

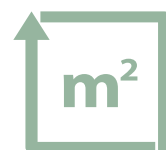
Nordstrømveien 8



Enebolig



Prisantydning
2 700 000,-



BRA 240 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 betingelser
- Plantegning
- Oversikt over løsøre og tilbehør
- Informasjon om budgivning
- Kart: Regulering og eiendomsgrense
- Tilstandsrapport med takst
- Egenerklæring
- Tilknytning vei, vann og avløp
- Informasjon om boligkjøperforsikring
- Budskjema





Velkommen til Nordstrømveien 8

Eneboligen er oppført i 1965, med senere renovering og tilbygg. Boligen ble tilbygget i 2005, vinterhage etablert i 2016 og kjøkkenet ble pusset opp i 2022.

Boligen går over to plan. Hovedetasjen inneholder blant annet stue, kjøkken, bad og øvrige oppholdsrom. Fra stuen er det utgang til vinterhage og veranda. Underetasjen består av peisestue, soverom, bad og boder, samt egen inngang.

Eiendommen ligger på Berg i et bolig- og næringsområde med gode solforhold. Det er gangavstand til dagligvarehandel, småbåtmarina og andre servicetilbud.

Nøkkelopplysninger

MATRIKKELNR

1812/70/255

1812/70/101

1812/70/129

TYPE BOLIG

Enebolig

EIERFORHOLD

Selveier

EIER

Bjørn Inge Lange

Helge Lange

Karl Henrik Lange

TOMT

792,8 m2 eiet tomt

REGULERING

Boligbebyggelse ref. B1

jf. reguleringsplan for Berg sentrum (202301) BYA=30%

BYGGEÅR

1965

Tilbygg på 2000-tallet

AREAL

BRA 240 m2

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

ENERGIMERKING

E - Oransje

PRISANTYDNING

kr 2 700 000,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

Ved kjøp til prisantydning tilkommer:

