 438
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7246220 Øst: 368277
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 0
Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:
Bruksareal totalt: 0 Avløp:
Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

Datoer
Rammetillatelse:
Igangsettingstillatelse:
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdigattest:

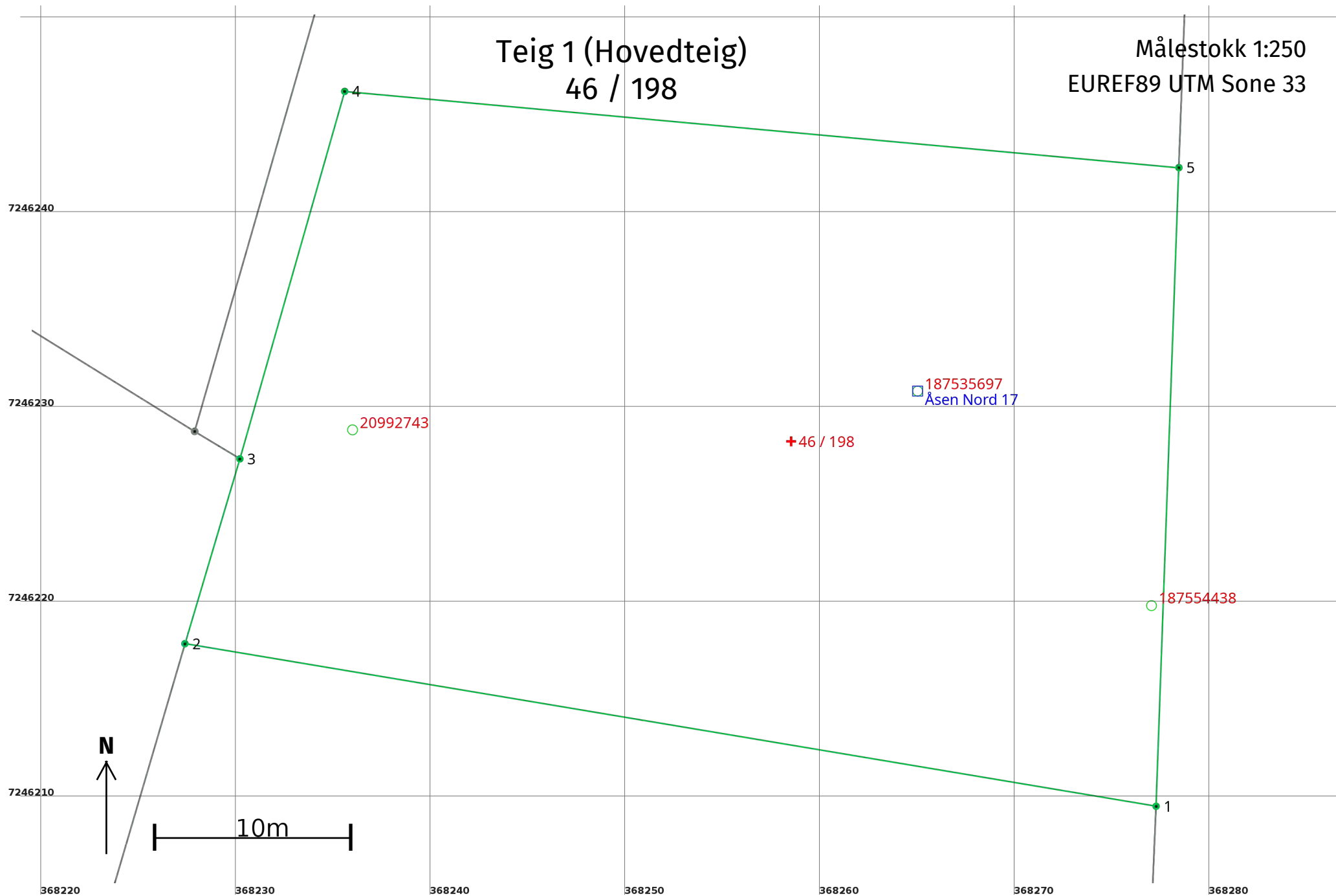
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	46/199



