

Sverdrups vei 4



Enebolig



Takst
3 800 000,-



BRA 197 m2



Om oss

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

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



Salgsoppgave

Innhold

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





Velkommen til Sverdrups vei 4

Enebolig på ett plan, i et rolig og etablert boligområde på Laukholmen. Boligen har fri utsikt mot sjøen, og det er gode solforhold gjennom store deler av dagen. Vinterhagen gir et ekstra oppholdsrom med god utsikt - uansett vær og årstid.

Beliggenheten gir kort vei til fjæra, turområder og en lekeplass - som gjør området ekstra attraktivt for barnefamilier. Det går også skolebuss i området.

Boligen er romslig og byr på flere muligheter for tilpasning. Den har blitt delvis pusset opp og bygd på gjennom årene, samtidig presiseres det at det er behov for videre oppgradering og modernisering. Dette gir ny eier muligheten til å tilpasse etter egne behov og ønsker.

Nøkkelopplysninger

MATRIKKELNR

1813/104/803

TYPE BOLIG

Enebolig

EIERFORHOLD

Selveier

EIER

Ann Chathrin Kvalø

TOMT

801,3 m2 Selveier tomt

REGULERING

Boligformål, ref. B12 j.f. Bestemmelser
Strømmen/Laukholmen. BYA=30%

BYGGEÅR

1982

AREAL

BRA 197 m2

FERDIGATTEST

Det foreligger midlertidig brukstillatelse

ENERGIMERKING

F – ORANSJE

TAKST

kr 3 800 000,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

Ved kjøp til takst tilkommer:
Dokumentavgift kr 95 000,-
Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-
Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-

TOTALPRIS

kr 3 896 090 ,-

KOMMUNALE AVGIFTER

kr 13 232,- pr. år for 2025
Boligen har vannmåler. Faktiske kostnader er relatert til forbruk

RENOVASJONSAVGIFT

kr 6 647,- pr. år for 2025

FORMUESVERDI

kr 950 000 for 2026 som primærbolig

MEGLERS VEDERLAG

Avtalt meglerhonorar er kr 70.000,-.
I tillegg må selger betale utgifter til annonsering m.m.



AREAL/INNHold

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

- BRA-i (internt bruksareal) : 147 m²
- BRA-e (Eksternt bruksareal) : 34 m²
- BRA-b (Innglasset balkong) : 16 m²
- TBA (Terrasse- og balkongareal) : 103 m²

Innhold:

Entré, hall/spisestue, gang, toalettrom, vaskerom, bad, kjøkken, stue, tv-stue, soverom, soverom 2, soverom 3, garderobe, bod, bod 2

Vinterhage 16 m²

Garasje 34 m²

INNBO/LØSØRE/INTERNETT

Fiber tilgjengelig i området

OPPVARMING

Elektrisk
Vedovn

ADGANG TIL UtleIE

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

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser

Ingen heftelser registrert

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert

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



BYGGEMÅTE/TILSTAND

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

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

Mangler/avvik under tilstandsgrad 3/store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Takkonstruksjon tilbygg nord

Utvendig > Dør fra TV-stue

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Innvendige trapper

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell

I tillegg finnes en rekke forhold under tilstandsgrad 2/avvik som kan kreve tiltak. Viser her til tilstandsrapporten.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.



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.

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

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

Eiendommen er klar for overtakelse etter nærmere avtale.

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

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

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

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

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

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

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

BETINGELSER



Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendom

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

Generelt

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Kart: eiendomsgrenser og regulering



For flere detaljer rundt reguleringsplan, se kommunens nettsider

 75 00 93 30

 <https://www.advokatenehla.no>

 Postboks 153, 8901 Brønnøysund

 Storgata 30, 8900 Brønnøysund

 Org.nr: 912 829 367



Tilstandsrapport



Enebolig



Sverdrups vei 4, 8904 BRØNNØYSUND



BRØNNØY kommune



gnr. 104, bnr. 803

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 01.12.2025

Rapportdato: 30.12.2025

Oppdragsnr.: 20320-1744

Referansenummer: DM9978

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



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

Norsk takst

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



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

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

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

Goheim Takst og Byggconsult as

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

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

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

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

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

Gøran har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig

Gøran Heimen

Uavhengig Takstingeniør

gheimen@goheim.no

906 12 231



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over ett plan, bygget er oppført over krypkjeller, samt to rom på terrengnivå mot nord.

Boligen ble bygget i 1982-1983. Noe tilbygget, pusset opp og renoveret ved varierte intervaller. Videre løpende vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler må på generelt grunnlag påregnes.

Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Hensyntatt alder på ca. 43 år vil det kunne finnes konstruksjoner, bygningsdeler og teknisk utstyr som krever ekstra oppmerksomhet. Se også teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler)

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

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/renoveret 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: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var snødekt ved befaring. Det var ikke nedbør ved befaring, og taktekkingen er derfor ikke funksjonstestet.

Taktekket er fra ca. 2007, da dette sammenfaller med tidspunktet for utskifting av takrenner og nedløp, samt bygging av vinterhage. Kasser, hengbord, vindskier og vannbord er montert, og det er installert vannbordbeslag.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det var ikke nedbør ved befaring, og renner/beslag er derfor ikke funksjonstestet.

Takrenner og nedløp fra ca. 2007.

Luftehatte, pipebeslag og takstige av normal kvalitet. Deler av dette kan være fra ca. 2007.

Det er ettermontert feierplattform.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Ved ombygging av opprinnelig carport har dette fått bindingsverksvegger

fra midten av 1990-tallet. Fasaden har stående bordkledning, samt liggende kledning på sperrene i gavlveggene.

Det er skiftet noe kledning på gavlvegg i sør ca. 2000. Det er stedvis skiftet noe kledning rundt 2010, samt noen enkeltbord i 2019–2020.

Veggenes oppbygning med hensyn til isolasjon og vindsperre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Deler av fasaden ble sist malt ca. 2021.

Takkonstruksjonen har saltak med plassbygde W-takstoler i tre. Kaldt loft over boligen har adkomst via takluke med stige.

Takkonstruksjonen over opprinnelig carport er oppført i tre, og det ser ut til å være plassbygde W-takstoler.

Taket i vinterhagen har ukjent oppbygning. Det er et plassbygget skråtak utenfor hovedtaket og et nedforet tak under tidligere takoverbygget terrasse. Fra kaldt loft er det ikke synlig isolering over den gamle raftkassen.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra rundt byggeår.

Rundt 2010 ble flere vinduer skiftet, blant annet på soverommene mot vest og i TV-stuen mot nord.

Vinterhagen har trevinduer fra 2006 med 2-lags glass. Dette er aluminiumsbeslåtte vinduer.

Stuevindue i vest fra 2019 og stuevinduet i sør fra 2020 er trevinduer med 2-lags glass. Disse er også aluminiumsbeslåtte vinduer.

Bygningen har en malt hovedytterdør med tolags glass. Sidefeltet til døren har også tolags glass.

Døren fra tv-stue i nord er en tredør med trelags glass.

For vinterhagen er det montert en skyvedør i tre. Døren og sidefeltet er beslått med aluminium og har tolags glass.

Det er oppført terrasse i tre rundt 2015. Ved hovedinngang er det ca. 22 m² dekke.

Mot øst er det ca. 81 m² dekke fra bolig mot garasjen. Det er oppført en levegg ved garasjen i sørvest, men det foreligger ingen byggemelding på denne.

Det er trinn til dekke ved hovedinngang i øst.

Det er trinn fra terreng til terrasser i vest.

Det er en liten plassbygget vedbod i nord på ca. 3,6 m², og dette regnes som et tilleggsareal.

Gulv av tre rett på grunn.

Vegger i tre med stående kledning.

Plassbygget dør.

Skråtak med papptekking.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

I boligen er flere rom og overflater pusset opp ved varierte intervaller etter ca. 2004. Den generelle slitasjegraden på overflater vurderes som normal, tatt alder i betraktning.

Innvendige overflater har variert opprinnelse og fornyes ved jevne intervaller.

Boligen har trebjelkelag med stubbegulv over krypkjeller.

Bunnsvill mot krypkjeller er tildekket av papp og ikke synlig.

Ved kontroll av overflateavvik fra stue til gang og gang til soverom er det ikke målt skjevheter i gulvene på over 15 mm.

Det presiseres at gulvet ikke er åpnet for innvendig kontroll.

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har krypkjeller, noe som kan redusere risikoen for eksponering.
Boligen har elementpipe fra byggeår. Sotluke er plassert i krypkjeller.
Pipen er tilkoblet en vedovn, som ble montert ca. 2006.
Tilsyn ble utført 11.11.2025. Det er ikke kjent om det også ble utført feiing.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Adkomst til krypkjeller via luke i mur.
For tilbygget fra ca. 1995 i sør, er det trinn ned til gulvet.
I vinterhagen fra ca. 2007, er det også trinn ned til gulvet.
Innvendig har boligen dører av variert kvalitet og opprinnelse.
Det er noen tredører og flere profilerte lettdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Vaskerom fra byggeår. Belegg på golvplater, med et plastsluk i gulvet. Kun lokalt fall til sluk, ca. 16 mm. Det er også oppbrett av belegg på terskler. Det er krymp i sveis/skjøt på golvbelegget.