Dokumentavgift kr 67 500,-

Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-

Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-

TOTALPRIS

kr 2 768 590,-

KOMMUNALE AVGIFTER

kr 12 786,- pr. år for 2025

RENOVASJONSAVGIFT

kr 7 286,- pr. år for 2025

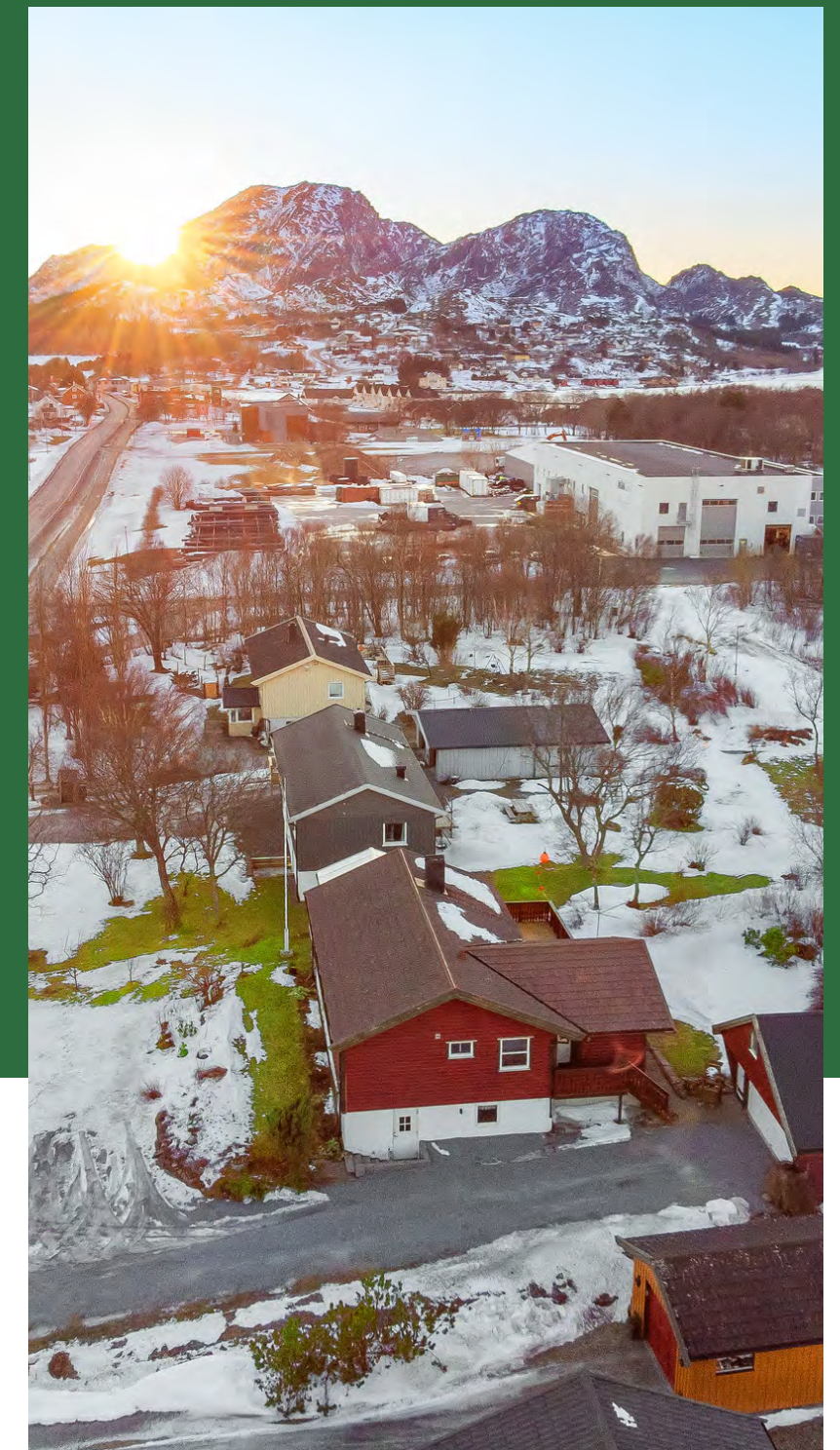
FORMUESVERDI

kr 675 000 for 2026 som primærbolig

MEGLERS VEDERLAG

Avtalt meglerhonorar er kr 70.000,-.

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



AREAL/INNHold

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

Enebolig

-BRA-i (internt bruksareal) : 183 m²

-BRA-b (Innglasset balkong) : 12 m²

-TBA (Terrasse- og balkongareal) : 37 m²

Innhold:

Underetasje: entre, bad, omkleddningsrom, peisstue, vaskekjeller, trapperom, bod

Hovedetasje: entre, gang, omkleddningsrom, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, kott, trapperom

Innglasset balkong: Vinterhage

Garasje

-BRA-e (eksternt bruksareal) : 45 m²

INNBO/LØSØRE/INTERNETT

Fiber tilgjengelig i området

OPPVARMING

1.etg Varmekabler bad

2.etg Varmekabler bad + to innerste rom

Varmepumpe 2025

Vedovn peisestuen

Vedovn hovedetasje

ADGANG TIL Utleie

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

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser

Ingen heftelser registrert

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert

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



BYGGEMÅTE/TILSTAND

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

Følgende sammendrag er av eiendommens mangler/avvik under TG 3 - store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Taknedløp nordvest og takhatt
- Utvendig > Takkonstruksjon
- Utvendig > Vinterhage gulv
- Utvendig > Trapp til underetasje
- Innvendig > Pipe og ilsted
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell
- Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Generell
- Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater himling

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

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER. I tillegg vil vi alltid oppfordre kjøpere til å lese tilstandsrapporten nøye for å sikre at en får med seg alle vesentlige opplysninger om boligens tilstand.



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.

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

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

Eiendommen er klar for overtakelse etter nærmere avtale.

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

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

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

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

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

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

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

BETINGELSER



Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendom

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

Generelt

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Informasjon om budgivning

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

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

Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og 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).