Teig 1 (Hovedteig) 46 / 198

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33



Areal og koordinater

Areal: 1 442,6

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33

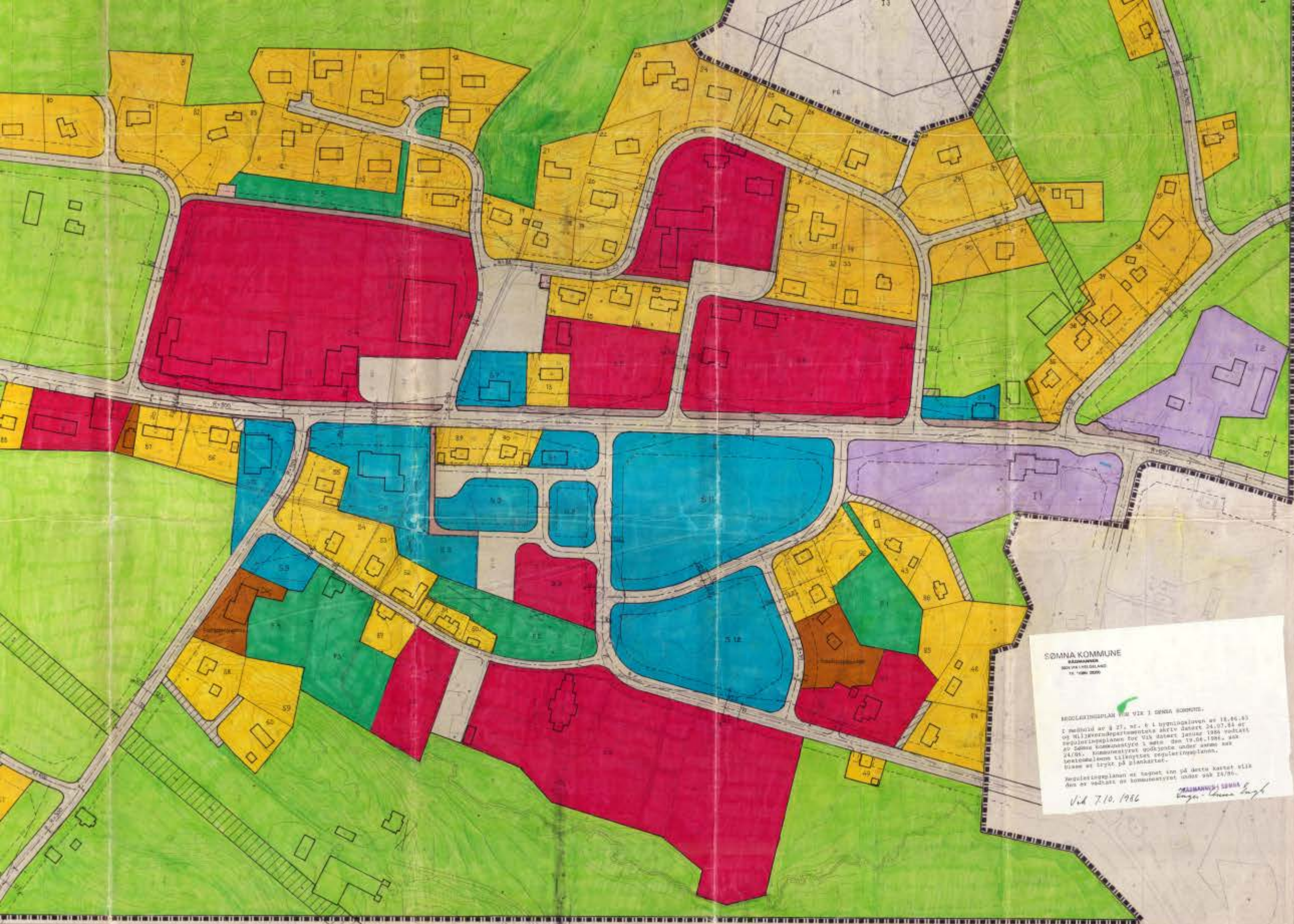
Nord: 7246228

Øst: 368259

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7246209,70	368277,24	50,53	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
2	7246218,04	368227,40	9,89	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
3	7246227,52	368230,22	19,60	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
4	7246246,37	368235,60	42,99	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
5	7246242,46	368278,41	32,78	Ukjent	10 Terrengmålt	13	



THESE RESULTS WERE OBTAINED BY THE USE OF A SPECIALIZED
ANALYSIS OF THE DATA OBTAINED FROM THE SURVEY OF THE
LIFE OF THE AMERICAN PEOPLE, WHICH WAS CONDUCTED BY
THE BUREAU OF ECONOMIC ANALYSIS, U.S. DEPARTMENT OF
COMMERCE, IN 1957.

[illegible]

SØMNA KOMMUNE
BESØKSVISNING
SØMNA 1. HILDEGARD
14. 10. 1920

... ..

REGULERINGEN AV VÄG VÄG 1 LÖPSTAD
I samband av 23. 05. 8 i hygieniseringen av 18.06.85
av Miljöverksdepartementet skriv daterat 24.07.84 och
reguleringsplanen för Väg daterat januari 1984 vedtett
av Samma kommunstyrelse i samr. den 19.08.1984. sk
24/85. kommunstyrelsen godkännte under samma sk
bestämmelserna tilläget reguleringsplanen.
Nu som är trykt på planbest.

Reguleringsplanen er tegnet inn på dette kartet slik
den er vedtatt av kommunestyret under sak 14/86.

July 7. 1986

MASSACHUSETTS
State - Green Bay

VIK i Sørna kommune

[illegible]

Sanitæranlegg (Meldes særskilt) L. § 75)	Klossetter, bad, sluk etc. <i>7 flg. sld. Beskrivelse</i>												
Ventilasjon (L. § 106, F. kap. 47)	Beskrivelse ☒ Frisklufts- og avtrekks-ventiler er vist på tegninger ☐ Mekanisk ventilasjon (egne tegninger innsendes)												
Søppelnedkast, -rom, -plass (F. kap. 31:33, 48)	Antall luker, ventilasjon, brannisolasjon, transportveg m.m.												
Oppvarmingssystem, boiler og ildsteder (Meldes særskilt til brannsjefen) (L. § 106, F. kap. 49)	<table><tr><td>Ovns-fyring ☐</td><td>Elektrisk oppvarming ☒</td><td>Type <i>panelovner</i></td><td>☐ Peis</td></tr><tr><td>☐ Sentralvarmeanlegg</td><td>☐ Ildsted med flytende brensel</td><td>☐ Tank for flytende brensel</td><td></td></tr><tr><td colspan="4">☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene</td></tr></table>	Ovns-fyring ☐	Elektrisk oppvarming ☒	Type <i>panelovner</i>	☐ Peis	☐ Sentralvarmeanlegg	☐ Ildsted med flytende brensel	☐ Tank for flytende brensel		☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene			
Ovns-fyring ☐	Elektrisk oppvarming ☒	Type <i>panelovner</i>	☐ Peis										
☐ Sentralvarmeanlegg	☐ Ildsted med flytende brensel	☐ Tank for flytende brensel											
☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene													
Brannvern (F. kap. 55)	Bygningen er: ☐ Branntrygg ☐ Brannherdig ☐ Trebygning For større bygg: ☐ Tegningene viser bygningsdelers brannteknisk klasse ☐ brannventilasjon, brannisolasjon m.v.												
Særskilt søknad (L. § 93, F. kap. 46:2)	☐ Heiser ☐ Forstøtningsmur ☐ Innhegning mot veg												
Tilleggsopplysninger													
Underskrifter	<i>Vike i Helgeland</i> den <i>18.8.22</i> <i>Tore Grandahl</i> <i>Tore Grandahl</i> Byggherrens underskrift Anmelders underskrift												

BYGGEMELDING 1
for nybygg og større arbeider

Jfr. bygningsloven av 18 juni 1965 (L) og bygningsforskriftene av 1. aug. 1969 (F). Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen. Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin. Søknaden sendes i 2 eksemplarer.			
Til bygningsrådet i: <i>Sømna kommune</i>			
Arbeidssted <i>Tomt nr. 8 i Langåsen A</i>		Matr. nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) <i>46/</i>	
Eier/fester av tomt (navn og fødselsnr.) <i>Tore Grandahl f. 24.03.46</i>		Adresse <i>8924 Vik i Helgeland</i>	Tlf. <i>200-29</i>
Byggherre (navn) <i>1</i>		Adresse <i>1</i>	Tlf. <i>1</i>
Anmelder (navn) <i>1</i>		Adresse <i>1</i>	Tlf. <i>1</i>
1. Arbeidet art (L. § 93, F. kap. 14)	☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Ombygging ☐ Hovedreparasjon Annet		
2. Bygningens art (L. §§ 70 - 86)	☒ Boligbygg ☐ Kontor-/forr. bygg ☐ Industri-lokale ☐ Bilverksted ☐ Driftsbygning for jordbruk ☐ Skole ☐ Forsamlings-lokale ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte Annet		
3. Vedlegg til søknaden (L. § 94 nr.3, F. kap. 14, 15, 52)	☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk blankett) ☒ Situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og gjenboere ☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader ☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger		
4. Dispensasjonssøknad (L. § 7)	Det er vedlagt grunnlagt dispensasjonssøknad fra bestemmelser i: ☐ Bygnings-lov ☐ Bygge-forskrifter ☐ Vedtekter ☐ Regulerings-plan		