Det er varme i gulvet. Tapet på vegger og plater i himling. Kun naturlig ventilasjon med ventil i himling, ikke tilluft fra under dør.

Det er montert et skyllekar og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i delevegg fra gang mot skyllekaret.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%. Tørt inn i veggene ved befaring.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet fra 1982 er opplyst å være renoveret ca. 2000.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk fra byggeåret og smøremembran fra ca. 2000 med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med underskap, servant, overskap, speil og belysning. Det er også toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilerings.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i delevegg vegg fra vaskerommet mot badekaret.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%. Tørt inn i veggene ved befaring.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen ble renoveret ca. 2004, med nytt laminatgulv og veggplater i ca. 2019.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Alt teknisk utstyr er forbundet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.
Ved fuktsøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere mulighet for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulvet og tapet på veggene.
Det er montert toalett og servant.
Ventilasjon via ventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.
Innvendige vannledninger er av kobber.
Innvendig stoppekran på vaskerommet ved bereder. Vannmåler er montert.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken har en kapasitet på 200 liter og er plassert på vaskerommet. Det er sluk i gulvet på dette rommet.
Sikringsskapet er plassert i vf.
Installasjon fra byggeår, utvidet i ca. 1995 for innredning av rom i nord, ved oppussing av bad i 2000, kjøkken i 2004, 2007 vinterhage, innvendige overflater 2015, 2019.
Det er 5 røykvarslere i boligen, selgere påser at disse virker. Selgere skifter brannslukkingsapparat før salg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fra observasjoner i krypkjeller er byggegrunnen av løsmasser.
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller tilsvarende tekniske vurderinger.
Bygningen har ringmur av lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under ringmurene.

For opprinnelig carport har denne grovstøpt gulv på grunn fra 1995 og ringmur av lettklinkerblokker med variert opprinnelse.
Oppbygningen her er ukjent, men det ser ut til at ringmuren er kasset inn på innsiden mot gulvet.
Vinterhage har prefabrikkerte ringmurselementer og støpt dekke.

Eiendommen ligger i et flatt område.
Ingen treff på fareområder vedrørende kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfasesoner, flom og skredhendelser ved søk i NVE sin kartkatalog.
For aktsomhetsområder vises det til kommunen for vurdering.

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.
Private stikkledninger frem til kommunalt nett. Eksakt plassering og tilstand på nedgravde vann- og avløpsledninger er ukjent.
Utvendige avløpsrør er av plast og fra 1982. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 1982. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendig stoppekran er plassert utenfor mur mot nordvest.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	197 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	163 m ²
Totalpris	3 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 950 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er fremlagt tegninger fra byggeår, ikke stemplet godkjent byggesak. Disse har avvik på rominndeling. En bod er tatt bruk som utvidet vf/entré, et soverom mangler vindu og er i dag en garderobe/bod.

Carport i nord er innbygget og tatt i bruk som et soverom og stue/tv-stue.

I byggemelding for garasje 30.06.2000, er det omtalt «En registrerer at tidligere carport i tilknytning til bolighuset er tatt i bruk som en del av bolighuset. Dette kan en ikke se er byggeanmeldt. Ber og at dette avklares»

Terrasser og leegger er ikke inntegnet på fasadetener. For innglassing av terrasse i sørvest, finnes det godkjent byggemeldte tegninger som stemmer med planløsning, noe avvik på taket.

Det vises til kommunen for ytterligere avklaringer.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 29.07.1983.

iflg. kommunen. 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

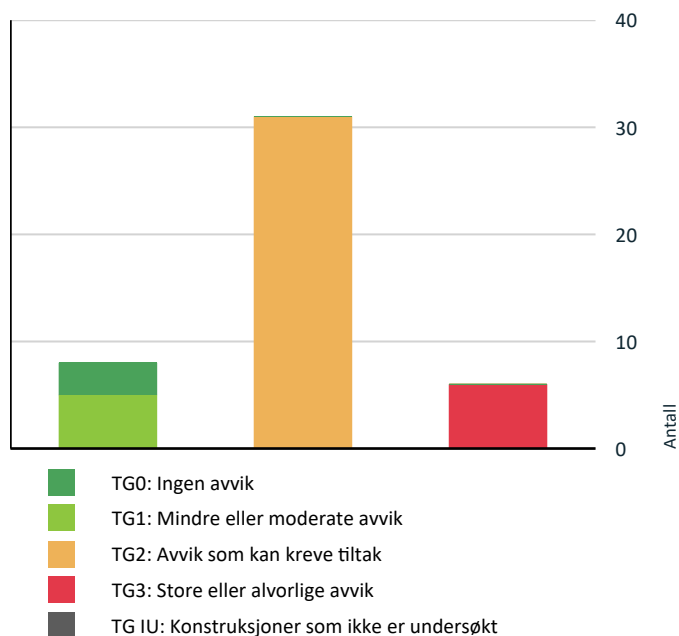
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger er ikke stemplet godkjent byggesak. Det er fremlagt byggemelding for garasjen, denne er datert 30.06.2000.

Det vises til kommunen for ytterligere avklaring.

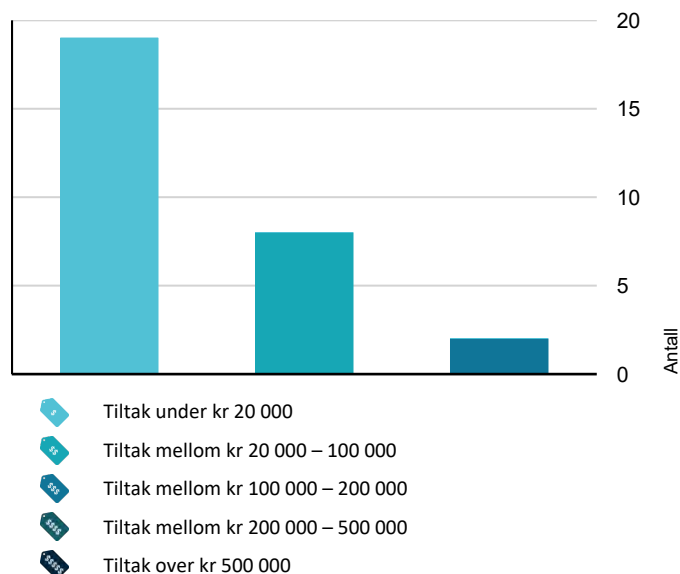
Sammendrag av boligens tilstand

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

For kommunale avgifter og SHMIL kan dette ha avvik. Om megler innhenter meglepakke fra kommunen, kan det komme frem nye dokumenter.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon tilbygg nord [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dør fra tv-stue [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon vinterhagen [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer 2010 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Skyvedør til vinterhage [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vedbod [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	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 > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom > Gulvet	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Gulvet	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
Byggemelding 1982. Tatt i bruk 1983

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Variert

Vedlikehold
Variert

Tilbygg / modernisering

1995	Ombygging	Carport ombygget til oppholdsrom.
2000	Renovering	Renovert badet
2000	Renovering	Ny kledning på gavlvegg i sør
2004	Renovering	Ny kjøkkeninnredning
2007	Renovering	Ny pappshingel. Nye takrenner og nedløp
2007	Påbygg	Innglasset terrasse
2010	Renovering	Skiftet noen vinduer, 2010, 2019, 2020
2015	Renovering	Ny terrasse ved hovedinngang og i vest.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå og var snødekt ved befaring. Det var ikke nedbør ved befaring, og taktekingen er derfor ikke funksjonstestet.

Taktekket er fra ca. 2007, da dette sammenfaller med tidspunktet for utskifting av takrenner og nedløp, samt bygging av vinterhage. Kasser, hengbord, vindskier og vannbord er montert, og det er installert vannbordbeslag.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2007 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

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

Taktekket er ca. 18 år gammelt.

Det er synlig mye mose på taksiden mot nord.

Rekvirent opplyser at det er vasket bort en del mose fra resterende taktekke.

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.

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere ytterligere tiltak som rens av mose og eventuell montering av mosebeslag for å hindre videre vekst.

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for både takteking og undertak er passert, bør det påregnes at utskifting kan bli nødvendig i nær fremtid for å unngå risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Det var ikke nedbør ved befaring, og renner/beslag er derfor ikke funksjonstestet.

Takrenner og nedløp fra ca. 2007.

Luftelatter, pipebeslag og takstige av normal kvalitet. Deler av dette kan være fra ca. 2007.

Det er ettermontert feierplattform.

Årstall: 2007

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

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

Noen taknedløp er løse. Det er en bulk i et nedløp mot nordøst, og flere klemmer på nedløp mangler skruer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør monteres nye klemmer der disse mangler eller ikke fungerer, og nedløpet mot nordøst med bulk bør skiftes ut.