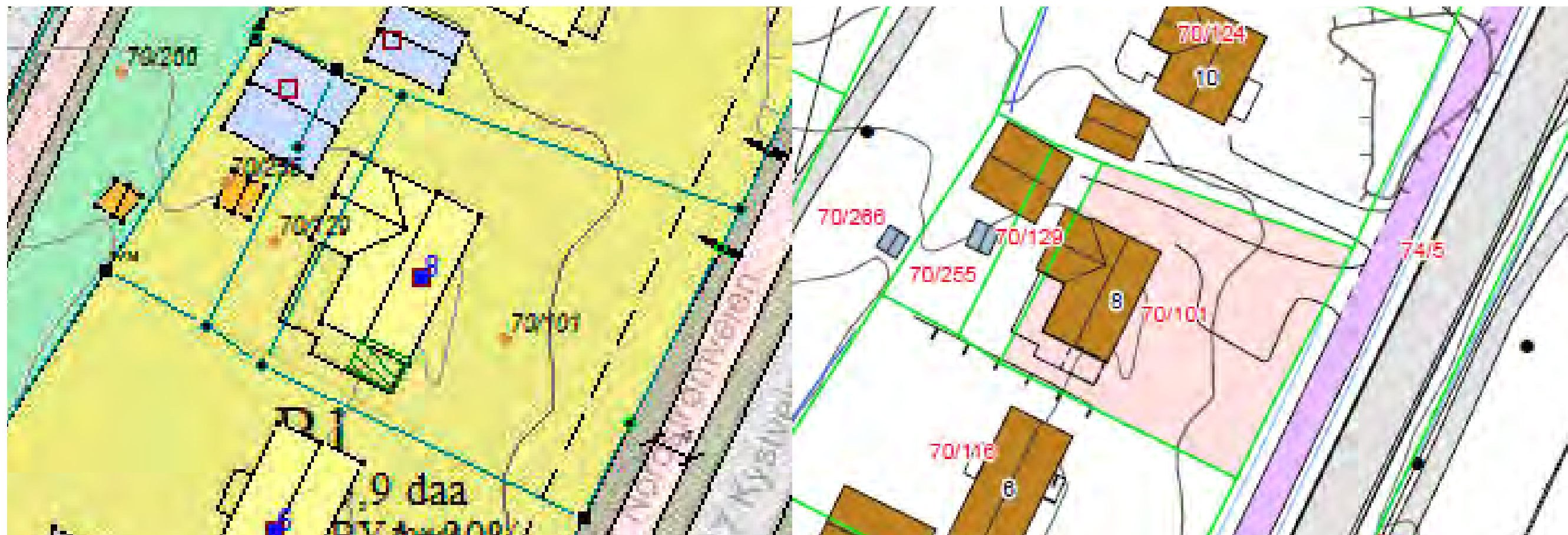
Kjøper og selger vil få kopi av budjournal etter at eiendommen er solgt. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Sensitive opplysninger så som finansiering m.v. vil ikke fremkomme da dette er underlagt taushetsplikt/personvern. Øvrige budgivere kan etter avsluttet handel eller avsluttet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



Nordstrømveien 8, 8920 SØMNA



SØMNA kommune



gnr. 70,70,70, bnr. 255,101,129, snr. 0,0,0

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 240 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 05.01.2026

Rapportdato: 27.01.2026

Oppdragsnr.: 20320-1755

Referansenummer: NH1272

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



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

Norsk takst

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



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

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

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

Goheim Takst og Byggconsult as

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

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

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

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

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

Gøran har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig

Gøran Heimen

Uavhengig Takstingeniør

gheimen@goheim.no

906 12 231



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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 fra 60-tallet, renovert på 90-tallet, tilbygget på 2000-tallet.

Vinterhage fra ca. 2016 Kjøkken fra ca. 2021.

Bygningsmassen fremstår med variert tilstand og kvalitet.

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

Normalt vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler må på generelt grunnlag påregnes.