BEBYGGELSEN

5. Minste avstander (L. §§ 70 - 72, 81, F. kap. 26)	Til eiendomsgrense: <i>4m</i> m	Til veimidte: m	Til annen bygning på samme eiendom: m
	Minsteavstanden er målsatt på situasjonsplanen/-kartet ☒		Går det høyspent kraftlinje over eiendommen? ☐ Ja ☒ Nei
6. Bebyggelsen (L. §§ 70 - 77, F. kap. 26)	Bebyggd grunnflate: m ² <i>143,2</i> m ² <i>143,2</i> m ²		Eldre bygg Nybygg I alt
	Brutto gulvflate: m ² <i>187,0</i> m ² <i>187,0</i> m ²		Eldre bygg Nybygg I alt
	Antall etasjer <i>1</i>	Antall leiligheter <i>1</i>	Tomteareal <i>1320</i> m ²
	Antatt verdi av byggarbeide (ekskl. tomt): kr <i>400.000,-</i>		
7. Innretning (F. kap. 31, 56)	På tegningen er anført: ☒ Romareal ☒ Etasjehøyde ☐ Romvolum ☒ Lysflate ☒ Bodareal		

Trykt på selvklebende papir

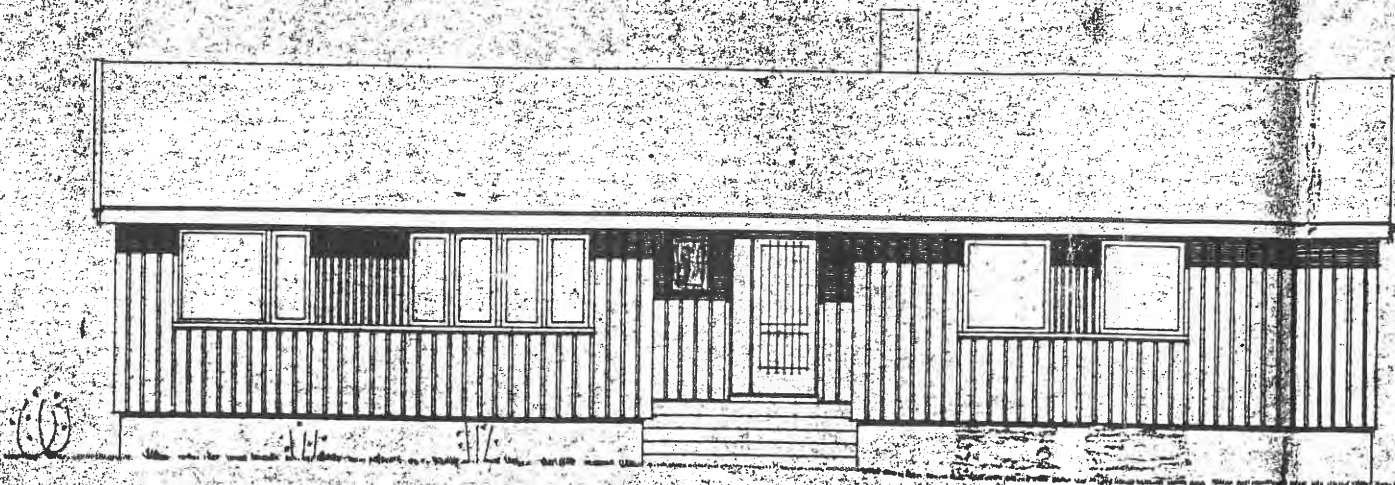
Arbeidssted (adr.)		Mat. nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)		
Blogfelt A Langåsen		46/ Tomt 8		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Nybygg	Bøligbygg	18.8.77	31.8.77	108/77
Byggherre		Adresse		Tlf.
Tore Grandahl		8924 Vik		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Tore Grandahl		"		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Sven Veia		8940 Terråk		

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

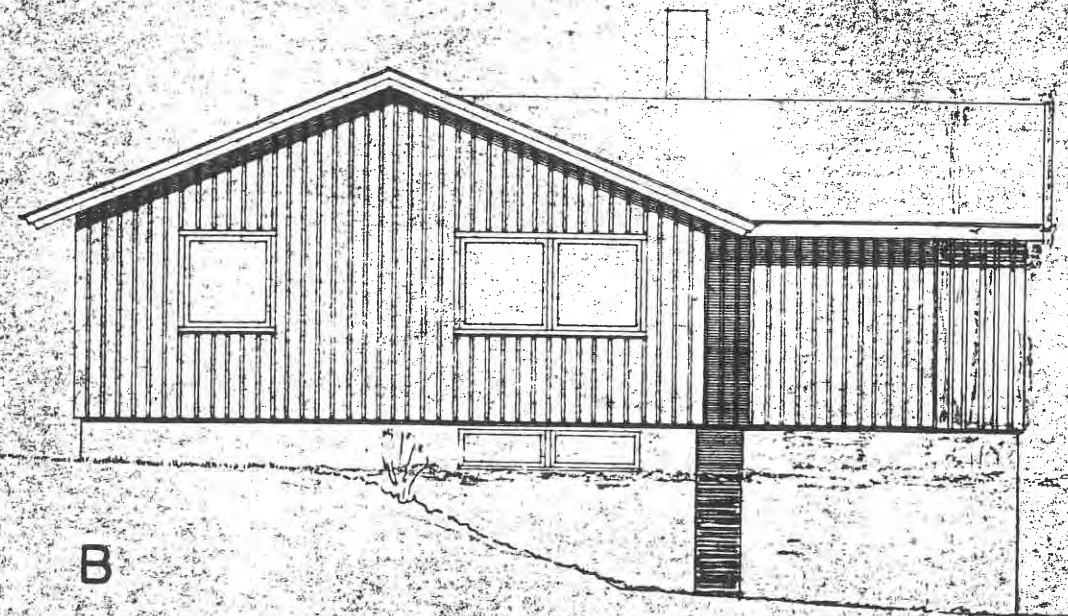
Sted og dato	Stempel
Vik	Sømna bygningsråd 8924 Vik i Høylandet
6.9.77	Underskrift

Sendes til				
☒ Byggherre	☒ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☒ Byggeløyvemyndighet	☐