Manglende eller defekte nedløp og klemmer kan føre til utilstrekkelig bortledning av vann, noe som øker risikoen for fuktskader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Ved ombygging av opprinnelig carport har dette fått bindingsverksvegger fra midten av 1990-tallet. Fasaden har stående bordkledning, samt liggende kledning på sperrene i gavlveggene.

Det er skiftet noe kledning på gavlvegg i sør ca. 2000. Det er stedvis skiftet noe kledning rundt 2010, samt noen enkeltbord i 2019–2020. Veggens oppbygning med hensyn til isolasjon og vindsperre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen. Deler av fasaden ble sist malt ca. 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er liten avstand fra kledning til terreng i nordøst.

Kledning under terrasser er ikke inspisert.

Ved tilfeldig stikktaking på flere sider av fasaden er det ikke registrert råteskader på kledningen. Det kan likevel finnes enkelte områder, for eksempel i endeved på kledning og mot vindusbeslag, der endeved kan ha begynnende skader.

Stedvis er det noe avflasset maling.

Flere steder er det for store åpninger i smådyrsperren under kledningen.

Det er ukjent om dette har medført skader. Det er ikke observert

muselort på kaldt loft over hovedbygget.

Det anbefales å utbedre åpninger i smådyrsperren og følge med på tilstand i endeved og områder med lav avstand til terreng.

Konsekvens/tiltak

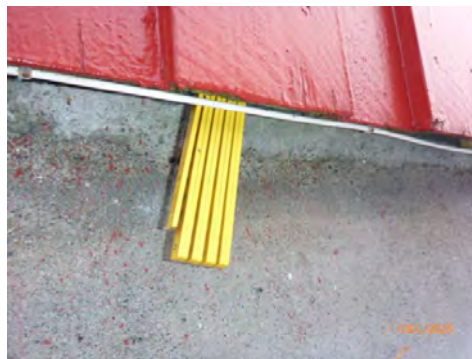
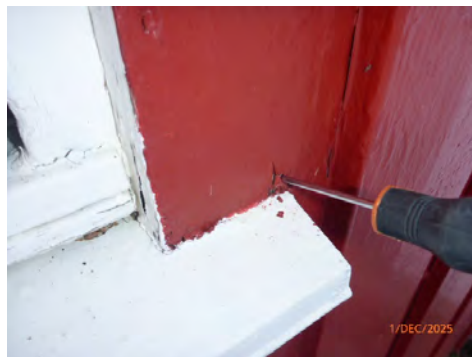
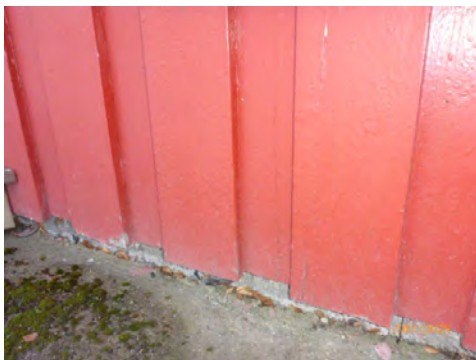
- Tiltak:

Det bør monteres musebørster under kledningen for å hindre inntrengning av smådyr, samt utføres løpende vedlikehold og utskifting av enkelte bord etter behov.

For store åpninger i smådyrsperren kan medføre økt risiko for skadedyr i konstruksjonen, og lav avstand mellom kledning og terreng kan føre til fuktskader og råte.

Det anbefales også å følge med på tilstanden i endeved og områder med lav avstand til terreng for å oppdage eventuelle skader tidlig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Takkonstruksjon vinterhagen

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taket i vinterhagen har ukjent oppbygning. Det er et plassbygget skråtak utenfor hovedtaket og et nedforet tak under tidligere takoverbygget terrasse. Fra kaldt loft er det ikke synlig isolering over den gamle raftkassen.

Årstall: 2007

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen har ukjent oppbygning med hensyn til dampsperre, isolasjon, undertak, lufting og takteking.

Konstruksjonen vurderes som noe usikker, og utformingen medfører økt risiko for skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør innhentes dokumentasjon på oppbygning av takkonstruksjonen, spesielt med hensyn til dampsperre, isolasjon, undertak, lufting og taktekkning.

Manglende dokumentasjon og usikker konstruksjon medfører økt risiko for skjulte skader, fuktproblemer og redusert levetid på konstruksjonen. Konstruksjonen bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuelle utvikling av skader.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har saltak med plassbygde W-takstoler i tre. Kaldt loft over boligen har adkomst via takluke med stige.

Vurdering av avvik:

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

Ved isolering på raft er pappskuffer presset opp mot tro og stenger for deler av luftingen.

Fuktmerker og svertesopp på tro er observert i små, avgrensede områder mot sørvest. Det var tørt ved befaring, og dette kan stamme fra før det ble lagt ny shingel ca. 2007.

Deler av isolasjonen mot kaldt loft mangler vindsperre.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Det bør etableres større luftespalte mellom isolasjon og tro for å sikre tilstrekkelig ventilering av takkonstruksjonen, og ny vindsperre bør monteres der denne mangler.

Manglende ventilering og vindsperre kan føre til økt risiko for fuktskader, soppdannelse og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Takkonstruksjon tilbygg nord

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen over opprinnelig carport er oppført i tre, og det ser ut til å være plassbygde W-takstoler.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er en betydelig nedbøyning i taket mot øst, noe som er godt synlig i hengbord og kasse.

Skjevhetene kan ha oppstått i perioden da dette var en carport, før det ble etablert oppholdsrom.

Det er ikke etablert adkomst til kaldt loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres adkomst til kaldt loft for å muliggjøre ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen.

Betydelig nedbøyning og skjevheter bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle konstruksjonssvakheter eller skader, da dette kan medføre redusert bæreevne og økt risiko for følgeskader på bygget.

Kostnader gjelder etablering av adkomst og videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Vinduer 2010

Rundt 2010 ble flere vinduer skiftet, blant annet på soverommene mot vest og i TV-stuen mot nord.

Årstall: 2010

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitte overflater er observert på vinduene mot vest. Det mangler slepepakning på ett av vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer bør vedlikeholdes, og manglende slepepakning bør monteres for å hindre trekk, varmetap og ytterligere slitasje på vinduene. Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid, økt risiko for råteskader og dårligere innneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra rundt byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer fra byggeåret har varierende kvalitet.

Kjøkkenvinduet har punktert glass.

Det er registrert at noe omramming viser tegn til begynnende fukt- eller råteskader, men det er ikke spesifisert nøyaktig hvor dette er observert. Utvendig ventil mangler på badevinduet.

Konsekvens/tiltak

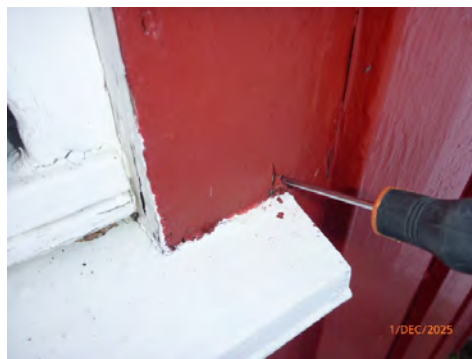
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør foretas utskifting av vinduer med punktert eller sprukket glass, samt utbedring av karmene der det er sprekker og tegn til fukt- eller råteskader, for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og risiko for råteutvikling.

Utvendig ventil bør monteres på badevinduet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader.

Videre utskifting av over 40 år gamle vinduer med trelags glass må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Vinduer 2006, 2019, 2020

Vinterhagen har trevinduer fra 2006 med 2-lags glass. Dette er aluminiumsbeslåtte vinduer.

Stuevindue i vest fra 2019 og stuevinduet i sør fra 2020 er trevinduer med 2-lags glass. Disse er også aluminiumsbeslåtte vinduer.

Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

Bygningen har en malt hovedytterdør med tolags glass. Sidefeltet til døren har også tolags glass.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

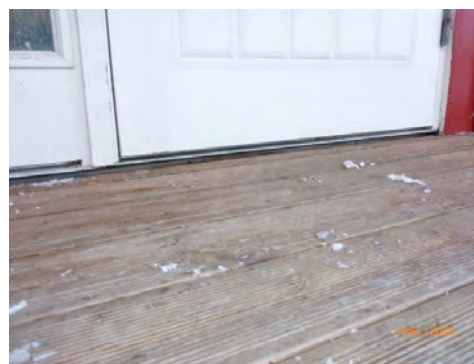
Det er ikke observert beslag under døren. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert beskyttelse mot værpåkjenninger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag under døren dersom dette mangler, for å redusere risikoen for fuktskader og sikre bedre beskyttelse mot værpåkjenninger.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 3 Dør fra tv-stue

Døren fra tv-stue i nord er en tredør med trelags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har punktert glass og er betydelig slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren bør skiftes for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og videre forringelse av både funksjon og utseende. Punktert glass kan føre til dugg og fuktskader, samt dårligere innneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Skyvedør til vinterhage

For vinterhagen er det montert en skyvedør i tre. Døren og sidefeltet er beslått med aluminium og har tolags glass.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er plassert på kanten av dekket, ut over ringmuren. Det mangler beslag under døren. Understøttelsen av tre under terskelen har skader, og selve terskelen er betydelig slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres ny understøttelse på mur med overdekkende beslag for å hindre videre skader på konstruksjonen og redusere risiko for fuktinntrengning.