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

Hensyntatt opprinnelig alder og tilstand, vil det kunne finnes konstruksjoner, bygningsdeler og teknisk utstyr som krever ekstra oppmerksomhet.

Se også teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler)

I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet.

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

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

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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater fra 1990-tallet.

Kontaktperson opplyser at taket ble vasket for mose i 2025.

Kasser, hengbord og vindskier er av tre.

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

Takrenner i metall/aluminium. Plastrenne over hovedinngang.

Det er montert takstige og pipebeslag.

Takhatt for kloakklufting er plassert på hovedtaket. Ett taknedløp fra takrenner er ført mot nordvest.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, og ca. 2005 for tilbygget. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra slutten av 1990-tallet, fra ca. 2003 på gavlvegg i sør, samt fra ca. 2005 på tilbygget og gavlvegg i nord.

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

termografering av klimaskjermen.

Fasaden anbefales vasket og malt.

Fasaden er kontrollert fra bakkenivå og fra altan.

Ved tilfeldig stikktaking på kledningen er det ikke observert råteskader på fasaden.

Takkonstruksjonen er et plassbygget saltak med kaldt loft. Det er adkomst via luke i himlingen på gangen.

Selve konstruksjonen fremstår som av normal kvalitet.

Takkonstruksjonen på tilbygget er et saltak med kaldt loft.

For hovedetasjen har bygningen malte trevinduer med 2-lags glass fra slutten av 1990-tallet.

Over vinduene er det utført en utradisjonell løsning med beslag direkte på vinduene uten overliggende omramming.

Underetasjen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2006–2008.

Bygningen har malt hovedytterdør med tolags glass fra ca. 2005.

Døren til vintergangen er den opprinnelige altandøren, denne er i tre, har tolags glass og er fra 1998.

Døren til underetasjen er profilert og har tolags glass.

Plassbygget altan mot vest-sørvest fra ca. 2007. Konstruksjonen er oppført i tre.

Altanen var snødekt ved befaringen. Arealet er ca. 33 m².

Adkomst fra terreng og fra stue via vinterhagen.

Vinterhage mot sør fra ca. 2016. Denne er oppført over eksisterende altan fra ca. 2003.

Vinterhagen har vinduer/dører i metallprofiler med tolags glass, samt plassbygget saltak med kanalplastplater.

Det er løst teppe på gulvet over opprinnelig altan.

Vinterhagen, som er på ca. 12 m² BRA-b, har adkomst fra stuen og fra terreng via altan.

Plassbygget trapp til altan i sørvest. Smal trapp uten rekkverk.

Hovedinngangen har en plassbygget trapp i tre fra ca. 2005.

Trappen har strekkmalltrinn og et tredekke på ca. 3,8 m².

Plass-støpt trapp til underetasjen mot nord, trappen fra byggeår var snødekt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater har variert kvalitet og opprinnelse.

Gulvene består av parkett, laminat og beleg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller mellom etasjene består av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering i 2. etasje, fra stue til kjøkken og fra stue til gang, er det ikke målt avvik på over 15 mm. Største avviket var på ca. 14mm

Støpt gulv på grunn i underetasjen.

Ved enkel nivellering i underetasjen, fra peisestue til soverom og fra peisestue til gang, ble det ikke målt avvik over 15 mm. I trapperommet ble det målt et avvik på ca. 20 mm.

Boligen har teglsteinspipe fra byggeåret, sotluken er plassert i underetasjen.

Det er en vedovn i peisestuen og en vedovn i stuen i hovedetasjen.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet ved befaringen.

For ytterligere kontroll og kommentarer om pipe, ildsted og takstige, anbefales det å kontakte det lokale brann- og feietilsynet.

Boligen har underetasjen der gulv og deler av veggene er under terreng.

Gulvet er av betong, på innredet del er det laminat og flis.

Veggene er av betong/mur, det meste av veggene er kledd med plater og panel.

Hulltaking er foretatt i utført vegg mot vest, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt

Beskrivelse av eiendommen

til 24,9%.