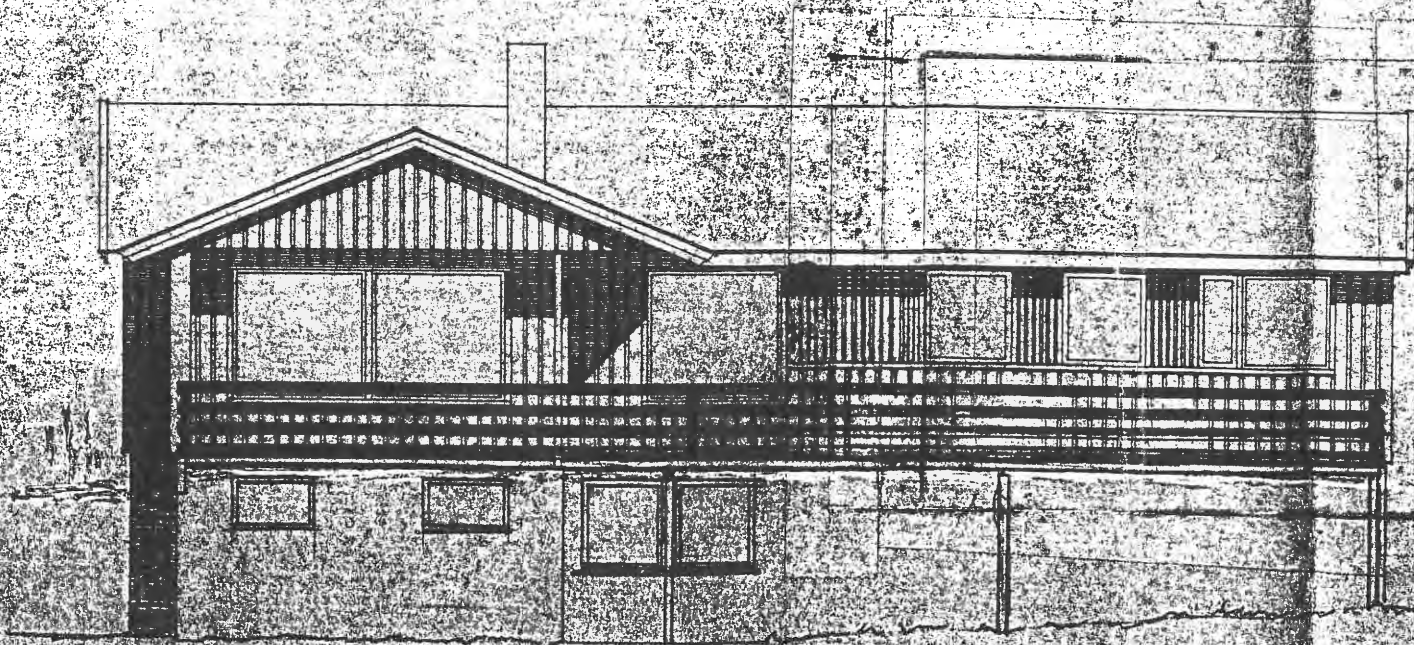
A

Ø

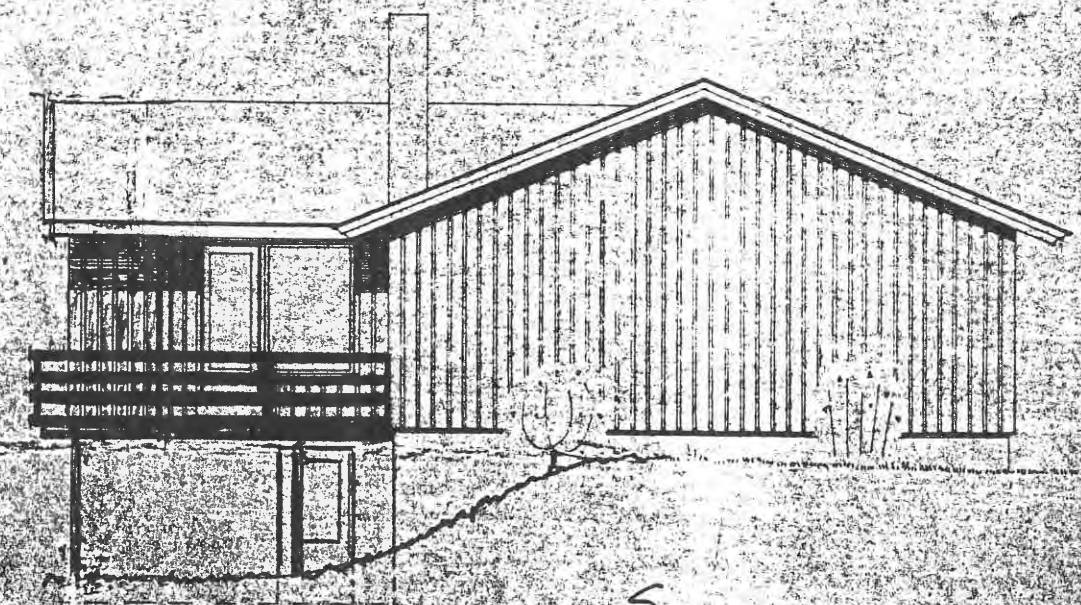


B

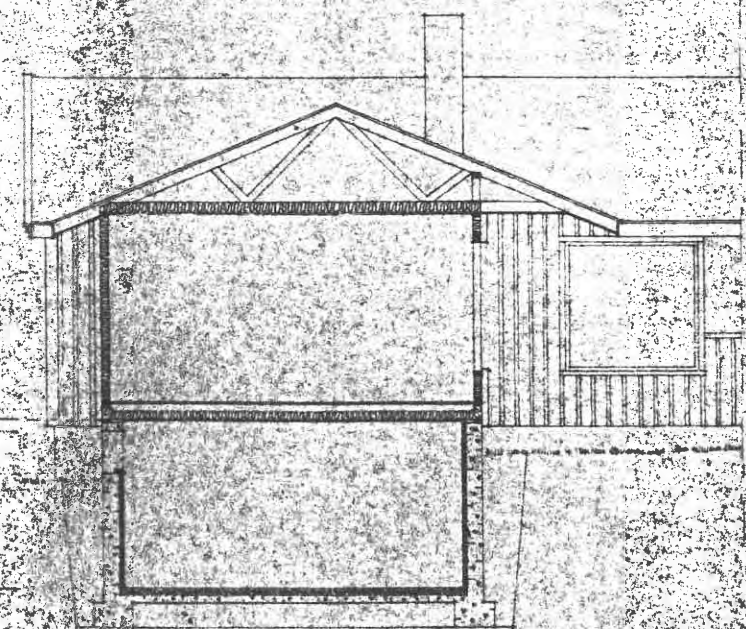