Terskelen bør pusses og overflatebehandles for å forlenge levetiden og sikre tilfredsstillende funksjon.

Manglende beslag og skader på understøttelsen kan føre til ytterligere forringelse, fuktskader og redusert isolasjonsevne.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er oppført terrasse i tre rundt 2015. Ved hovedinngang er det ca. 22 m² dekke.

Mot øst er det ca. 81 m² dekke fra bolig mot garasjen. Det er oppført en levegg ved garasjen i sørvest, men det foreligger ingen byggemelding på denne.

Årstall: 2015

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonene var snødekte ved befaring, derfor har det ikke vært mulig å vurdere eventuelle skjevheter eller tilstand på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroller overflater og eventuelle skjevheter når det er snøfritt, for å avdekke mulige skader eller vedlikeholdsbehov.

Manglende kontroll kan medføre at skader eller svekkelser ikke oppdages, noe som kan føre til økt risiko for forringelse av konstruksjonen.



! TG 3 Utvendige trapper

Det er trinn til dekke ved hovedinngang i øst.
Det er trinn fra terreng til terrasser i vest.

Årstall: 2015

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er lav høyde til terreng, men det er likevel en risiko for å snuble i trinnene.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Rekkverk bør monteres for å redusere risikoen for snubling og fallskader ved trappene, selv om høydeforskjellen til terreng er lav. Manglende rekkverk øker faren for personskade.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Vedbod

Det er en liten plassbygget vedbod i nord på ca. 3,6 m², og dette regnes som et tilleggsareal.
Gulv av tre rett på grunn.
Vegger i tre med stående kledning.
Plassbygget dør.
Skråtak med papptekking.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygget er lettbygd, har ikke støpt gulv, mangler tak- og veggbeslag, samt takrenne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres støpt gulv, samt montere tak- og veggbeslag og takrenne for å beskytte konstruksjonen mot fukt og forlenge byggets levetid.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte, fuktskader og redusert holdbarhet på bygget.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNENDIG

! TG 1 Overflater

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

I boligen er flere rom og overflater pusset opp ved varierte intervaller etter ca. 2004. Den generelle slitasjegraden på overflater vurderes som normal, tatt alder i betraktning.

Innvendige overflater har variert opprinnelse og fornyes ved jevne intervaller.

! TG 2 Overflater - 2

Boligen har noen overflater fra byggeåret, fra 1990-tallet og fra ca. 2007 i vinterhagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bodene har stedvis manglende overflatebehandling.
Overflatene på arealer mot nord er av varierende kvalitet.
Gulvet i vinterhagen har flere løse skiferheller på underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Gulvet i vinterhagen bør holdes under oppsikt, og løse skiferheller bør festes eller skiftes ut for å unngå snublefare og ytterligere skade på gulvet.

Det må påregnes oppussing eller renovering av flere overflater, spesielt i bodene og på arealer mot nord, for å sikre tilfredsstillende beskyttelse og estetisk standard.

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

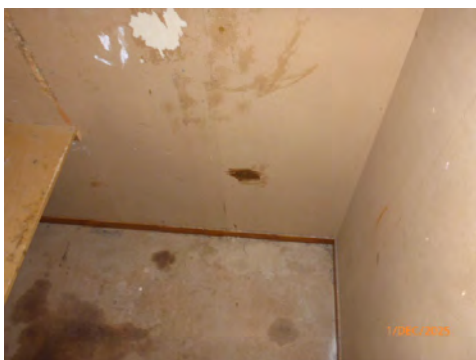
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Gulv i vinterhage



Soverom nordøst



Bod

Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har trebjelkelag med stubbegulv over krypkjeller. Bunnsvill mot krypkjeller er tildekket av papp og ikke synlig. Ved kontroll av overflateavvik fra stue til gang og gang til soverom er det ikke målt skjevheter i gulvene på over 15 mm. Det presiseres at gulvet ikke er åpnet for innvendig kontroll.



Hjørnet i sørvest.



Sør



Nordvest

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har krypkjeller, noe som kan redusere risikoen for eksponering.

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.

Tilstandsrapport



! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår. Sotluke er plassert i krypkjeller. Popen er tilkoblet en vedovn, som ble montert ca. 2006. Tilsyn ble utført 11.11.2025. Det er ikke kjent om det også ble utført feiing.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Feier har utført tilsyn med fyringsanlegget 11.11.2025. Det ble registrert totalt 2 avvik og 1 anmerkning.

Avvik:

- Ikke tilfredsstillende adkomst til feierluke/sotluke. Frist: 24.12.2025
- Røykrør for nært brennbart materiale. Frist: 24.12.2025

Anmerkning:

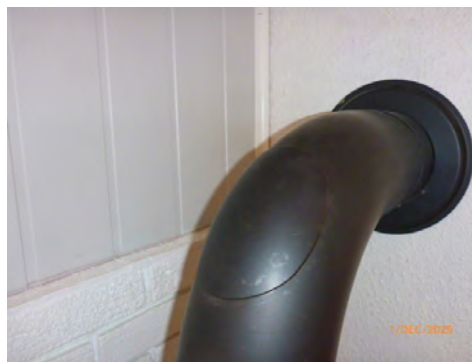
- Ildfast stein i ovnen er sprukket. Denne bør skiftes slik at den er hel, og slik at ovnen fungerer som beskrevet i monteringsveiledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvikene må utbedres innen fristen for å sikre forsvarlig og sikker bruk av fyringsanlegget, samt for å unngå brannfare og redusert funksjon. Anmerkningen bør også utbedres for å sikre at ovnen fungerer som forutsatt og for å forhindre ytterligere skader. Det vises til rapport fra feier for nærmere detaljer om nødvendige tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst til krypkjeller via luke i mur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis en del bygningsrester i krypkjelleren. Det er noe plast på grunnen, men denne er ikke ferdig montert. Det er også mye syddmatter på grunnen, både utlagte og ikke monterte matter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å rydde krypkjelleren for bygningsrester og syddmatter, samt å ferdigstille og montere plast på grunnen med fall ut mot murene.

Manglende rydding og utilstrekkelig fuktsperre øker risikoen for fukt- og råteskader i bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner. Tilstandsgrad er valgt ut fra ovennevnte forhold og konstruksjonstype.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 3 Innvendige trapper

For tilbygget fra ca. 1995 i sør, er det trinn ned til gulvet.
I vinterhagen fra ca. 2007, er det også trinn ned til gulvet.

Vurdering av avvik:

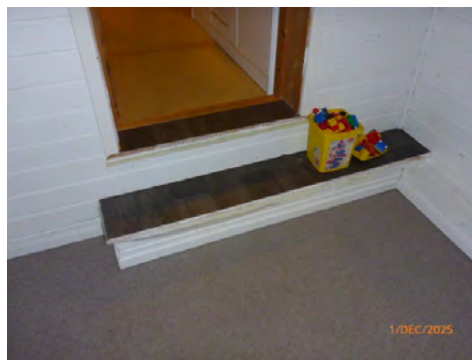
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk bør monteres for å lukke avviket. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Innvendige dører

Innendig har boligen dører av variert kvalitet og opprinnelse.
Det er noen tredører og flere profilerte lettdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er observert et lite hakk i et dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør utbedres eller repareres hakk i dørbladet for å unngå videre skade og redusert estetisk kvalitet. Skaden kan medføre økt slitasje og forringet inntrykk av boligens innvendige overflater.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

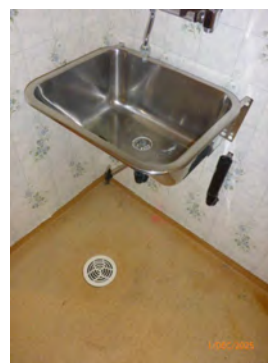


- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. 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.

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

Manglende dokumentasjon og synlige avvik som krymp i gulvbelegg, begrenset fall til sluk og utilstrekkelig ventilasjon medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Vaskerom fra byggeår. Belegg på golvplater, med et plastsluk i gulvet. Kun lokalt fall til sluk, ca. 16 mm. Det er også oppbrett av belegg på terskler. Det er krymp i sveis/skjøt på gulvbelegget.

Det er varme i gulvet. Tapet på vegger og plater i himling. Kun naturlig ventilasjon med ventil i himling, ikke tilluft fra under dør.

Det er montert et skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i delevegg fra gang mot skyllekaret.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%. Tørt inn i vegg ved befaring.



ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Gulvet

Trebjelkelag under rommet over krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fra krypkjelleren er det observert skader på papp, og noen stubbegulvsplater har falt ned.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser, inkludert åpning av konstruksjonen, for å avdekke årsaken til skadene på papp og stubbegulvsplater.

Uavklarte skader kan medføre økt risiko for fukt- og råteskader, samt redusert levetid for konstruksjonen.

