

Kapteinvæien 2



Enebolig



Prisantydning
6 550 000,-



BRA 360 m²



Ansvarlig megler: Advokat Linda Kristiansen - **Kontaktperson:** Lena Sofie Rakvaag - **Telefon:** 47 71 30 58 - **E-post:** rakvaag@advokatenehla.no

Om oss

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

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



Salgsoppgave

Innhold

- Nøkkelopplysninger og plantegning
- Betingelser
- Oversikt over løsøre og tilbehør
- Informasjon om budgivning
- Kart: regulering og eiendomsgrense
- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Bestemmelser/regulering
- Informasjon om boligkjøperforsikring
- Budskjema





Velkommen til Kapteinveien 2

Stor og svært innholdsrik enebolig fra 1917, beliggende i attraktive Sørbyen. Sjarmen fra et eldre hus er bevart, samtidig som det er betydelig modernisert - både teknisk og estetisk. Boligen har stort areal, og inneholder i tillegg en egen utleiedel i deler av første etasje.

Hovedboligen oppleves romslig med store oppholdsrom og godt lysinnslipp. Eiendommen er godt vedlikeholdt, og huset har gjennomgått omfattende rehabilitering i perioden 2021 - 2025. Huset har totalt fire etasjer. Alle nødvendige fasiliteter fordelt på første og andre etasje, i tillegg til underetasje med god lagrings- og arbeidsplass, og loft delt inn i to oppholdsrom.

Beliggenheten er sentral, med kort vei til både ungdoms- og videregående skole, dagligvarebutikk, treningssenter, båtmarina og øvrige servicetilbud. Fra hovedetasjen og loftet er det flott utsikt mot sjø og sagnomsuste Torghatten.

Nøkkelopplysninger

MATRIKKELNR

1813/104/1016

TYPE BOLIG

Enebolig

EIERFORHOLD

Selveier

EIER

Jill E Rodal & Christian Lie

TOMT

549 m2 Selveier tomt

REGULERING

Regulert til boligbegyggelse

BYGGEÅR

1917

Betydelig rehabilitering mellom 2021 og 2025

AREAL

BRA 360 m2

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

ENERGIMERKING

G – GUL

PRISANTYDNING

kr 6 550 000 ,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

Ved kjøp til prisantydning tilkommer:

Dokumentavgift kr 163 750,-

Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-

Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-

TOTALPRIS

kr 6 714 840,-

KOMMUNALE AVGIFTER

kr 22 414,- pr. år for 2026

Boligen har vannmåler

RENOVASJONSAVGIFT

kr 7 286,- pr. år for 2026, 240l dunk

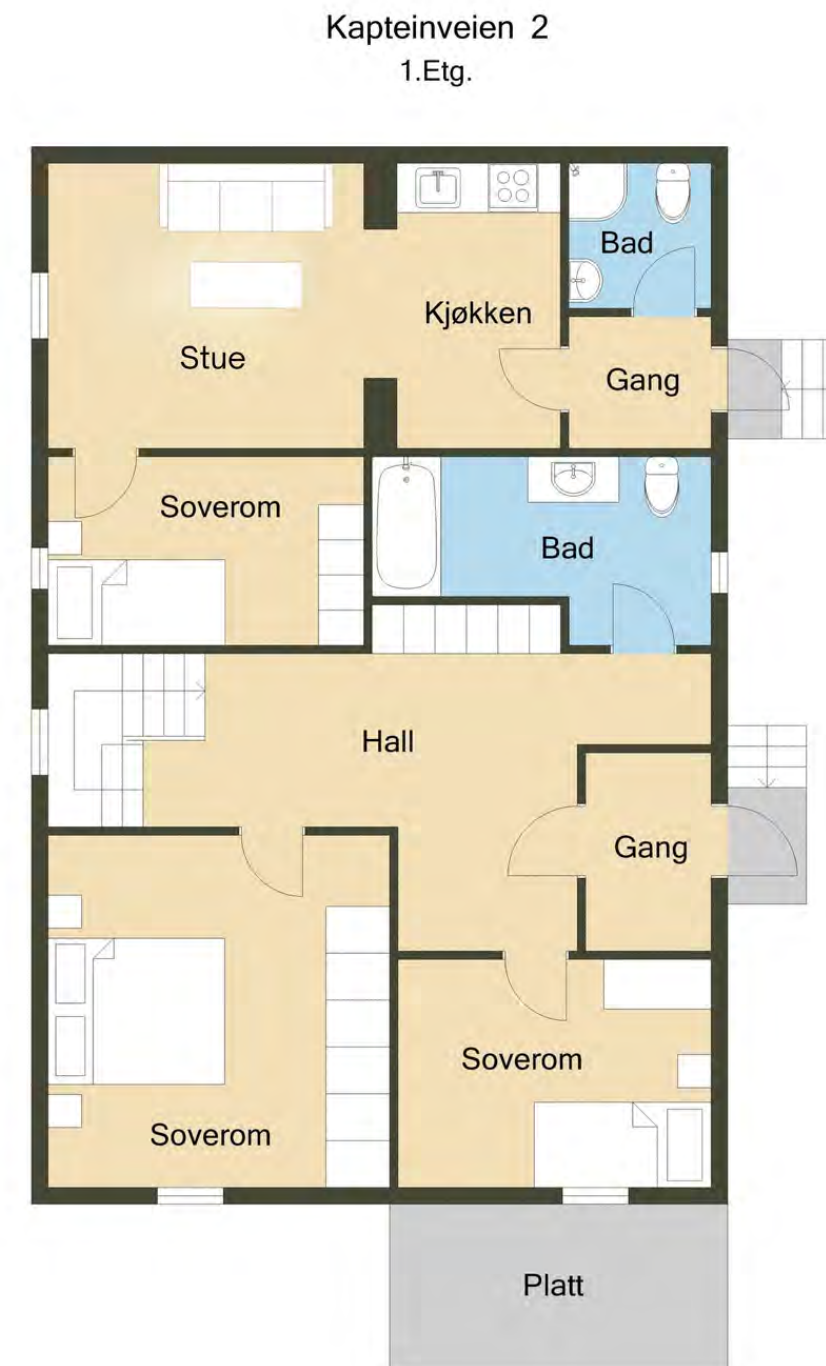
FORMUESVERDI

kr 1 637 500,- for 2026 som primærbolig

MEGLERS VEDERLAG

Avtalt meglerhonorar er kr 70.000,-.

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



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

Kapteinveien 2
2.Etg.



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

AREAL/INNHold

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

- BRA-i (internt bruksareal) : 268 m²
- BRA-e (Eksternt bruksareal) : 92 m²
- TBA (Terrasse- og balkongareal) : 14 m²
- ALH (Ikke måleverdig areal) : 2 m²

Innhold:

Første etasje: entré, gang, bad, to soverom, utleiedel: entré, kjøkken, stue, bad, soverom

Andre etasje: gang, stue, spisestue/tv-stue, kjøkken, bad, vaskerom, soverom

Loft: loftstue, kontor/hobbyrom

Kjeller: gang, to rom, toalettrom m/installasjon for vaskemaskin, to boder, en snekkerbod og et hobbyrom

I tillegg finnes carport/garasje uten port

INNBO/LØSØRE/INTERNETT

Fiber tilgjengelig i området

OPPVARMING

Elektrisitet

Varmepumpe (2012)

Gulvvarme med folie i det meste av hoved- og toppetasjen

Lagt opp til varmestyring i hoveddel med mulighet for smart-styring

Ildsted: i følge meglerpakke er ildsted meldt frakoblet i 2023.