Tilbygget mot vest har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har en plassbygget trapp i tre til underetasjen. Innvendig har boligen dører av variert kvalitet og opprinnelse. Det er furu fyllingsdører, profilerte lettdører og slette dører fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Det er et bad i underetasjen av dårlig kvalitet.

Fliser på gulvet, flere løse fliser. Det er stedvis synlig membran, og denne er avsluttet før klemringen i slukene.

På veggene er det våtromsplater og panel. Mekanisk avtrekk i vegg, men det er ikke tilluft fra under dør.

Det er et toalett, en vask og et dusjkabinett på rommet.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold som fukt fra bruk av våtrommet. Hulltaking er foretatt fra innvendig vegg tilstøtende dusjkabinett.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,6%, dette er trygge verdier i måleområdet.

Det presiseres at dette ikke betyr at det kan utelukkes avdekking eldre fuktskader fra konstruksjon/drenering/rom under terrene ved kommende renovering.

Vaskekjeller

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

I underetasjen er det et rom som tidligere ble benyttet som vaskekjeller.

Rommet vurderes som et potensielt fuktutsatt rom med sluk.

Det er støpt gulv, avflasset maling og tegn til fuktvandring fra grunnen. Veggene er pusset, og det er panel i himlingen. Det finnes

en gammel støpejernsluk i gulvet og et skyllekar på vegg.

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

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet er fra ca. 1998, og det er tilrettelagt for vaskemaskin i 2025.

Veggene har baderomsplater på to vegger og malt panel på de to øvrige veggene.

Himlingen har panel med ukjent opprinnelse.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet er utstyrt med elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm. Det er i tillegg oppbrett på belegget ved terskelen.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluket ligger under kanten av kabinettet, men er greit tilgjengelig.

Rommet har innredning med underskap, en vask, overskap med speil og belysning.

Det er montert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er installert nytt mekanisk avtrekk i yttervegg.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom mot dusjkabinettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%, tørt i måleområdet ved befaring.

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

Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av våtrommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet ble renoveret ca. 2022. Det ble installert en lite brukt innredning fra IKEA.

Ny vask, vannkran, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin ble kjøpt inn, og det er montert vannstoppsystem. Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er montert sprutplater på vegg over benkeplaten.

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.

Innvendige vannledninger er av kobber og kobberrør med plastkappe, med variert opprinnelse.

Det finnes også plastrør til kjøkkenet fra ca. 2022. Innvendig stoppekran, trolig fra byggeår, fungerer ved enkle funksjonstester.

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.

Avløpsrør av eldre opprinnelse. I underetasjen er det synlige avløpsrør av plast. Avløpet fra kjøkkenet er ført til et oppstikkende betongrør, og det er en støpejernsluk i gulvet på rommet med varmtvannstank.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken har en kapasitet på 194 liter og er plassert i underetasjen, hvor det er sluk i gulvet.

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe fra 2025.

Det er en elektrisk styrt markise på langveggen mot vest.

Kontaktperson opplyser at denne fungerer fint til formålet.

Alt teknisk utstyr vil alltid være forbundet med stor usikkerhet og betydelige variasjoner i levetid utover fabrikkgarantier.

Ingen dokumentasjon vedrørende EI er fremlagt eller kontrollert.

Sikringsskapet er plassert på gang i 2.et.

Det er vippesikringer i skapet.

Installasjon fra byggeår, 90-tallet og 2000-tallet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller andre tekniske vurderinger.

Dreneringen er opprinnelig fra 1965. Det er utført arbeider på fuktsikring og drenering rundt 2005, men effekten av disse tiltakene er ukjent.

Bygningen har støpt dekke på grunn og grunnmur i betongstein.

Store deler av murene er under terreng og stedvis innvendig kledd.

Disse delene er derfor ikke tilgjengelige for besiktigelse.

Tilbygget mot øst har ringmurer/krypkjeller i lettklinkerblokker. Det er observert at fundamenteringen trolig er utført med såleblokk.

Eiendommen ligger i et lett kupert terreng.