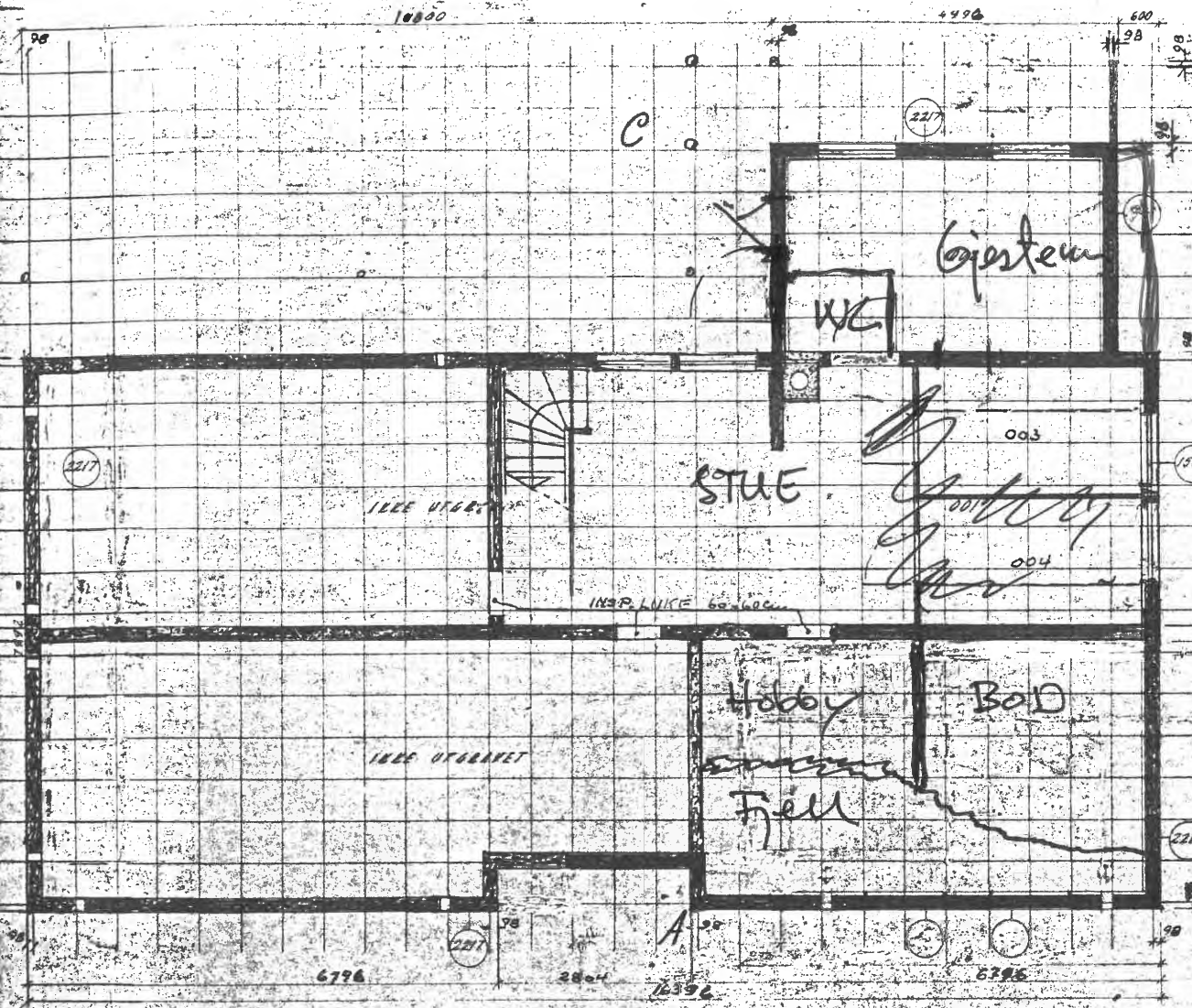
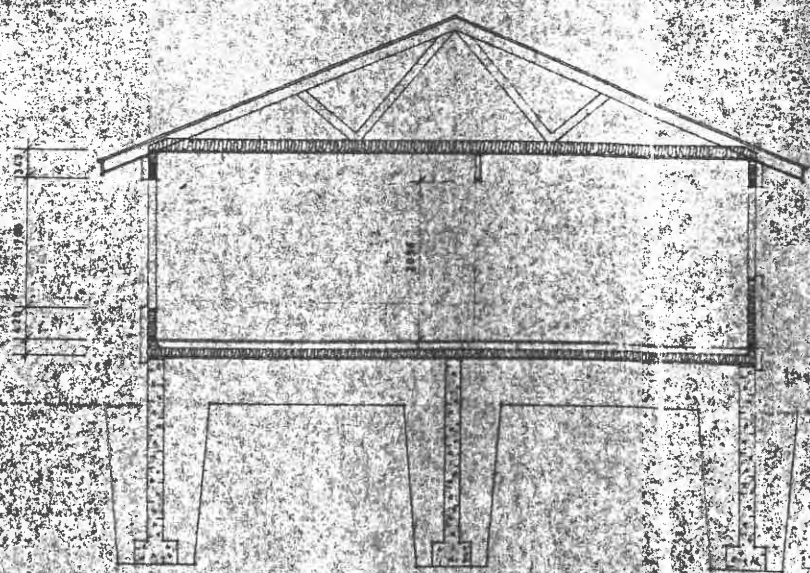
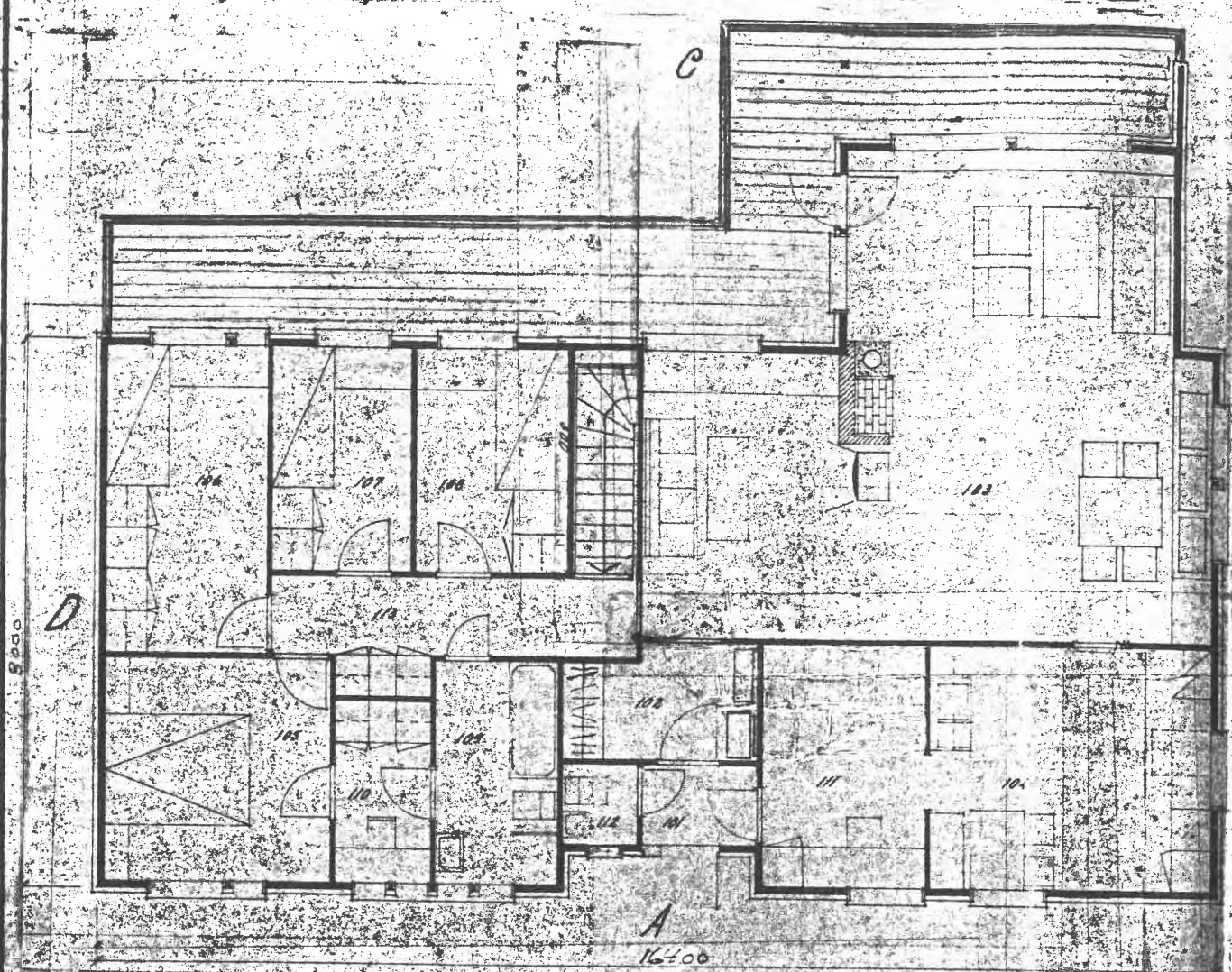
N