ADGANG TIL Utleie

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

Egen utleiedel i deler av første etasje. Registrert som godkjent utleiedel/boenhet. Leiligheten er per februar 26 utleid, med en leieinntekt på kr 9000,-. Eiendommen selges med løpende leiekontrakt. Betingelser i kontrakt er tilgjengelig hos megler.

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 fra Takst-Forum Trøndelag 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:

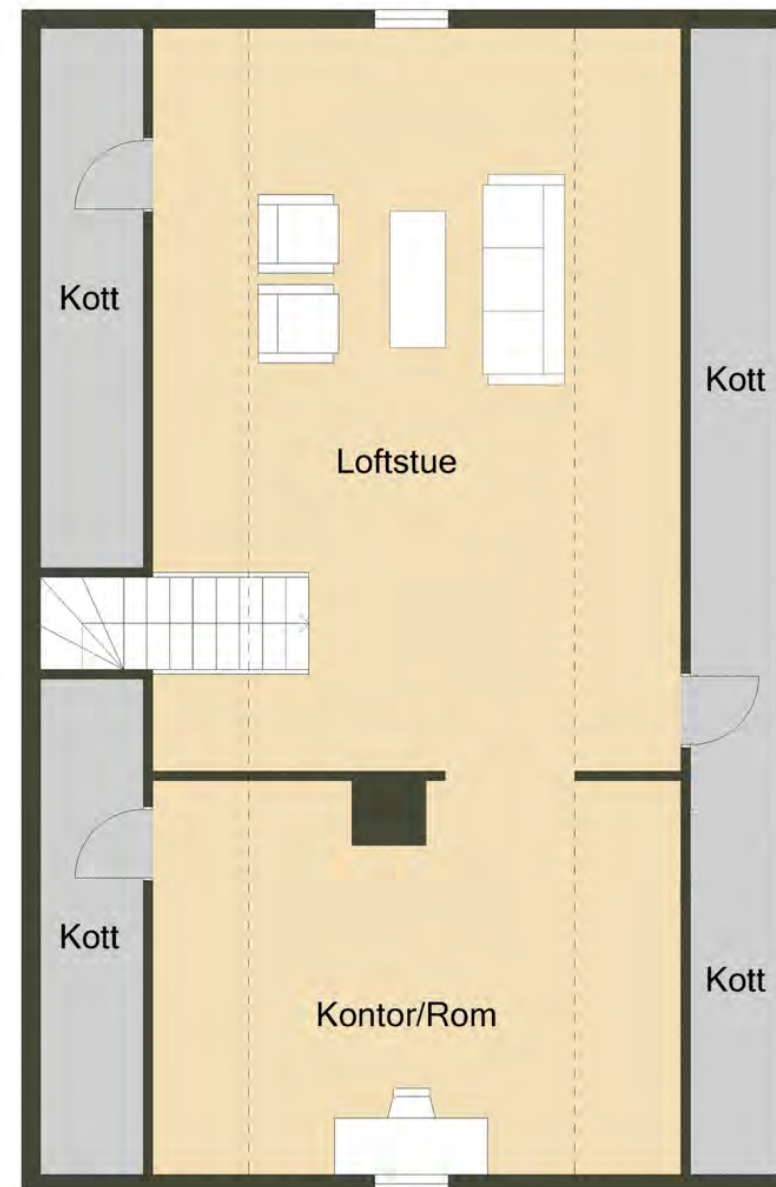
Det er ingen avvik av tilstandsgrad 3. Finnes flere avvik av tilstandgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak. Dette gjelder blant annet våtrom og tomteforhold. Her henvises det til vedlagt tilstandsrapport for detaljer.

Forhold under HMS: mangler håndløper i trapp, åpninger i rekkverk og mellom trinn i trapper er større enn dagens forskriftskrav. Avvik i rømningsveier.

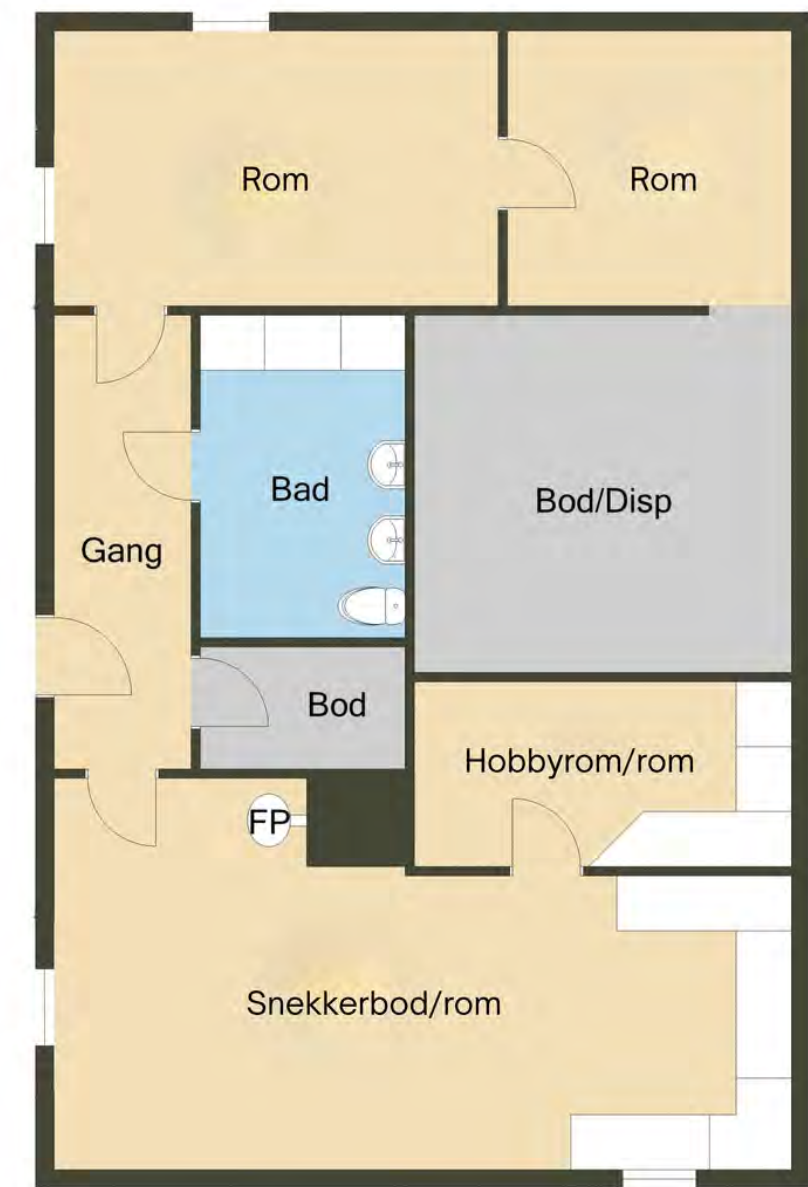
Det foreligger ikke byggevedtak, relevante tegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.

Kapteinveien 2
3.Etg.



Kapteinveien 2
U.Etg.



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

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

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

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

Eiendommen er klar for overtakelse etter nærmere avtale.