Kostnader er knyttet til de nødvendige undersøkelsene.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet fra 1982 er opplyst å være renoveret ca. 2000.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2000 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

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

Det er rørgjennomføringer i vegg bak dusjkabinettet.

Det er opplyst at tett dusjkabinett har vært benyttet siden renovering ca. år 2000.

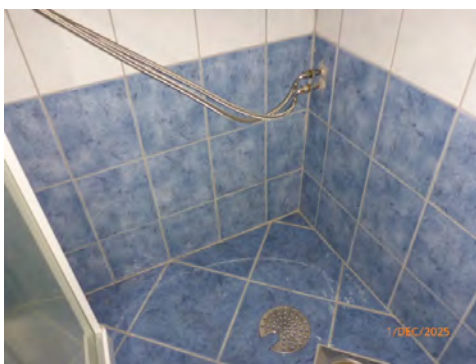
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det forutsettes at tett dusjkabinett alltid benyttes for å hindre vannsprut på rørgjennomføringer og uegnede materialer i våtsonen. Dersom dette ikke overholdes, øker risikoen for fuktskader og påfølgende skade på konstruksjonen.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2000 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Lokalt fall mot sluk er målt til ca. 15 mm. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 15 mm. Det er ikke oppbrett av membran i dør.

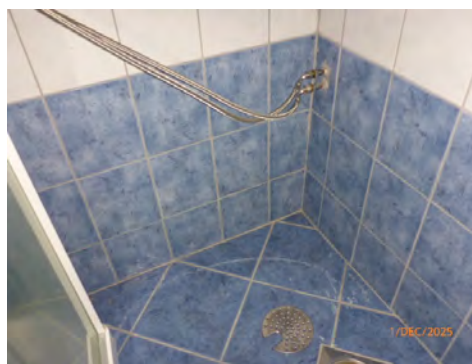
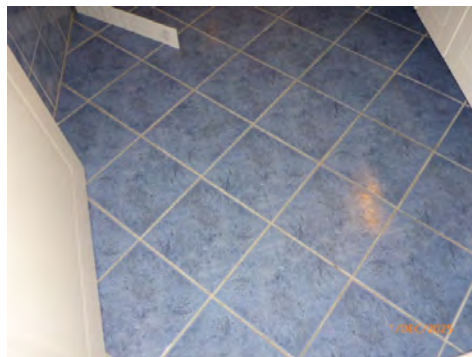
Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør utbedres fallforhold mot sluk og etableres oppbrett av membran ved dør for å redusere risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Bom under fliser bør utbedres for å hindre at fliser løsner eller at det oppstår ytterligere skader på gulvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeåret og smøremembran fra ca. 2000 med ukjent utførelse.

Årstall: 2000 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er en uavklart situasjon med en skade i gulvet under våtrommene. Årsaken til denne skaden er ukjent. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer ved befaringen.

Det er usikkert om skaden oppsto før badet ble renoveret rundt år 2000.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser, inkludert åpning av konstruksjonen, for å avklare skadeomfang og årsak til skaden under gulvet.

Uavklart skade kan medføre økt risiko for skjulte fuktskader og følgeskader i konstruksjonen.

For kostnader, se fuktsøk på bad og vaskerom.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med underskap, servant, overskap, speil og belysning. Det er også toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2000 Kilde: Rekvirent



ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk for å forbedre luftutskiftingen og redusere risikoen for fuktskader og dårlig innelima. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for mugg- og fuktrelaterte problemer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i delevegg vegg fra vaskerommet mot badekaret.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%. Tørt inn i vegg ved befaring.



7,8%

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 2 Gulvet

Trebjelkelag under rommet over krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fra krypkjelleren er det observert skader på papp, og noen stubbegulvsplater har falt ned.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser, inkludert åpning av konstruksjonen, for å avdekke årsaken til skadene på papp og nedfalte stubbegulvsplater.

Uavklarte skader kan medføre økt risiko for fukt- og råteskader, som igjen kan svekke konstruksjonen og føre til økte utbedringskostnader. Kostnader gjelder for videre undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen ble renoveret ca. 2004, med nytt laminatgulv og veggplater i ca. 2019.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Alt teknisk utstyr er forbundet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

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

Årstall: 2004

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe slitasje på trefronten for bekledningsplater.

Det er også observert en mindre begynnende svelling i skjøten på bekledningsplaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre eller bytte ut benkeplate for å hindre videre svelling og skadeutvikling.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan ytterligere fuktinntrengning og forringelse av materialene oppstå, noe som kan medføre økte utbedringskostnader over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2004

Kilde: Rekvirent



SPECIALROM

ETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulvet og tapet på veggene.
Det er montert toalett og servant.
Naturlig ventilasjon via ventil i himling.

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

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- 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 tilsvarende løsning, samt mekanisk avtrekk i henhold til gjeldende krav.

Manglende ventilering kan føre til opphopning av fuktighet og dårlig luftkvalitet, noe som øker risikoen for fuktskader, sopp- og muggdannelse samt sjenerende lukt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.
Innvendige vannledninger er av kobber.
Innvendig stoppekran på vaskerommet ved bereder. Vannmåler er montert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

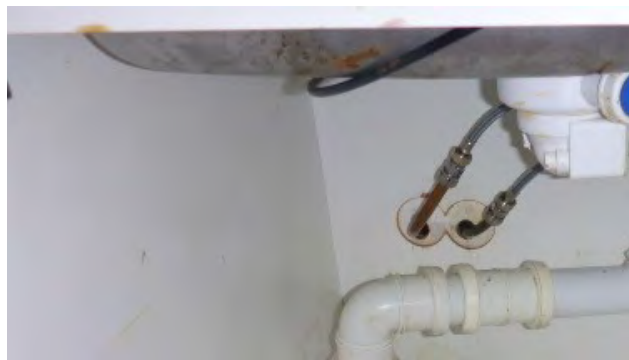
Tilstandsrapport

Det anbefales å innhente vurdering fra autorisert rørlegger for grundig kontroll av anlegget, da mer enn halvparten av forventet brukstid for vannledningene er passert.

Konsekvensen av manglende kontroll og høy alder på rørene er økt risiko for lekkasjer eller andre skader, som kan medføre vannskader på bygningen og økte utbedringskostnader.

Kostander er for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kjøkkenbenk



! TG 2 Avløpsrør

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å innhente vurdering fra autorisert rørlegger for grundig kontroll av anlegget, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsrørene.

Konsekvensen av manglende kontroll og oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer eller skader på grunn av aldrende rør, noe som kan medføre kostbare utbedringer.

Kostander er for kontroll fra krypkjeller.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes å etablere veggventiler eller andre tiltak for å bedre ventilasjonen i rom med mangelfull luftutskiftning. 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. Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er redusert luftkvalitet og risiko for fuktskader og dårlig innemiljø. Kostnader gjelder for etablering av veggventiler.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken har en kapasitet på 200 liter og er plassert på vaskerommet. Det er sluk i gulvet på dette rommet.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken bør tilkobles strømmettet i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for brann og elektriske feil.

På grunn av tankens alder bør det også vurderes utskifting, da eldre tanker har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! 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.

Sikringsskapet er plassert i vf.

Installasjon fra byggeår, utvidet i ca. 1995 for innredning av rom i nord, ved oppussing av bad i 2000, kjøkken i 2004, 2007 vinterhage, innvendige overflater 2015, 2019.

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.
1982 Opprinnelig installasjon.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Installasjon fra byggeår, utvidet i ca. 1995 for innredning av rom i nord, ved oppussing av bad i 2000, kjøkken i 2004, 2007 vinterhage, innvendige overflater 2015, 2019.

Ukjent om det foreligger dokumentasjon som 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?

Ja Det er utført i 2004 utført en stikkprøve basert kontroll. Det ble avdekket avvik på inntaket.

Ikke utbedret pr. i dag.

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

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

Tilstandsrapport

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

Nei

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 av variert opprinnelse.

En sikring uten navn i skapet. Skade på bryter og noen kabler uten trekkør på kaldt loft.

El-tilsynet opplyser også: «Kontrollen var stikkprøvebasert, og det kan ikke utelukkes at anlegget har feil eller mangler utover det som var beskrevet i tilsynsrapporten»

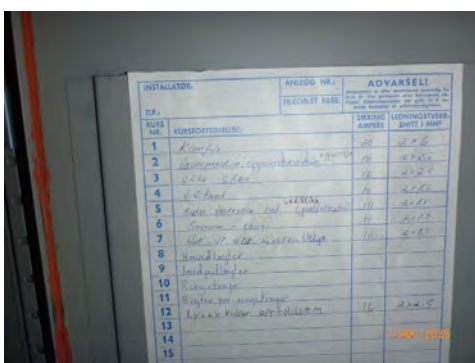
Generell kommentar

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

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

Det er påregnelig med kostnader ut over kontroll.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er 5 nyere røykvarslere i boligen, selgere påser at disse virker. Det er ett eldre brannslukkingsapparat i boligen. Selgere skifter brannslukkingsapparat før salg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Det er ett eldre brannslukkingsapparat i boligen. Selgere skifter brannslukkingsapparat før salg.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er 5 nyere røykvarslere i boligen.
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei Selgere påser at disse virker.