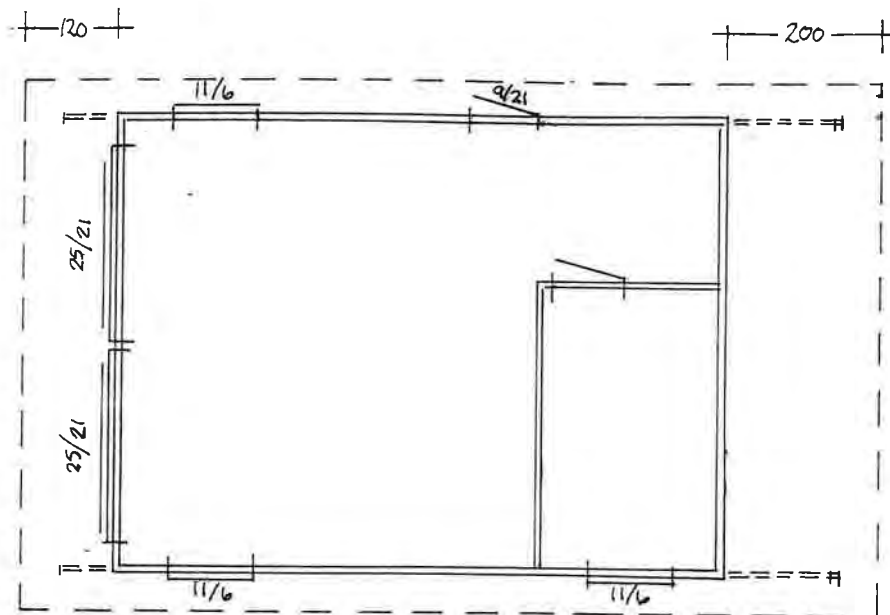


V

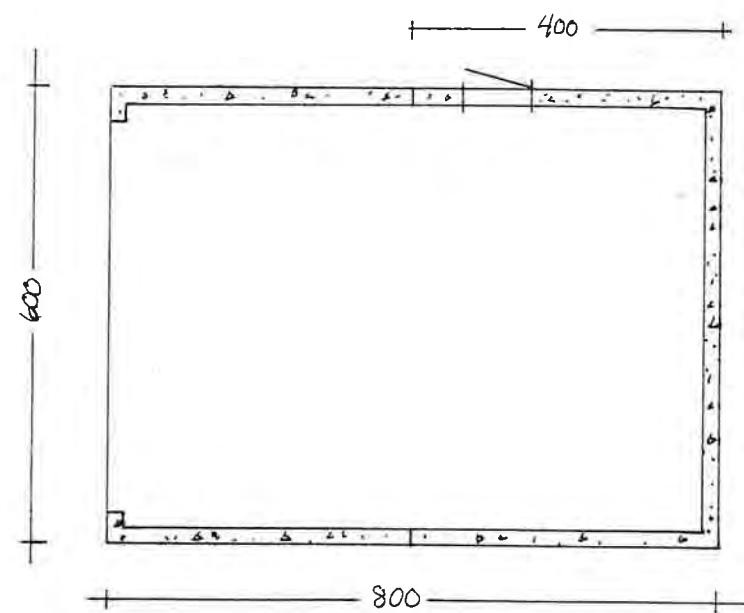


S

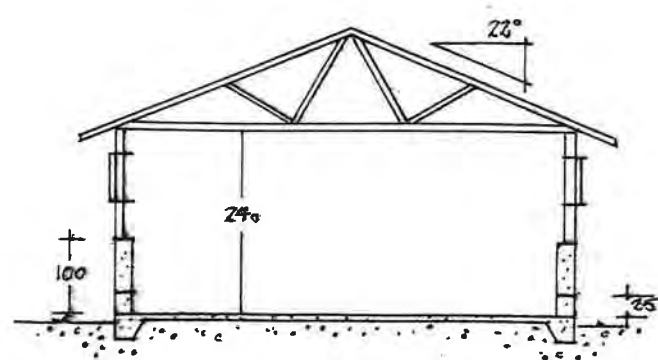




PLAN

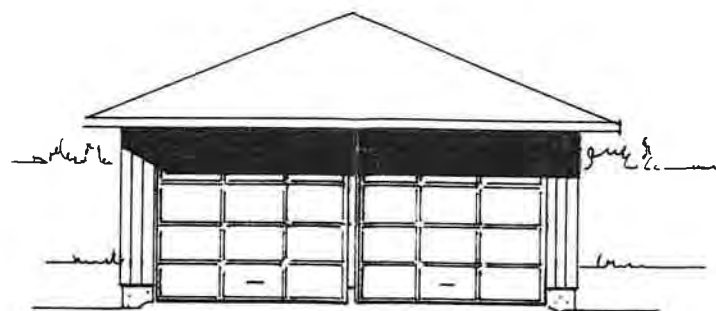


GRUNNMUR

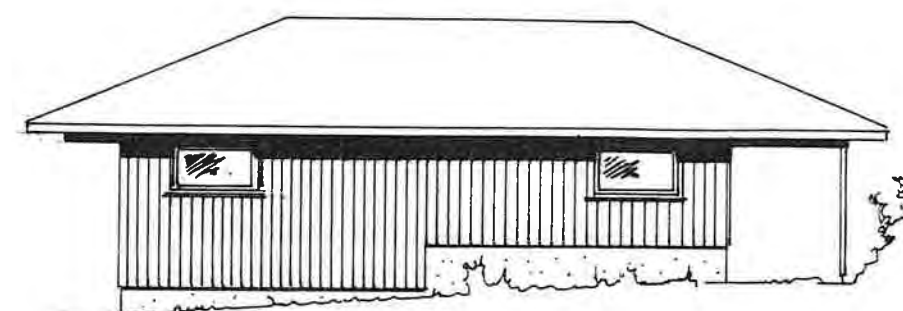


SNITT

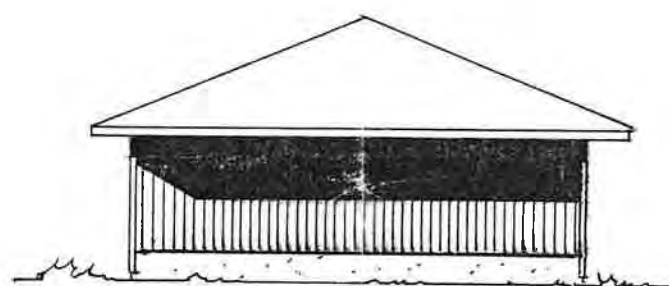
PLAN SNITT FASADER



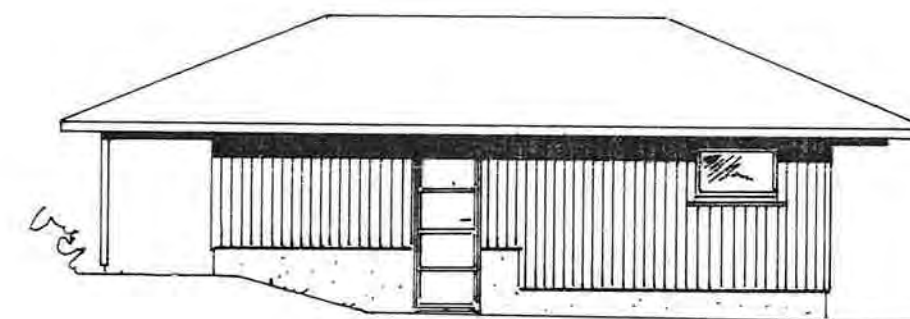
FASADE VEST



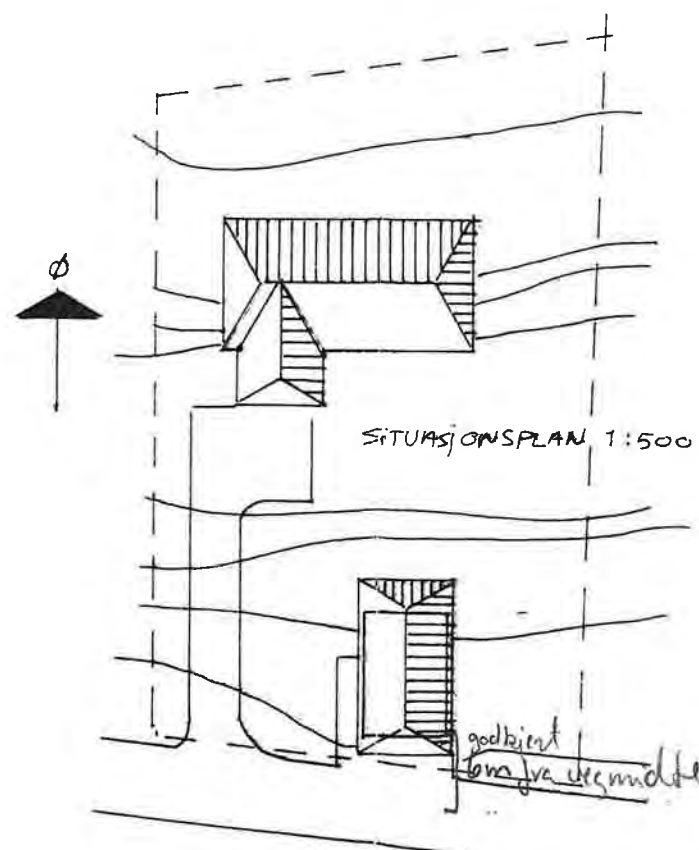
FASADE SØR



FASADE ØST



FASADE NØR



Garasje : Charles Baustad
Vik 8920 Sørma

Mål: 1:100

Dato: 18.12.97

Grunnflete : 48 m²

Salt 9/98

SØKNAD OM ANSVARSRETT

FOR BYGGET

SØKNADEN GJELDER:



HELE ARBEIDET



DELER _____

SØKERENS KVALIFIKASJONER:



I VEDLAGTE BILAG



INNSENDT TIDLIGERE

Jeg påtar meg å forestå byggearbeid
i samsvar med lover og forskrifter.

Tlf.

Privat

750-29330

Arb.

- 22/22

Sted

Vik

Dato

12-97

Underskrift

Gudny Baustad

FOR UTSLIPPET

SØKERENS KVALIFIKASJONER



I VEDLAGT BILAG



INNSENDT TIDLIGERE

Jeg påtar meg å ordne utslippet i samsvar med lover og forskrifter.
Før ledninger og kummer graves ned skal anlegg for infiltrasjon/
sandfilter godkjennes av Teknisk etat.