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

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

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

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

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

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

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

BETINGELSER



Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendom

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

Generelt

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Kart: regulering og eiendomsgrense



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



Kapteinveien 2, 8904 BRØNNØYSUND



BRØNNØY kommune



gnr. 104, bnr. 1016

Sum areal alle bygg: BRA: 360 m² BRA-i: 268 m²



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 12.02.2026

Oppdragsnr.: 18795-1635

Referansenummer: HV7636

Foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig



Ståle Hjelmseth

Uavhengig Takstingeniør

stale@tft.no

400 04 462



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 fuktøk.

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.

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, annek, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 - Byggeår: 1917

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av metallplater 2025.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader.

Takrenner og nedløpsrør er fra 2025 og består av metall.

Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.

Veggene har trekonstruksjon av lafttømmer. Etterisolert med 5 cm utvendig og 2 cm innvendig.

Fasade/kledning har stående bordkledning. Liggende kledning øverst i gavler.

I følge selger er det skiftet ut store deler av kledningen i 2024 - 2025 og fasader er malt i 2025.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

Det er ikke registrert symptomer på sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

Ved kontroll på oversiden av boligen registreres det manglende musstopp bak kledningen. Dette anbefales etablert for å begrense risiko for adkomst til konstruksjonen.

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er koblede vinduer i underetasje som er fra byggeår.

Datering av vinduer er i hovedsak mellom 2010 og 2024.

Vinduer på oversiden (stue, 2.etg) er datert 1978. Vinduer i kjeller er fra byggeår.

Det er ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen.

Punktering kan tidvis være vanskelig å påvise og er påregnelig på sikt på eldre vinduer.

Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer.

På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Bygningen har malt hovedytterdør i underetasje fra 2025.

Ytterdør i hoveddel og utleiedel er fra 80 tallet og består av malte teakdører.

Terrassedør i 2.etg er udatert.

Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene.

På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Veranda / terrasse er oppført i trykkimpregnerte materialer.

Opphengt i veggliv i bakkant og anlagt på drager / søylepunkt i front. Rekkverk av tre.

Verandaen er overflatebehandlet i 2025.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader.

Vurderes å være i bruksmessig god stand.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

himlingsplater.

Det er på befaringsdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

I 2 og 3.etg er det skiftet ut bjelker og gulv er rettet av i 2023

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det er normalt med skjevheter i gulv på eldre boliger. Skjevheter på grunn av sig i fundamenter, krymp i materialer eller eksempelvis underdimensjonering. Det er foretatt enkel nivellering av gulv på stue og 1 soverom. Ved enkel nivellering av gulv er det ikke målt skjevheter som er av betydning for konstruksjonen.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør av stål. Rehabilitering i 2024.

Det er ikke tilkoblet vedovn på stue, men det er tilkoblet vedovn på hobbyrom i underetasje.

Vedovn på hobbyrom må meldes fra til det lokale Brann / feievesen før det tas i bruk.

Det anbefales å kontakte det lokale brann / feievesen med tanke på tillatelse til å ta i bruk ildsted.

Kjelleren har i hovedsak vegger med åpne murflater.

Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking urelevant da gulvet og vegger består av betong/mur.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater.

Ved fuktsøk er det indikert forhøyede fuktindikasjoner i nedre deler av yttervegger og i gulv.

Det er registrert salt / mineralavleiringer i nedre deler av vegger og gulv.

Det er ikke unormalt da boligen er bygget på et tidspunkt der det ikke er vanlig å benytte fuktsperre under gulvstøp / rundt fundamenter. Det er derfor påregnelig med fuktopptrekk fra grunnen. Kjelleren som grovkjeller er vurdert å være i bruksmessig stand, men en bør unngå lagring av fuktømfintlige varer i direkte kontakt med murflater.

Det er utført og igjenkledde vegger på bod i kjeller(nordøst). På øvrige deler i kjeller er plater / kledning fjernet ned mot gulv. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at utførte vegger under terreng er å betegne som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Det er ved fuktsøk målt 15 vektprosent i nedre deler av kledning på denne boden. Det anbefales å fjerne kledningen ned mot gulv for å unngå fuktinntrekk.

Ut over dette er det ikke målt fuktavvik i forbindelse med fuktsøk i rommet.

TG 2 settes på grunn av registrert fukt.

Innvendig har boligen kompakte tredører, malte fyllingsdører og trefyllingsdører.

Alle dører er skiftet i underetasje, foruten dør til verktøyslager.

Dørene i hoveddel er fra ca 1980.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører.

Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Vurderes derfor å være i god stand.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.etg.

Badet er fra 80 tallet.

Badet er benyttet med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.

Veggene har malt våtromstapet. Taket har himlingsplater. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert.

Gulvet har vinylbelegg.

Ved enkel nivellering av gulv måles det 25 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.

Vannsikkerheten i forhold til vannuttrengning ut dør til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall. Det forutsettes jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning.

Ved inspeksjon av sluk registreres det at gulvbelegget er klemt til sluket med slukets klemring.

Ingen symptom på skader er registrert på befaringsdagen.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

Badet har naturlig avtrekk med tilluft ved dørterskel.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig da veggen er av tømmer.

Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

Vaskerom

Vaskerommet er fra 80 tallet, sist oppmalt i 2024.

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert.

Veggene har panelplater. Taket har himlingsplater.

Det gjøres oppmerksom på at malte plater ikke er vannbestandig og at det derfor må påregnes overflatebehandling med våtromsmaling der vegg normalt er fuktutsatt. Alternativt må det etableres en sprutsikker plate.

Gulvet har vinylbelegg.

Ved enkel nivellering av gulv måles det 25 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.

Vannsikkerheten i forhold til vannuttrengning ut dør til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall. Det forutsettes jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Ved inspeksjon av sluk registreres det at gulvbelegget er klemt til sluket med slukets klemring.

Ingen symptom på skader er registrert på befaringsdagen.

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

Vaskerommet har naturlig avtrekk med tilluft ved dørerskel.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

Vanninstallasjoner er etablert i vegg mot tømmer. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal.

Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

Bad 1.etg.

Badet er i følge tidligere prospekt oppgradert i 2009.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Veggene har baderomsplater / malt panel. Taket har himlingsplater

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert.

Badet benyttes med badekar slik at fuktbelastningen av overflater er begrenset.

Med bakgrunn i malte overflater anbefales det jevnlig overflatebehandling for å opprettholde den tiltenkte tettefunksjonen.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Ved enkel nivellering av gulv måles det 25 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.

Vannsikkerheten i forhold til vannuttrengning ut dør til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall. Det forutsettes jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning.

Badet har plastsluk. Det er ukjent fuktsikring under flis.

Ved inspeksjon av sluk er ingen symptomer på skader registrert på befaringsdagen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk og membranløsningen, derav TG 2.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

Det er naturlig ventilerings via luftevindue.

Tilluft ved dørterskel er etablert.

Vegger er av tømmer og det er ikke mulig å bore fra tilstøtende areal for å komme til vannrør i veggen. Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert. Det er foretatt kontroll fra åpning under badet, og det er ingen indikasjoner på lekkasjer i forbindelse med badet.

Bad 1.etg (utleiedel)

Badet er fra midten av 80 tallet.

Det er lagt ny membran med fliser på gulv i 2024.