Tilstandsrapport



Skal byttes ut.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ringmurer av lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under ringmurene.

For opprinnelig carport har denne grovstøpt gulv på grunn fra 1995 og ringmurer av lettklinkerblokker med variert opprinnelse. Oppbygningen her er ukjent, men det ser ut til at ringmuren er kasset inn på innsiden mot gulvet.

Vinterhage har prefabrikkerte ringmurselementer og støpt dekke.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er observert noen sprekker i muren, avflaset overflate, skade på lettklinkerblokker og manglende puss.

Det er ikke utvendig synlig mur under terrassene i øst og vest.

For ringmurselementene under vinterhagen er det ikke fuget mellom elementene.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker i muren bør utbedres, skader på lettklinkerblokker repareres, og manglende puss påføres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrenging og frostsprengning.

Det bør fuges mellom ringmurselementene under vinterhagen for å sikre tetthet og forhindre vanninntrenging, som kan føre til skader på konstruksjonen.



TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i et flatt område.

Ingen treff på fareområder vedrørende kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresoner, skredhendelser ved søk i NVE sin kartkatalog. 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.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Eiendommen er mot sør eksponert for stormflo.

Ved befaring ble det opplyst at det tidligere har vært vanninntrengning på eiendommen sør for bebyggelsen.

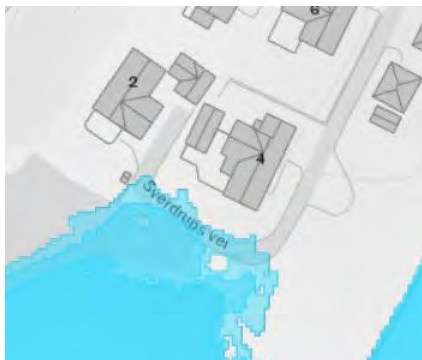
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Kontakt kommunen for vurdering av aktsomhetsområde for stormflo, da dette kan påvirke fremtidige byggesaker.

Manglende tiltak kan føre til økt fuktbelastning på byggegrop og krypkjeller, med risiko for vanninntrengning og fuktskader på konstruksjonen.



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Private stikkledninger frem til kommunalt nett. Eksakt plassering og tilstand på nedgravde vann- og avløpsledninger er ukjent. Utvendige avløpsrør er av plast og fra 1982. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 1982. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendig stoppekran er plassert utenfor mur mot nordvest.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å kontakte autorisert rørlegger for grundig kontroll av anlegget, da mer enn halvparten av forventet brukstid på utvendige vann- og avløpsledninger er passert.

Konsekvensen ved høy alder og ukjent tilstand er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige kostnader knyttet til reparasjon eller utskifting av ledningene.

Tilstandsrapport



Utv. stoppekran



Vann og avløpsrør inn/ut av krypkjeller



Kum i nord hos nabo

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2000

Standard

Variert

Vedlikehold

Noe etterslep

Kommentar

Fra byggemelding

Beskrivelse

Garasjen er oppført på stedlige og tilkjørte masser.

Plass-støpt dekke på grunn, ikke ringmur, yttervegger ned på det støpte dekke. Vegger i bindingsverk med stående kledning. Liten avstand til terreng, det finnes kledning med råteskader. Saltak teknet med pappshingel fra byggeår, snødekt med befaringsplatt. Plast i renner og nedløp, flere skjeve takrenner med nedbøyning.

Garasjevinduer i sør med enkle glass, brukt dør fra 1988 med tolags glass og leddport i nord. Slitte vinduer, dør og utslitt leddport.

Bygget trenger noe renovering.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Beregninger

Årlige kostnader

"Kommunale avgifter for 2025 er kr 13.232. I dette inngår avgift for eiendomsskatt, feiing, vann og avløp. Vann/avløp etter målt forbruk på 60 m3."	Kr.	13 232
Estimert merkostnad vann avløp ved normal bruk, kan ha store avvik.	Kr.	5 000
240 I dunk kr 6647,- I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.	6 647
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	25 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 850 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 800 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	400 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 200 000

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.	750 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 750 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 950 000
--	------------	------------------

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

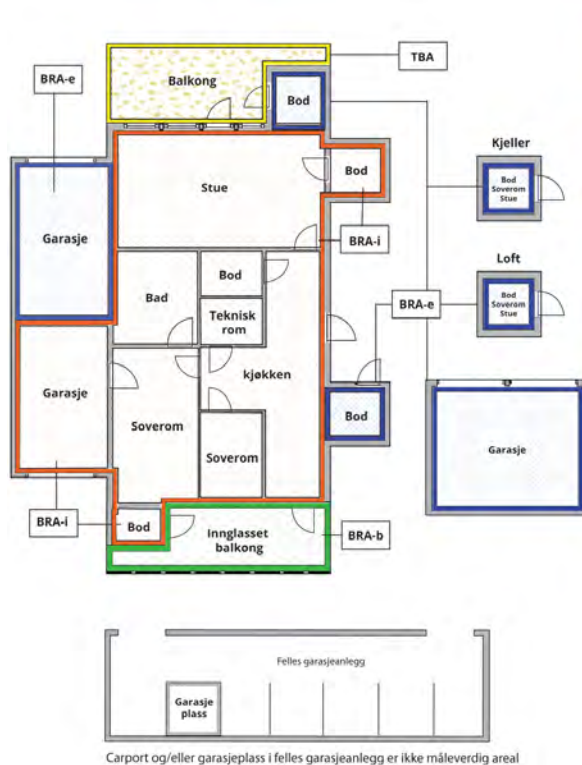
Hva er måleverdig areal?

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
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasst 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, skjehveter 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)		
Etasje	147		16	163	103
SUM	147		16		103
SUM BRA	163				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, hall/spisestue, gang, toalettrom, vaskerom, bad, kjøkken, stue, tv-stue, soverom, soverom 2, soverom 3, garderobe, bod, bod 2		Vinterhage

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er fremlagt tegninger fra byggeår, ikke stemplet godkjent byggesak. Disse har avvik på rominndeling. En bod er tatt bruk som utvidet vf/entré, et soverom mangler vindu og er i dag en garderobe/bod.
Carport i nord er innbygget og tatt i bruk som et soverom og stue/tv-stue.
I byggemelding for garasje 30.06.2000, er det omtalt «En registrerer at tidligere carport i tilknytning til bolighuset er tatt i bruk som en del av bolighuset. Dette kan en ikke se er byggeanmeldt. Ber og at dette avklares»
Terrasser og levegger er ikke inntegnet på fasadeteneringer.
For innglassing av terrasse i sørvest, finnes det godkjent byggemeldte tegninger som stemmer med planløsning, noe avvik på taket.
Det vises til kommunen for ytterligere avklaringer.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 29.07.1983.
iflg. kommunen. 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		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke stemplet godkjent byggesak. Det er fremlagt byggemelding for garasjen, denne er datert 30.06.2000.
Det vises til 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:

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	136	11
Garasje	0	34

Kommentar

Enebolig Det er tilleggsarealer i vinterhage på ca. 17 m2.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.12.2025	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Edvard Kvalø	Rekvirent
	Øyvind Kvalø	Familie

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	803		0	801.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sverdrups vei 4

Hjemmelshaver

Kvalø Stig Edvard (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert barnevennlig og solrikt bo-området.
Kort vei til fjæra, flo sjø, lekeplass og turområder ut på nestet i sør.
Det er ca. 1,6 km til nærmeste dagligvarehandel og ca. 3 km inn til sentrum.

Adkomstvei

Det er kommunal vei frem til eiendommen, dette er en blindvei pr. i dag.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

Regulering

Planidentifikasjon 2016001
Ikraftredelsesdato 23.06.2021
Lovreferanse PBL 2008
Plannavn Detaljreguleringsendring Strømmen/Laukholmen
Arealformål Boligbebyggelse, frittliggende småhus
Feltbetegnelse B12. BYA= 30%
Støysonetypen Gul sone iht. T-1442
Hensynsonenavn H220_1

Det er en ubebygget boligtomt mot øst på B13.

Det er etablert en lekeplass mot sør-sørvest.

Arealformål Lekeplass

Feltbetegnelse o_Lek

Det er friområder i sør.

Arealformål Friområde

Feltbetegnelse FR4

For ytterligere kommentar vedrørende reguleringsforhold henvises det til kommunen.

Om tomten

Tomten var snødekt ved befaring.

Opparbeidet boligtomt med plen, busker og trær. Grusede flater i nord og mot garasjen.

Parkering for tre til fire biler inne på eiendommen.

Det er privat vei til naboen i vest, denne ligger sør for eiendommen.

Denne kutter hjørnet på 104/803 mot sørvest. En liten flik av plen vest på 104/803, ligger mot gårdsplassen på 104/835. Anbefales avklart.

For grenser og garasjer på denne og naboeiendommene i vest, anbefales dette gitt ekstra oppmerksomhet.