Tlf. privat

Tlf. arbeid

Sted

Dato

Underskrift

ANLEGG FOR INFILTRASJON/SANDFILTER ER GODKJENT

DATO

NAVN

Alminnelige bestemmelser

1. Byggetillatelsen er gyldig fra utstedelsesdato.
Byggearbeid kan imidlertid ikke igangsettes før det er gått 2 uker fra nabovarsling.
2. Frittstående bygg må ikke oppføres før plassering er påvist av kommunal myndighet.
3. Gravemelding (til E-verk, Televerk og kommune m.v.) bør være bragt i orden før graving igangsettes. (Erstatningsansvar kan oppstå.) Se eget skjema.
4. Avløp som skal knyttes til offentlige ledninger skal utføres som 2-delt system, dvs. særskilte ledninger for takvann/drenering og kloakk.
5. Vann- og avløpsledninger som skal knyttes til offentlige ledninger skal utføres av rørlegger som er autorisert i kommunen
6. Bygning eller andre søknadspliktige byggearbeider må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
7. Bygning eller del av slik må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt.
8. Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter at byggetillatelse er gitt faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.
9. Eventuell klage over bygningsmyndighetenes vilkår må fremsettes skriftlig for bygningsrådet innen 3 uker etter at melding er kommet frem. (Se Plan- og bygningslovens § 15 og Forvaltningslovens § 28.)

SØMNA KOMMUNE
Teknisk etat
8920 Sømna
Tlf. 75029800

u/98

u/98

Gudny Baustad

8920 Sømna

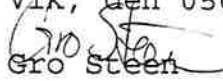
GEBYR ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 109.

Kommunestyret har den 27.11.92 vedtatt gebyr for bl.a.
byggesaksbehandling.

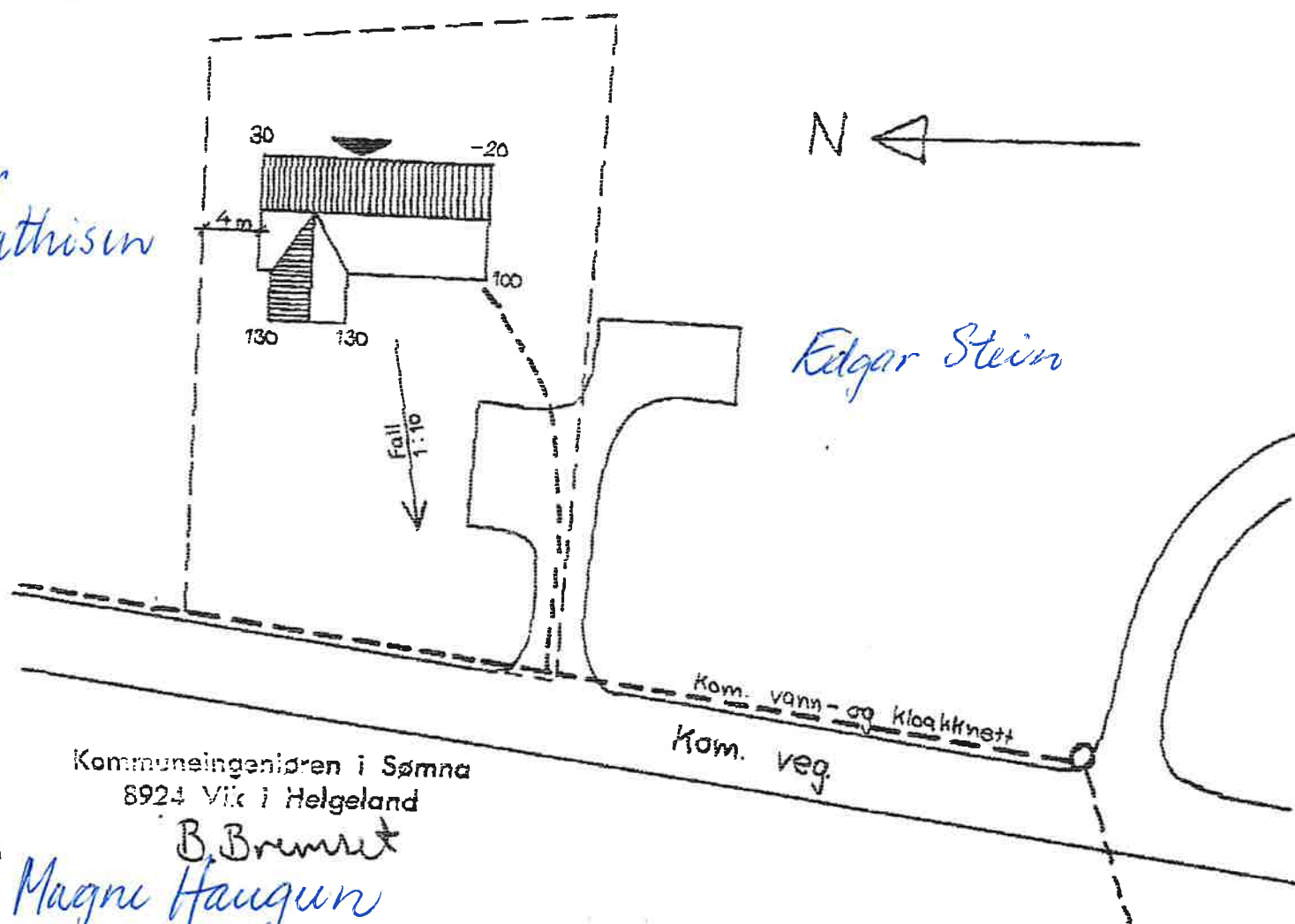
Vi ber Dem innbetale kr.1.100,- i gebyr før vi utsteder
byggetillatelse for Deres garasje.

Gebyrregulativet følger vedlagt.

Vik, den 050197


Gro Steen
sekr.

SITUASJONSPLAN for tomt ..8..... vei nr.
 byggefelt ..felt. A.. Langåsen.....
 g.nr. byggekommune Sømna.....
 mål ..1:500..... d.nr.
 navn ..Tore Grøndahl.....
 postadresse ..8924.. Vik i Helgeland.....



Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, mønretning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

Utskrift av møtebok

for Sømna bygningsråd

i møte den 24.8.79

Av 5 medlemmer var 4 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Dessuten møtte fung. bygningssjef Mardal og kom.tekn. Bj. Storli

Sak 103/79

Søknad fra Tore Grandahl, på vegne av seg og Edgar Stein om forhåndstilsagn for oppføring felles-garasje i grensen mellom tomt nr. 8 og tomt nr. 9 i Åsen boligfelt.

Det søkes om å få plassere garasjen nærmere vegen enn den regulerte byggelinje fastsetter. Det blev foretatt befarings

Vedtak:

Søknaden om dispensasjon fra byggeavstand mot veg innvilges slik at garasjen kan plasseres 9.5 m fra vegmidte.

Rett utskrift attesteres.

Bj. Storli

Sømna bygningsråd, 28.8.79

Steinar Mardal
Steinar Mardal
fung. bygningssjef

Sundt T. Grandahl 30-8-79



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

Åsen Nord 17 - 1812/46/198

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.

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