Veggene har sokkelflis, malt glassfiberstrie og våtromsplater.

Taket har himlingsplater.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Flis og membran er fra 2024.

Ved enkel nivellering av gulv måles det 25 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.

Vannsikkerheten i forhold til vannuttrengning ut dør til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall. Det forutsettes jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning.

Sluket er et eldre soilsluk med plastforing.

Smøremembran er fra 2024. Er i følge selger smurt 5 strøk, før flis ble etablert.

Ved inspeksjon av sluk registreres det ingen symptomer på skader på befaringsdagen. Det er foretatt inspeksjon fra åpning under sluket i kjeller, uten at det er registrert symptomer på lekkasjer.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

Beskrivelse av eiendommen

slukløsningen, derav TG 2.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.

Ingen symptomer på avvik er registrert. ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt.

Hulltaking er foretatt i himling under bad, uten å påvise unormale forhold.

Ingen symptomer på skader er registrert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i utleiedelen har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er opplegg oppvaskmaskin og vaskemaskin. Det er etablert vannstopper rundt maskinene. .

Det er foretatt en visuell kontroll av innredningen på befaringsdagen. Innredningen vurderes å være funksjonell og i bruksmessig god stand.

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut.

Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

Kjøkkenet har innredning fra 2024 med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Av integrert utstyr er det oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Det er foretatt en visuell kontroll av innredningen på befaringsdagen. Innredningen vurderes å være funksjonell og i bruksmessig god stand.

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut.

Selger opplyser at det er trådløs kommunikasjon mellom platetopp og avtrekk.

Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har belegg på gulv og malte murflater /malt panel på vegger.

Av fast inventar er det gulvmontert toalett, servant og utslagsvask.

Sluket består av plast.

Det er ikke etablert avtrekk fra rommet, noe som anbefales for god nok luftutskiftning i rommet.

TG 2 settes på grunn av begrenset ventilerings av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det meste av anlegget er skiftet på 80 tallet.

Det er på befaringsdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger, derav TG 2.

Boligen har i hovedsak avløpsrør fra 80 tallet bestående av plast.

Det er et avløpsrør av soil nesdstøpt i gulv i kjeller som er fra byggeår.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik.

Anlegget er vurdert å være i god stand.

TG 2 settes da rørene er av eldre dato og har oversteget halvparten av forventet brukstid.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon.

Det er installert varmepumpe på stue, datert 2012.

Service på varmepumpen er foretatt sist i 2025.

På et generelt grunnlag anbefales det jevnlig service på varmepumpa og jevnlig rengjøring av filter for å sikre god drift. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.

Varmtvannstank 1 er på 200 liter.

Produksjonsår 1978.

Tanken er etablert i skap på bod i kjeller. Sikkerhetsventil er ikke tilkoblet avløp, noe som anbefales.

Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader. Vurderes å være i god stand.

TG 2 settes på grunn av berederens alder og at sikkerhetsventil ikke er tilkoblet avløp.

Varmtvannstank 2 er på 200 liter.

Produksjonsår 2009.

Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader. Vurderes å være i god stand.

Sikkerhetsventil er ikke tilkoblet sikker avrenning til avløp. Det anbefales å etablere avrenning til egnet avløp.

Elanlegget er i hovedsak utskiftet. På bad er elanlegget fra 80 tallet. Anlegget er i hovedsak et skjult anlegg.

Arbeid på boligens elanlegg er utført av huseier som er elektriker.

Boligen har et hovedsikringsskap i 1.etg. Et bi skap på loft. Skapene er med automatsikringer.

Dokumentasjon på arbeid utført av huseier kan fremskaffes.

Selger opplyser at det er lagt ny kabel fra sikringsskap til inntakssikring. Dette for å legge til rette for 3 fas anlegg fra utvendig stolpe til inntaket.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og sprengtstein.

Dreneringen er av eldre dato. Utvendig fuktsikring er ukjent.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuktsikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år (kortlang). Videre er det en begrensning at selve drenering og fuktsikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

I tidligere salgsoppgave er det opplyst at daværende eier har lagt påstøp på kjellergulvene, lagt innvendig drensør ved mur, lagt fuktsperre og påstøp samt murt opp innvendig lecaforblending på det meste av veggene.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, derav TG 2 på konstruksjonen.

Jevnlig tilsyn i kjeller anbefales med tanke på en eventuell negativ utvikling.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Grunnmur er innvendig

Beskrivelse av eiendommen

kledd med leca, pusset og malt.

Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Inspeksjon av grunnmur er begrenset til over terreng og fra deler av kjeller.

Det er på befaringsdagen ikke registrert sprekker som er vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning.

Grunnmur vurderes å være av normal beskaffenhet.

Det registreres riss i murpuss som anbefales pusset igjen for å unngå / redusere faren for fukttinntrekk.

Boligen ligger i skrånende terreng mot vest.

Det er flatt terreng på oversiden av boligen mellom mur mot blomsterbed og grunnmur. Det er ikke opplyst om eller registrert ansamling av vann på befaringsdagen. Fallforholdet vurderes derfor ikke å være av betydning for boligen.

Det anbefales allikevel jevnlig tilsyn med tanke på en eventuell negativ utvikling.

TG 2 settes imidlertid på grunn av rapportens referansenivå i forhold til flatt terreng.

Utvendige avløpsrør er av ukjent alder og består av støpejern (soil). Boligen er tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger består av plast. I tidligere salgsoppgave (fra 2021) er det opplyst at det er lagt inn ny vanntilførsel i boligen (nyere enn 10 år)

Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger, derav TG 2.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

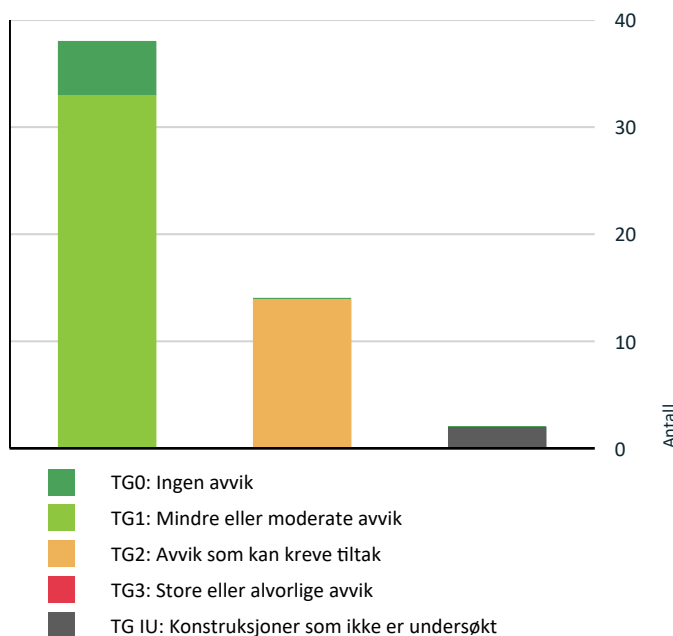
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt stemplede og godkjente tegninger fra kommunalt arkiv (meglerpakke).

Det er derfor ikke foretatt vurdering hvorvidt arealer i boligen er byggemeldt og godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

 Våtrom > 2.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

 Innvendig > Innvendige trapper, 2.etg - loft [Gå til side](#)

 Innvendig > Innvendige trapper, 1.etg - 2.etg [Gå til side](#)

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

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

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

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

 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

 Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

 Våtrom > 2.etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

 Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

 Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

 Våtrom > 1.etasje > Bad (utleiedel) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

 Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

 Det er avvik i rømningsveier.

 Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1917

Kommentar

Opplysning fra selger

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

År	Modernisering	Boligen er betydelig rehabilitert i perioden 2021 - 2025.
2021	Modernisering	Boligen er betydelig rehabilitert i perioden 2021 - 2025.

UTVENDIG

TG 0 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av metallplater 2025.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader.

TG 0 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er fra 2025 og består av metall.

Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av laftømmer. Etterisolert med 5 cm utvendig og 2 cm innvendig.

Fasade/kledning har stående bordkledning. Liggende kledning øverst i gavler.

I følge selger er det skiftet ut store deler av kledningen i 2024 - 2025 og fasader er malt i 2025.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

Det er ikke registrert symptomer på sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

Ved kontroll på oversiden av boligen registreres det manglende musstopp bak kledningen. Dette anbefales etablert for å begrense risiko for adkomst til konstruksjonen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft - Igjenkledd konstruksjon med skrå himlinger

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Loftet er en lukket konstruksjon med skrå kledde himlingsflater. Inspeksjonen er derfor begrenset til innvendig av underliggende himlinger. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader. Konstruksjonen er derfor vurdert å være i god stand.

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft - Kaldloft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Undertak av tretto.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater. Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader og konstruksjonen er vurdert å være i god stand.

TG 1 Vinduer

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er koblede vinduer i underetasje som er fra byggeår.

Datering av vinduer er i hovedsak mellom 2010 og 2024.

Vinduer på oversiden (stue, 2.etg) er datert 1978. Vinduer i kjeller er fra byggeår.

Det er ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen. Punktering kan tidvis være vanskelig å påvise og er påregnelig på sikt på eldre vinduer.

Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer.

På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør i underetasje fra 2025.

Ytterdør i hoveddel og utleiedel er fra 80 tallet og består av malte teakdører.

Terrassedør i 2.etg er udatert.

Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene.

På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda / terrasse er oppført i trykkimpregnerte materialer. Opphengt i veggliv i bakkant og anlagt på drager / søylepunkt i front. Rakkverk av tre.

Verandaen er overflatebehandlet i 2025.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader. Vurderes å være i bruksmessig god stand.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

Det er på befaringsdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

I 2 og 3.etg er det skiftet ut bjelker og gulv er rettet av i 2023

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det er normalt med skjevheter i gulv på eldre boliger. Skjevheter på grunn av sig i fundamenter, krymp i materialer eller eksempelvis underdimensjonering. Det er foretatt enkel nivellering av gulv på stue og 1 soverom. Ved enkel nivellering av gulv er det ikke målt skjevheter som er av betydning for konstruksjonen.

Tilstandsrapport

TG 0 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør av stål. Rehabiliteret i 2024.

Det er ikke tilkoblet vedovn på stue, men det er tilkoblet vedovn på hobbyrom i underetasje.

Vedovn på hobbyrom må meldes fra til det lokale Brann / feievesen før det tas i bruk.

Det anbefales å kontakte det lokale brann / feievesen med tanke på tillatelse til å ta i bruk ildsted.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren har i hovedsak vegger med åpne murflater.

Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking urelevant da gulvet og vegger består av betong/mur.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater.

Ved fuktsøk er det indikert forhøyede fuktindikasjoner i nedre deler av yttervegger og i gulv.

Det er registrert salt / mineralavleiringer i nedre deler av vegger og gulv.

Dette er ikke unormalt da boligen er bygget på et tidspunkt der det ikke er vanlig å benytte fuktsperre under gulvstøp / rundt fundamenter. Det er derfor påregnelig med fuktopptrekk fra grunnen. Kjelleren som grovkjeller er vurdert å være i bruksmessig stand, men en bør unngå lagring av fuktømfintlige varer i direkte kontakt med murflater.

Det er utført og igjenkledde vegger på bod i kjeller(nordøst). På øvrige deler i kjeller er plater / kledning fjernet ned mot gulv. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at utforede vegger under terreng er å betegne som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Det er ved fuktsøk målt 15 vektprosent i nedre deler av kledning på denne boden. Det anbefales å fjerne kledningen ned mot gulv for å unngå fuktinntrekk.

Ut over dette er det ikke målt fuktavvik i forbindelse med fuktsøk i rommet.

TG 2 settes på grunn av registrert fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er på bod i kjeller målt fuktavvik i nedre del av vegg opp mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å fjerne kledning ned mot gulv for å redusere risiko for at skader / sopp eller råteskader oppstår.



TG 2 Innvendige trapper, 2.etg - loft

Boligen har malt tretrapp med tette trinn.

Det mangler håndløper på vegg, noe som anbefales etablert.

Ut over dette er trappa vurdert å være i bruksmessig god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Håndløper er ikke etablert på en side av trappa.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Håndløper anbefales etablert.

Innvendige trapper, 1.etg - 2.etg

Boligen har malt tretrapp med åpne trinn.

Det er ikke etablert barnesikring mellom trinn og det er ikke etablert håndløper på vegg på en side i trappa. Avvikene anbefales utbedret.

Åpninger mellom trinn bør ikke overstige max 10 cm. Dette med bakgrunn i sikkerhet ved barns bruk.

Ut over dette er trappa vurdert å være i bruksmessig god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stor avstand mellom trinn og det er ikke etablert håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper på vegg og barnesikring mellom trinn anbefales etablert.

Innvendige dører

Innvendig har boligen kompakte tredører, malte fyllingsdører og trefyllingsdører.

Alle dører er skiftet i underetasje, foruten dør til verkøyslager.

Dørene i hoveddel er fra ca 1980.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører.

Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Vurderes derfor å være i god stand.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 80 tallet.

Badet er benyttet med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.

2.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har malt våtromstapet. Taket har himlingsplater.

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert.

2.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Ved enkel nivellering av gulv måles det 25 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.

Vannsikkerheten i forhold til vannuttrenkning ut dør til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall. Det forutsettes jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning.

2.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Ved inspeksjon av sluk registreres det at gulvbelegget er klemt til sluket med slukets klemring. Ingen symptom på skader er registrert på befaringsdagen.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk med tilluft ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er i følge selger lagt fram trekkør til ventil i himling for tilkobling av mekanisk avtrekk.

2.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig da veggen er av tømmer. Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

2.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra 80 tallet, sist oppmalt i 2024.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert. Veggene har panelplater. Taket har himlingsplater.

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at malte plater ikke er vannbestandig og at det derfor må påregnes overflatebehandling med våtromsmaling der vegg normalt er fuktutsatt. Alternativt må det etableres en sprutsikker plate.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Ved enkel nivellering av gulv måles det 25 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.

Vannsikkerheten i forhold til vannuttrenghing ut dør til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall. Det forutsettes jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Ved inspeksjon av sluk registreres det at gulvbelegget er klemt til sluket med slukets klemring.

Ingen symptom på skader er registrert på befaringsdagen.



2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Vaskerommet har naturlig avtrekk med tilluft ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er i følge selger lagt fram trekkør til ventil i himling for tilkobling av mekanisk avtrekk.