Private stikkledninger i grunn fra under bygningsmassen og frem til kommunalt nett, hvor i grunnen disse ligger og tilstand på nedgravde bunnledninger er ikke funksjonstestet eller kontrollert. Det er en kommunal bunnledningskum på eiendommen i nord, ukjent trasse som bunnledninger til fra og til denne.

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.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	34687396	Fullverdi		10 884
Kommentar				
Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo, ikke utfyllt	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart, eiendomsopplysninger, verdirapport, omsetningsoversikt.	30.11.2025	Innhentet av takstmann	Gjennomgått	9	Nei
Tegninger bolig	26.10.1982	Fra kommune via rekvirent	Gjennomgått	4	Nei
Byggemelding	27.10.1982	Fra kommune via rekvirent	Gjennomgått	4	Nei
Byggetillatelse bolig	29.10.1982	Fra kommune via rekvirent	Gjennomgått	1	Nei
Tillatelse vinterhage	05.02.2007	Fra kommune via rekvirent	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger vinterhage		Fra kommune via rekvirent	Gjennomgått	1	Nei
Rapport etter tilsyn av fyringsanlegget	24.11.2025	Fra kommune via rekvirent	Gjennomgått	4	Nei
Rapport El-tilsynet	30.03.2004	Fra rekvirent	Gjennomgått	2	Nei
Kommunale avgifter	03.12.2025	E-post fra rekvirent	Gjennomgått	1	Nei
Byggesak garasje	30.06.2000	Fra kommune via rekvirent	Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DM9978>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Advokatfellesskapet Brønnøysund AS	Oppdragsnr.	2180
Adresse	Sverdrups vei 4		
Postnr.	8904	Sted	Brønnøysund
Selgers navn	Edvard Kvalø		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Navn på fullmektig:

Edvard Kvalø

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggscommentar

Øvrige kommentarer:

Det er foretatt takst og tilstandsrapport av takstmann.

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato 07.01.2026

Signert av Edvard Kvalø

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Laukholmen, 8900 Brønnøysund		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselInr		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Bclig	Dato for søknad 27.10.82	Dato for vedtak 29.10.82	Sak nr. 353/82
Byggherre Stig Kvåle		Adresse 8900 Brønnøysund		Tlf.
Anmelder -----"		Adresse		Tlf.
Ansvarshavende Stig Kvåle - grunnkursarbeidene Arnold Lilleheill - grunnkursarbeidene trearbeidene		Adresse 8900 Brønnøysund		Tlf.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☒ hele bygget
 ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- Ventilasjon over tak fra kjøkken og våtrom.
- Friskluftstilførsel til våtrom fra tilleggende rom.
- Utvendig trapp ved hovedinngang og vaskerom.
- Rest. utvendig kledning.
- Beslag / puss på pipe over tak.
- Pussing ventiler i grunnmur.
- Luke foran kryperomsinngang.
- Rest. innredning i bodar.

Arbeidet må være utført innen: 1.2.84

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest. innen samme dato

Sted og dato Brønnøysund	Stempel 29.7.83	Underskrift
-----------------------------	--------------------	-------------

Sendes til

☐ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvemyndighet	☐
------------------------------------	-----------------------------------	---	--	--------------------------

Planbestemmelser

Sakstittel: **Detaljregulering Strømmen/Laukholmen**

Arkivsak: 2016/519

Planident: 2016001

Dato for plankart 1.gangs behandling: 23.05.2017.

Dato for planbestemmelsene: 23.05.2017, revidert: .

Vedtaksdato:

1 FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er bl.a å samordne og fastlegge framtidig arealbruk. Planen skal tilrettelegge for nye arealer til boligformål, fritid-/turistformål samtidig som at viktige friluftsområder skal sikres.

2 GENERELT

Det regulerte området er på planen vist med plangrense.

Planområdet er delt inn i reguleringsområder etter Plan- og bygningsloven § 12-5 med følgende formål:

2.1 Bebyggelse og anlegg – pbl § 12-5 nr. 1:

Boliger m/tilhørende anlegg (B1 – B20)

Fritidsbebyggelse (FB)

Naust (N1 – N3)

Sjøhus (S1 – S4)

Fritid- og turistformål (FT1 – FT2)

Lekeplass (o_Lek)

Sjøhus, Fritid- og Turistformål (S/F/T1)

Bolig, Kontor og Lager (B/K/L)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl § 12-5 nr. 2:

Kjøreveg (o_KV)

Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_STV)

Fortau (FO)

Gang-/sykkelveg (SGS)

Gangveg (SGG)

Parkering (P)

Kollektivanlegg, snuplass for buss (SKA) (bytte fra 2073 til 2071)

Avløpsanlegg (AV)

Energinett (En)

2.3 Grønnstruktur – pbl § 12-5 nr. 3:

Friområde, offentlig (o_FR1 - o_FR2)

Friområde (FR1 – FR5) (OBS fortsett nummerering som i 2.5)

2.4 Landbruks- natur- og friluftsområde samt reindrift – pbl § 12-5 nr. 5:

Landbruksformål (L1)

Friluftformål offentlig (o_FL1 - o_FL4)

Friluftsmål (FL5 – FL8)

2.5 **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – pbl § 12-5 nr. 6:**

Ferdsel (FE)

Ferdsel (VAFE)

Ferdsel (VAFO)

2.6 **Hensynssoner, sikringssoner – pbl § 12- 6:**

Høyderestriksjoner Brønnøysund Lufthavn

Hensynssoner navigasjonsanlegg

Frisiktsoner i vegkryss.

2.6 **Faresoner – pbl § 12-6**

Høyspenningsanlegg

3 **FELLES BESTEMMELSER**

3.1 Reguleringsplanen viser byggegrenser mot veg og sjø. Nye bygninger/tilbygg skal plasseres innenfor disse grensene. Unntatt er naust og sjøhus hvor byggegrense ikke fremgår i plankartet.

Hekk/gjerder må ikke plasseres nærmere enn 1 m fra regulert vegformål.

3.2 Der forholdene ligger til rette for det, kan regulert byggegrense overskrides for garasje når avstand fra regulert kommunal eller privat veg til garasjens portside er min. 5m, eller til langside 3 m. Dette gjelder ikke langs Laukholmveien fra Strømmenveien til Tusseveien.

3.3 For hver boenhet skal det på egen tomt settes av plass til garasje eller carport.

3.4 Situasjonsplan skal utformes i samsvar med veiledningsblad fra NKF.

3.5 Krav til frisikt i avkjørsel er 3 m x 25 m. Avkjørsel skal anlegges mot den veg som er vist med pilsymbol i plankart.

3.6 Farlig eller villedende belysning må ikke forekomme da planområdet ligger inntil innflygingen til bane 04. Oppadrettet lys og belysning ut fra vegg tillates ikke og valg av lysfarge må ikke kunne forveksles med innflygingslysene som har gul/oransje farge.

3.7 Bygninger og sårbare konstruksjoner kan ikke plasseres lavere enn kote 3,4 innen planområdet.

4 **BEBYGGELSE OG ANLEGG – pbl § 12-5 nr. 1**

Boliger (B1- B20)

4.1 Arealene skal nyttes til frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende garasje og eventuelle uthus. Grad av utnytting inntil 30% BYA. For boligbygg tillates gesimshøyde inntil 6,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.

Garasje kan ha inntil 50m² BYA. Garasje inntil 50 m² BRA kan plasseres 1 m fra tomtengrense. Gesimshøyde inntil 3,2 m og største høyde (møne/gesims) inntil 5,5 m målt fra gjennomsnittlig terrengnivå.

I felt **B11** kan det etableres sjøhus jfr. bestemmelse i pkt. 4.1.3.

Bolighus i felt **B16 og B17** plasseres inntil 2,0 m fra tomtens nordgrense og 6,0 m fra sørgrense.

Feltene **B15 og B18** skal nyttes til boligbebyggelse med tilhørende garasje/carport. Maks. gesimshøyde tillates inntil 6,5 m målt fra gjennomsnittlig terrengnivå.

Rekkefølgebestemmelser B16, B17, B18.

Før områdene B16, B17 og B18 tillates utbygd skal:

- a. Laukholmveien utvides til 5m brutto vegbredde fra kryss Tusseveien til kryss Sverdrups vei.*
- b. Fortau og gang-/sykkelveg fra Strømmenveien til kryss Krokstien i nord skal være etablert før områdene tillates utbygd.*

4.1.1 Fritidsbebyggelse (FB)

Eiendommen skal anvendes til fritidsbebyggelse og adkomst tillates via sti/gangveg gjennom o_FL3. Det stilles krav til egen oppstillingsplass for bil ved Huldreveiens ende. Maks gesimshøyde på bebyggelse er 3,6 m målt fra gjennomsnittlig terreng. Bebyggelse skal ha saltak med takvinkel mellom 22 – 35 grader.

4.1.2 Naust (N1 – N3)

I områdene N kan det oppføres naust med tradisjonell utforming og materialbruk. Bebygd areal for hvert naust skal ikke overstige 40 m². Naust kan plasseres inntil 1 m fra tomtengrense. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,2 m målt fra gjennomsnittlig terreng. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 25 til 35 grader, og stående tre-kledning utvendig.