2.ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

Tilstandsrapport

Vanninstallasjoner er etablert i vegg mot tømmer. Det er derfor ikke mulig med hulltaking fra tilstøtende areal. Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

1.ETASJE > BAD

Generell

Badet er i følge tidligere prospekt oppgradert i 2009.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater / malt panel. Taket har himlingsplater.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert.
Badet benyttes med badekar slik at fuktbelastningen av overflater er begrenset.
Med bakgrunn i malte overflater anbefales det jevnlig overflatebehandling for å opprettholde den tiltenkte tettefunksjonen.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Ved enkel nivellering av gulv måles det 25 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.
Vannsikkerheten i forhold til vannuttrenkning ut dør til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall. Det forutsettes jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk. Det er ukjent fuktsikring under flis.
Ved inspeksjon av sluk er ingen symptomer på skader registrert på befaringsdagen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk og membranløsningen, derav TG 2.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via luftevindu.
Tilluft ved dørterskel er etablert.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det anbefales å undersøke muligheten for etablering av mekanisk avtrekk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegger er av tømmer og det er ikke mulig å bore fra tilstøtende areal for å komme til vannrør i veggen. Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert. Det er foretatt kontroll fra åpning under badet, og det er ingen indikasjoner på lekkasjer i forbindelse med badet.

1.ETASJE > BAD (UTLEIEDEL)

Generell

Badet er fra midten av 80 tallet.
Det er lagt ny membran med fliser på gulv i 2024.

1.ETASJE > BAD (UTLEIEDEL)

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har sokkelflis, malt glassfiberstrie og våtromsplater.
Taket har himlingsplater.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i veggoverflater. Ingen symptomer på skader er registrert.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD (UTLEIEDEL)

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Flis og membran er fra 2024.

Ved enkel nivellering av gulv måles det 25 mm fall fra gulv i front dørterskel til topp slukrist.

Vannsikkerheten i forhold til vannuttrenkning ut dør til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall. Det forutsettes jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning.

1.ETASJE > BAD (UTLEIEDEL)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er et eldre soilsluk med plastforing.

Smøremembran er fra 2024. Er i følge selger smurt 5 strøk, før flis ble etablert.

Ved inspeksjon av sluk registreres det ingen symptomer på skader på befaringsdagen. Det er foretatt inspeksjon fra åpning under sluket i kjeller, uten at det er registrert symptomer på lekkasjer.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen, derav TG 2.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.



1.ETASJE > BAD (UTLEIEDEL)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

1.ETASJE > BAD (UTLEIEDEL)

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.

Ingen symptomer på avvik er registrert. ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD (UTLEIEDEL)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i himling under bad, uten å påvise unormale forhold.
Ingen symptomer på skader er registrert.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra 2024 med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Av integrert utstyr er det oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er foretatt en visuell kontroll av innredningen på befaringsdagen. Innredningen vurderes å være funksjonell og i bruksmessig god stand.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut.
Selger opplyser at det er trådløs kommunikasjon mellom platetopp og avtrekk.
Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

1.ETASJE > KJØKKEN (UTLEIEDEL)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet i utleiedelen har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er opplegg oppvaskmaskin og vaskemaskin. Det er etablert vannstopper rundt maskinene. .
Det er foretatt en visuell kontroll av innredningen på befaringsdagen. Innredningen vurderes å være funksjonell og i bruksmessig god stand.

1.ETASJE > KJØKKEN (UTLEIEDEL)

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut.
Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM MED INSTALLASJON FOR VASKEMASKIN

TG 1 Overflater og konstruksjon

Rommet har belegg på gulv og malte murflater /malt panel på vegger.
Av fast inventar er det gulvmontert toalett, servant og utslagsvask.
Sluket består av plast.
Det er ikke etablert avtrekk fra rommet, noe som anbefales for god nok luftutskiftning i rommet.
TG 2 settes på grunn av begrenset ventilering av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det meste av anlegget er skiftet på 80 tallet.

Det er på befaringdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger, derav TG 2.

TG 2 Avløpsrør

Boligen har i hovedsak avløpsrør fra 80 tallet bestående av plast.

Det er et avløpsrør av soil nesdstøpt i gulv i kjeller som er fra byggeår.

Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

TG 2 settes da rørene er av eldre dato og har oversteget halvparten av forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe på stue, datert 2012.

Service på varmepumpen er foretatt sist i 2025.

På et generelt grunnlag anbefales det jevnlig service på varmepumpa og jevnlig rengjøring av filter for å sikre god drift.

Ingen avvik er registrert på befaringdagen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank 1 er på 200 liter.

Produksjonsår 1978.

Tanken er etablert i skap på bod i kjeller. Sikkerhetsventil er ikke tilkoblet avløp, noe som anbefales.

Det er på befaringdagen ingen symptomer på skader. Vurderes å være i god stand.

TG 2 settes på grunn av berederens alder og at sikkerhetsventil ikke er tilkoblet avløp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstank 2 er på 200 liter.

Produksjonsår 2009.

Det er på befaringdagen ingen symptomer på skader. Vurderes å være i god stand.

Tilstandsrapport

Sikkerhetsventil er ikke tilkoblet sikker avrenning til avløp. Det anbefales å etablere avrenning til egnet avløp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Elanlegget er i hovedsak utskiftet. På bad er elanlegget fra 80 tallet.

Anlegget er i hovedsak et skjult anlegg.

Arbeid på boligens elanlegg er utført av huseier som er elektriker.

Boligen har et hovedsikringsskap i 1.etg. Et bi skap på loft. Skapene er med automatsikringer.

Dokumentasjon på arbeid utført av huseier kan fremskaffes.

Selger opplyser at det er lagt ny kabel fra sikringsskap til inntakssikring. Dette for å legge til rette for 3 fas anlegg fra utvendig stolpe til inntaket.

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.

2025 Foruten bad er alt elanlegg skiftet ut.

Selger opplyser at det er lagt ny kabel fra sikringsskap til inntakssikring. Dette for å legge til rette for 3 fas anlegg fra utvendig stolpe til inntaket

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

Nei Selger er godkjent elektriker som kan skrive samsvarserklæring på utført arbeid.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpill 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? Sjekk 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?

Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

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

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

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og sprengtsteinsfylling.

Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er av eldre dato. Utvendig fuksikring er ukjent.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuksikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år (kort-lang). Videre er det en begrensning at selve drenering og fuksikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

I tidligere salgsoppgave er det opplyst at daværende eier har lagt påstøp på kjellergulvene, lagt innvendig drenerør ved mur, lagt fuksperre og påstøp samt murt opp innvendig lecaforblending på det meste av veggene.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, derav TG 2 på konstruksjonen.
Jevnlig tilsyn i kjeller anbefales med tanke på en eventuell negativ utvikling.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Grunnmur er innvendig kledd med leca, pusset og malt.

Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Inspeksjon av grunnmur er begrenset til over terreng og fra deler av kjeller.

Det er på befaringsdagen ikke registrert sprekker som er vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning.

Grunnmur vurderes å være av normal beskaffenhet.

Det registreres riss i murpuss som anbefales pusset igjen for å unngå / redusere faren for fuktinntrekk.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng mot vest.

Det er flatt terreng på oversiden av boligen mellom mur mot blomsterbed og grunnmur. Det er ikke opplyst om eller registrert ansamling av vann på befaringsdagen. Fallforholdet vurderes derfor ikke å være av betydning for boligen.

Det anbefales allikevel jevnlig tilsyn med tanke på en eventuell negativ utvikling.

TG 2 settes imidlertid på grunn av rapportens referansenivå i forhold til flatt terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent alder og består av støpejern (soil). Boligen er tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger består av plast. I tidligere salgsoppgave (fra 2021) er det opplyst at det er lagt inn ny vanntilførsel i boligen (nyere enn 10 år). Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger, derav TG 2.

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.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsdagspunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Åpninger i innvendige trapp mellom 1.etg og 2.etg er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

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

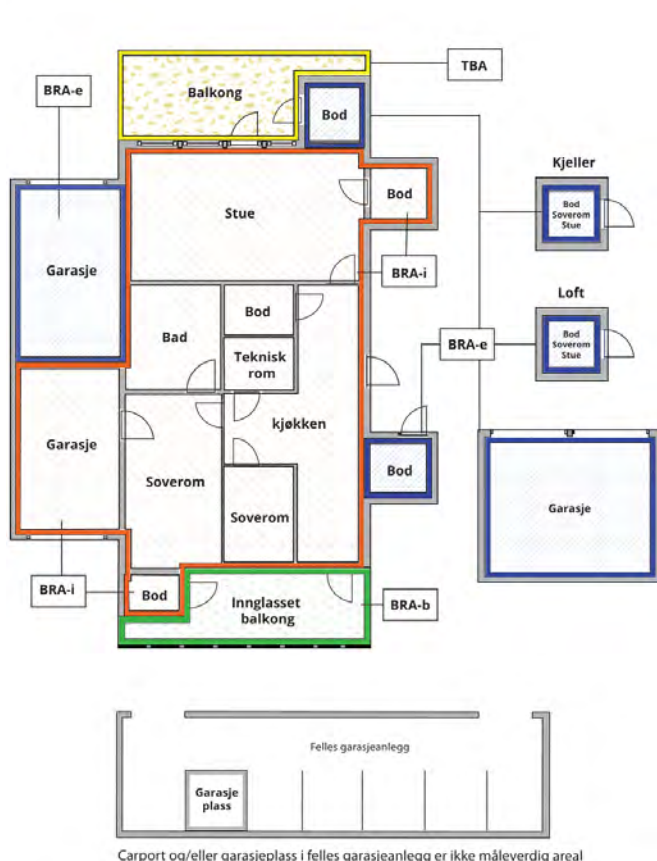
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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 bod
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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	62			62		2	64
2.etasje	103			103	14		103
1.etasje	103			103			103
Kjeller		92		92			92
SUM	268	92			14	2	362
SUM BRA	360						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, kontor / hobby		
2.etasje	Gang, stue, tv-stue, kjøkken, bad, vaskerom, soverom		
1.etasje	Entré, gang, bad, 2 soverom, entré (utleiedel), kjøkken (utleiedel), stue (utleiedel), bad (utleiedel), soverom (utleiedel)		
Kjeller		Gang, 2 innredede rom, toalettrom med installasjon for vaskemaskin, 2 boder, 2 hobbyrom	

Kommentar

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.
Terrasser på ca 14 m² er oppført under "åpent areal - TBA"

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt stemplede og godkjente tegninger fra kommunalt arkiv (meglerpakke).
Det er derfor ikke foretatt vurdering hvorvidt arealer i boligen er byggemeldt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

☒ Ja ☐ Nei

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	352	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Ståle Hjelmseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	1016		0	549 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kapteinveien 2

Hjemmelshaver

Lie Christian, Rodal Jill Eirunn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til i sørbyen i Brønnøysund.
Det er kort vei ungdomsskole og videregående skole som ligger i gangavstand fra boligen.
Kort vei til nærmeste matbutikk som er Bunnpris.
Barneskole på Salhus ca 2,5 km unna.
Øvrige fasiliteter som barnehager, restauranter og øvrige matbutikker i og rundt sentrum av Brønnøysund.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten ligger i skrånende terreng.
Opparbeidet med plenareal på nord og nedside av boligen.
Øvrige nivåer på oversiden av boligen med parkering for bil samt blomsterbed.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.02.2026		Gjennomgått	9	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.02.2026	
2	12.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.
- 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 slitasegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.02.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Advokatfellesskapet Brønnøysund AS	Oppdragsnr.	2186
Adresse	Kapteinveien 2		
Postnr.	8904	Sted	Brønnøysund
Selgers navn	Jill Eirunn Rodal		
Selgers navn	Christian Lie		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ca 5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

KLP

Polise/avtalenr.:

136348299

Våtrom

Initialer selger:

J R
C L

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bad leilighet: Huseier har smurt membran og lagt flis, nye glassvegger til dusj, ny baderomsarmatur i led, malt.

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar

Huseier har utført arbeide.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Har smurt 5 lag membran og lagt flis i bad leilighet

4. Ble sluk skiftet?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:

J R
C L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nye blandebatteri kjeller, leilighet kjøkken, vaskerom, hovedkjøkken. Vannstopp er montert på kjøkken hovedenhet og i leilighet kjøkken. Alt rørleggerarbeide er utført av Rørlegger 1.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Rørlegger 1 har lastet opp informasjon i boligmappa

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Gammelt skifertak ble fjernet av Sylteren Bygg - nytt tak, beslag, takrenner og nedløp ferdig byttet sensommer 2025

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvitteringer og bilder

Piper og ildsteder

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

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

J R
C L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

Syltern Bygg har byttet vinduer i nord, skiftet store deler av bordkledning og malt hele huset inkl. vinduer.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Eier har byttet et kjellervindu og montert ny ytterdør kjeller samt malt garasje, terrassegulv og trapper.

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Syltern Bygg

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- ☐ Nei ☒ Ja

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

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Noen saltmerker på uisolert vegg.

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

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

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

- ☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Varmefolie er lagt på gulv i yttergang og 1 kjellerrom og nytt laminatgulv på 3 rom. Alle dører i kjelleren er byttet og noen vegger/himling er oppmalt

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

- ☒ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger:

J R
C L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

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

Nytt sikringsskap, downlights (isosafe) og varmemefolie i golv utført av huseier (faglært elektriker) og avretting golvdragere, nytt golvspen og blåseisolasjon utført av Recover

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Montert ny Rindalstrapp og lagt laminatgolv og malt tak og vegger. Loftstrapp og lagringshems etablert av huseier. Romutnyttelse modernisert. Malt vegger/himling.

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Huseier og Recover

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Huseier er faglært elektriker og har rehabilitert sikringsskap og trukket opp nye ledninger og byttet ut eldre stikkontakter. Varmekabel er lagt i vindfang hovedenhet og vindfang leilighet

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ny samsvarserklæring i sikringsskap

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

Initialer selger:

J R
C L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

Varmepumpeservice av PTG Brønnøysund

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, rensing og funksjonskontroll

Oljetank

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Loftsetasje: Lettvegger er fjernet og etasjen omgjort til loftstue. Gulv 1. etg. (soverom, gang, stue, kjøkken): Avrettet, lagt isolasjon, gulvspon, varmemefolie og nytt laminatgulv.Ferdigstilt i ca 2024.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger:

J R
C L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Godkjent leilighet

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Godkjent leilighet

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Garasjen er oppmalt i 2025

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Eier har malt garasjen

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

Initialer selger:

J R
C L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Øvrige kommentarer:

Nytt Epoqkjøkken og nye integrerte hvitevarer ferdig montert av huseier ca. april 2024. Alle eldre halogen/lysrørarmaturer er skiftet til LED-belysning.