4.1.3 Sjøhus (S1 – S4)

I områdene S kan det oppføres sjøhus med tradisjonell utforming og materialbruk. Bebygd areal for sjøhus skal ikke overstige 50 m². Områdene skal nyttes til sjøhus og tillates ikke brukt til varig opphold. Sjøhusene skal være i 1 etg. og kan fundamenteres med peler/kai. Kaifront skal være fri for rekkverk. Maks. gesimshøyde skal være 3,7 m målt fra kaidekke. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 25 til 35 grader, og stående tre-kledning utvendig.

4.1.4 Båtanlegg i sjø

Området kan benyttes til opptaksplass/slip for småbåter.

4.1.5 Fritid- og turistformål (F/T1 og F/T2)

I feltene F/T1 og F/T2 kan det oppføres for utleie fritidsbolig-/rorbuer med fundament av peler/kai. Bygningens grunnflate skal ikke overstige 70 m². Maks gesimshøyde er 4,5 m målt fra kaidekke. Bygningene skal i størst mulig grad ha samme utforming og skal ha saltak mellom 25 og 35 grader, og stående tre-kledning utvendig.

4.1.6 **Lekeplass (o_Lek)**

I områdene kan det tillates oppført bygning eller annen installasjon som har naturlig tilknytning til bruken av områdene. Ved planlegging/utbygging og gjennomføring av uteområder, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper.

4.1.7 **Kombinasjonsformål Sjøhus/Fritid/Turistformål (S/F/T)**

I felt S/F/T kan det oppføres frittliggende sjøhus/fritidsbolig-/rorbuer med fundament av peler/kai og flytebrygger. Bygningens grunnflate skal ikke overstige 50 m². Maks gesimshøyde er 4,0 m målt fra kaidekke. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 30 og 35 grader, og stående tre-kledning utvendig.

Nye byggetiltak i feltet må avklares med Brønnøy kommune i forhold til eksisterende vann-/avløpsledninger. Dokumentert plan for parkering/avløp skal vedlegges byggesøknad. (ses i sammenheng med Strømmen)

4.1.8 **Kombinasjonsformål Bolig/Kontor/Lager (B/K/L)**

Området kan kombineres med bolig, kontor og lager. Ved innpassing av boliger skal det sikres min. 25 m² uteareal pr. boenhet. Uteareal kan dekket av felles areal, egen balkong eller sum av disse løsningene

5. **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR - pbl § 12--5 nr. 2**

5.1 **Kjøreveg (o_KV, f_KV)** Veger skal opparbeides som vist på plankartet. Nødvendig skjæringer og fyllinger skal tilpasses eksisterende tilgrensede terreng og landskap og gis en visuell god utforming.

Kjøreveg o_KV er regulert offentlig kommunale kjøreveger med bredde på samlet vegformål i parentes slik: Strømmenveien (5,0 m), Terneveien (5,0 m), Laukholmveien (5,0 m), Krokstien nord (4,5 m), Sverdrupsvei (5,0 m), Huldreveien (4,0 m), Tusseveien (4,0 m).

Laukholmveien har status som samleveg. Krokstien (4,0 m) sør er regulert som felles privat adkomstveg f_KV.

5.2 **Fortau (o_Fo)**

Arealet skal benyttes til offentlig fortau.

5.3 **Gang-/sykkelveg (o_SVG)**

Arealet skal benyttes til offentlig gang-/sykkelveg.

5.4 **Gangveg (o_SGG)**

Arealet skal benyttes av gående.

5.5 **Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT)**

Sideareal langs offentlig vegsystem som fyllinger, vegskjæringer etc.

5.6 **Parkering (o_P)**

Arealet skal benyttes til offentlig parkeringsplasser.

5.7 **Kollektivanlegg (o_Buss)**

Arealet skal benyttes til offentlig snuplass for buss og leskur.

5.8 **Avløpsanlegg (o_Av)**

Areal for offentlig renseanlegg/pumpestasjoner og andre installasjoner i forbindelse med drift av vann-/avløpsanlegg.

5.9 **Energinett (o_En)**

Areal for høyspenningsanlegg som nettstasjon o.l.

5.10 **Avkjørsler**

Avkjørsler er vist med pilsymbol i plankartet.

6. **GRØNNSTRUKTUR – pbl 12-5 nr. 3**

6.1 **Frrområder (o-FR, FR1 - FR4)**

I friområdene skal eksisterende naturgitt kvaliteter (terreng, vegetasjon m.m) vektlegges ved utforming av nye tiltak. I friområdene kan det kun tillates oppført bygninger eller andre installasjoner som har naturlig tilknytning til bruken av det enkelte området.

7. **LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE – pbl § 12-5 nr.5**

7.1 **Landbruksformål (L1)**

Området skal benyttes til jordbruk og det kan ikke oppføres boliger eller andre bygninger som ikke har tilknytning til jordbruksdrift. Eventuelle driftsbygninger må underordnes eksisterende bebyggelse med hensyn til plassering og uttrykk for å sikre lesbarheten av områdets kulturmiljø.

7.2 **Friluftsmål (o_FL1 - o_FL4, FL5 - FL8)**

I friluftsområder kan det tillates mindre tiltak som stier, tilrettelagte sitteplasser / bålplasser o.l. som fremmer bruken av områdene i friluftssammenheng.

8. **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRAND- SONE – pbl § 12-5 nr. 6**

8.1 **Ferdsel (o_FE)**

Sjøområdet skal benyttes til offentlig trafikkområde for småbåter og nyttetraffikk. Der hvor det ligger til rette for det, kan det tillates fastfortøyninger/flytebrygger/kai etter anvisning fra havnemyndighetene.

8.2 **Småbåthavn (VAFE)**

Sjøområdet skal benyttes til ferdsel for småbåter. I området tillates det ikke utlagt flytebrygger, fastfortøyninger og/eller andre installasjoner som er til hinder for allmennhetens bruk.

8.3 **Friluftsområde i sjø og vassdrag (VAFO)**

Friluftsområde i sjø og vassdrag skal holdes fri for anleggsvirksomhet, utfyllinger og inngrep som kan endre landskapets karakter. Strandsonen skal sikres for allmenn ferdsel.

9. **HENSYNSSONER, SIKRINGSSONER – pbl § 12-6**

9.1 **Frisiktsone veg (H140)**

Innenfor disse områder som i reguleringsplanen er markert som frisiktsareal, skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander/vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebanelens plan.

9.2 **Andre sikringssoner - restriksjonsområder rundt navigasjonsanlegg (H190)**

Området skal holdes fri for hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon eller andre innretninger) utenom selve navigasjonsinnretningene. Reguleringsplanen hjemler rettsgrunnlag for fjerning av vegetasjon eller andre objekter for å unngå forstyrrelser på navigasjonsanlegg.

10. **HENSYNSSONER, STØYSONER – pbl § 12-6**

10.1 **Flystøysone (H220)**

Gul flystøysone for Brønnøysund lufthavn er vist på plankartet. Ved søknad om rammetillatelse etter Byggesaksforskriften innenfor gul flystøysone, skal det utarbeides støyfaglig utredning som viser støy nivå før og etter støyreducerende tiltak for omsøkt bebyggelse. Tiltakene må vise at krav til støy nivå oppfyller grenseverdiene gitt for flystøy i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016. før det gis igangsettingstillatelse skal støykrav for bebyggelse i klasse C etter Byggteknisk forskrift (TEK 17) være oppfylt, og støyreducerende tiltak skal være utført og dokumentert.

11. **HENSYNSSONER, FARESONER – pbl § 12-6**

11.1 **Energinett/høgspenningsanlegg (H370)**

Faresone i forbindelse med energinett/høgspenningsanlegg.
Faresone H370_1 tillates ikke bebygget.

12. **BESTEMMELSESOMRÅDE - #1**

12.1. **Byggerestriksjonskartet for Brønnøysund lufthavn**

Gjelder innenfor hele planområdet, med følgende bestemmelser:

Dersom bygninger, tilbygg, anlegg eller byggekraner innenfor planområdet gjennomtrenger byggerestriksjonsflatene i byggerestriksjonskartet (Avinors tegning ENBN-P-10) for Brønnøysund lufthavn, skal søknad sendes Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. For byggekraner skal nøyaktig posisjon og størrelse på kranene oppgis. Byggerestriksjonsflatene er angitt med koter (røde streksymboler). For områder beliggende mellom de viste koter, skal byggerestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon.

Rekkefølgebestemmelse: Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse for bygninger

o.l. som nevnt over, før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for byggene/tilbyggene/anleggene og bruk av byggekraner.



Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler:

Du trenger ikke betale saksomkostninger

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 5 100

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 7 700

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 11 600

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

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

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

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

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

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

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

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

Garantifond for skadeforsikring

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

Klage

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

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

VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

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

SKADE/KRAV

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

BUDSKJEMA

Eiendommen Sverdrups vei 4 – 1813/104/803

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

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

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

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

Annen akseptfrist

..... den / 2026

.....
underskrift

.....
navn med blokkbokstaver

.....
adresse

.....
telefon

.....
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

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