Initialer selger:

J R
C L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato

12.02.2026

Signert av

Jill Eirunn Rodal

Signert av

Christian Lie

Initialer selger:

J R
C L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN.

§ 1. PLAN- GRENSER/FORMÅL

Området for bebyggelsesplanen er vist med plangrense. Innenfor denne begrensingslinje skal byggene plasseres slik planen angir.

På reguleringskartet er de enkelte reguleringsformål angitt med forskjellige farger, jfr. tegnforklaring med fargedigram.

§ 2. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER (B)

Området skal anvendes til boligformål.

Maksimum byggehøyde er 1-2 etg. pluss evt. loftsetasje og kjeller. Etasjetallet skal vurderes i forhold til tomtas beliggenhet og strøkets karakter.

Der terrenget ligger til rette for det kan det oppføres hus med sokkeletg. Sokkeletasje regnes i etasjetallet.

Gesimshøyde for 1 etg. hus skal ikke overstige 4 m og 7 m for 2 etg.

Utnyttelsesgraden (U) skal ikke overstige 0.3. Utnyttelsesgraden er definert som forholdet mellom bygningers grunnflate (inkl. garasje) og netto tomteareal.

Garasje skal ikke ha større grunnflate enn 40 m².

I typiske boligkater, der forholdene ligger til rette for det, kan minimumsavstand fra regulert vegkant til portside være 5 m, til langside 2 m. Byggeavstand angitt på plankartet kan derfor overskrides innenfor ovennevnte krav.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen.

Påbygging, ombygginger og øking av utnyttelsesgrad kan skje under hensyn til områdets helhetlige preg.

§ 3. BYGGEOMRÅDER FOR SENTRUMSFUNKSJONER (S)

Områdene skal bestå av funksjoner som naturlig forbindes med bysentrum, forretningsbebyggelse, herunder nødvendig nærlager, kontorer, hotell- og restaurantformål med tilhørende parkeringsareal, boliger samt lokaler til sosiale og kulturelle formål.

Maksimum byggehøyde er 2 etasjer pluss overetasje. Med overetasje menes en naturlig avslutning av bygget i høyden.

Største utnyttelsesgrad er 0.5.

§ 4. BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET BOLIGER OG SENTRUMSFUNKSJONER (SB)

Områdene skal bestå av boliger, mindre håndverksbedrifter og lett serviceindustri.

Forretninger og servicefunksjoner med stort publikumsbesøk bør, hvor dette er mulig, flyttes til områder med rene sentrumsfunksjoner. Dette for å unngå en uttøyning av sentrum.

Største byggehøyde er 2 etasjer. Maks. utnyttelsesgrad 0.4.

§ 5. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE FORMÅL (O)

Områdene kan anvendes til offentlige bygninger og anlegg, herunder boliger for spesielle formål.

I området kan det, ved siden av hovedformålet, innredes nødvendig servicevirksomhet, mindre forretninger etc. etter bygningsrådets skjønn.

I området langs Skolegata på begge sider av veien i en bredde av ca. 45 meter målt fra senter vei, kan større nybygg ikke oppføres.

Området skal fremstå som en mest mulig sammenhengende grønn plen med store, solide trær, gjennomskåret av veier og omkranset av store, offentlige enkeltbygg.

§ 6. BYGGEOMRÅDE FOR LETTERE INDUSTRI (I)

Områdene kan anvendes til industrivirksomhet som ikke gjennom utslipp eller støy er til alvorlig sjenanse for de omkringliggende områder. $U=0.4$.

§ 7. BYGGEOMRÅDE FOR CAMPING/TURISTANLEGG (C)

Området kan benyttes til studentboliger, turistformål og liknende. Anlegget skal gis en tiltalende utforming som på en attraktiv måte presenterer Brønnøysund overfor tilreisende.

§ 8. BYGGEOMRÅDE FOR NAUST/SJØHUS (NS)

I områdene kan det oppføres naust/sjøhus. Flytebrygger og mindre kaier kan hvor det ligger til rette for det tillates etablert.

Det skal sikres allmen ferdsel langs sjøen.

Før bygging tillates skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan som forelegges bygningsrådet til behandling.

§ 9. HAVNEOMRÅDE (H)

Området kan benyttes til bygg og anlegg i forbindelse med drift av småbåthavn herunder båtøpptrekk.

§ 10. TRAFIKKOMRÅDER (T)

Områdene kan benyttes til transport og parkering samt til opphølsarealer i for av plassdannelser.

§ 11. FRIOMRÅDER (FR)

Områdene skal ha parkmessig behandling.

Bygg og anlegg som er nødvendige for områdets hovedfunksjon kan oppføres. Utover disse kan områdene ikke bebygges.

§ 12. HØYDEDRAK MED VEGETASJON VIKTIG FOR BYENS TOPOGRAFI (HØ)

Områdene er friområder. Bygg og anlegg som er nødvendige for områdets hovedfunksjon tillates oppført.

Høydedragets karakter med trær i siluett skal være høydenes preg.

Fjernede trær skal erstattes med nye trær slik at områdenes karakter ikke endres nevneverdig.

§ 13. FAREOMRÅDER (PU,TR)

Områdene benyttes til EL-kraft innstallasjoner og kloakkpumpestasjoner.

§ 14. SPESIALOMRÅDE "KYSTBY 1900"

Innenfor avgrensingen av spesialområdet gjelder vanlig formålsregulering, men det stilles særskilte krav til bygningenes utseende ved nybygg, ombygging og restaurering, relatert til tidsperioden rundt år 1900.

Følgende krav gjelder for spesialområder:

Nye bygg skal plasseres så de understreker gatebildet.
Bygninger kan plasseres i tomtegrenser.
Største byggehøyde er 2 etasjer.
Ny bebyggelse skal tilpasses nabobygg.
Bygg skal ha saltak. Takvinkel min. 30°, maks. 60°.
Adkomst må være henvendt mot gaten.
Utvendig kledning i tre.
Husenes fasader skal være malt (evt. dekkbeis) og fargene skal være godkjent av bygningsrådet.
Det skal være vannbrett/gesims over vinduer og dører samt omramming rundt vinduer og dører.
Oppsprossing av vinduer og glassfelt i dører.
Bygninger i gatekryss skal ha brutt hjørne.

§ 15. HAVNEOMRÅDE I SJØ (HS)

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

§ 16. SMÅBÅTHAVN/MARINA (M)

Området kan benyttes til utlegging flytekonstruksjoner i forbindelse med drift av småbåthavn/marina.

§ 17. FELLESBESTEMMELSER

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme kvartal får en enhetlig og harmonisk utforming.

For de områder hvor utnyttelsesgraden (U) ikke er oppgitt, vil tillatt U bli vurdert i hvert enkelt tilfelle.

Fylling i sjø skal avsluttes som maskinmur eller kaifront.



Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler:

Du trenger ikke betale saksomkostninger

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 5 100

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 7 700

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 11 600

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

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

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

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

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

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

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

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

Garantifond for skadeforsikring

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

Klage

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

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

VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

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

SKADE/KRAV

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

BUDSKJEMA

Eiendommen Kapteinveien 2 - 1813/104/1016

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