Det er ikke registrert fareområder for flomsoner, kvikkleireskred, fjellskred, skredfasesoner, flom eller skredhendelser ved søk i NVE sin kartkatalog.

Kontaktperson opplyser at det finnes en septiktank på eiendommen, ukjent eksakt hvor.

I meglerpakken opplyser kommunen:

"Avløp. Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Pålegg. Det foreligger ikke pålegg om endring av

Beskrivelse av eiendommen

tilknytningsforhold."

"Kommunale avgifter:

Slamtømming 0-2 m3 kr. 2 166,60"

Når eiendommen har privat avløpsanlegg, er eiendommen ikke er tilknyttet offentlig nett. Ukjent hvordan overløp fra det private avløpsanlegget er løst.

Det vises til kommunen for ytterligere avklaringer.

Dersom eksisterende septiktank/avløpsanlegg ikke tilfredsstillers dagens krav i forhold til størrelse og rensekraft, kan pålegg om utbedring bli gitt ved en senere anledning.

Dersom eksisterende septiktank/avløpsanlegg ikke tilfredsstillers dagens krav i forhold til størrelse og rensekraft, kan pålegg om utbedring bli gitt ved en senere anledning.

Oljetank, ukjent om det finnes slike på eiendommen. Ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.

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

[Gå til side](#)

Det anbefales kontroll av el-anlegget. Det er ikke målt radon, men eiendommen ligger i et område med moderat til lav risiko.

Trappen til underetasjen har kun håndløper på deler av trappen.

Trapp til altan mangler rekkverk.

Eldre røykvarslere må skiftes.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	240 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	195 m ²
Totalpris	2 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Fra kommunen i meglerpakken:

"Vi har ingen byggevedtak av eneboligen i våre arkiver fra opprinnelig søknad om oppføring. Vi har ingen tegninger av eneboligen i våre arkiver fra opprinnelig søknad om oppføring."

Det er fremlagt byggesak og tegninger for tilbygget i 2003 og vinterhagen fra 2016.

"Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. "

Peisestuen og soverommet i underetasjen har for små vinduer for rom til varig opphold. Romhøyden i underetasjen er på ca. 2,17 meter.

Dette er forhold som normalt gis dispensasjon ved en eventuell søknad om bruksendring.

Garasje

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

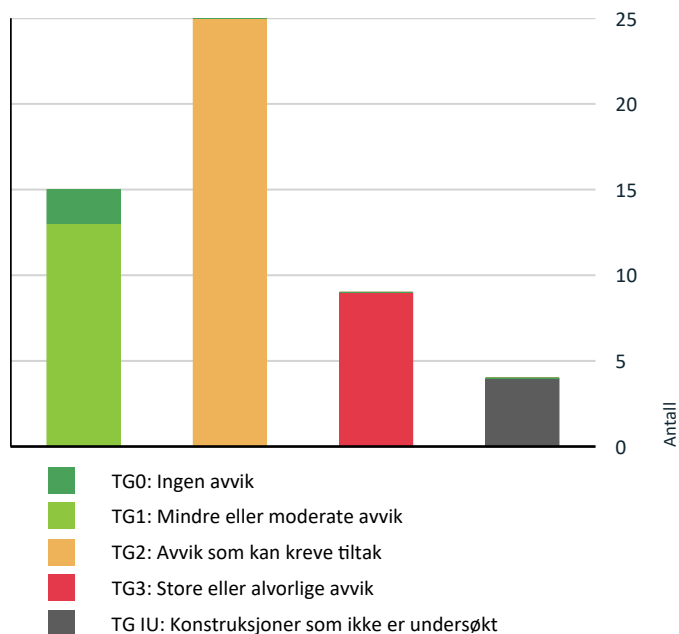
Garasjen har bratter takvinkel og høyere mønehøyde en vist på tegning og forutsatt i byggevedtak.

Det er ca. 31 grader fall på taket og mønehøyden er fra ca. 5 til ca. 5,2 meter.

Det vises til kommunen for ytterligere vurderinger.

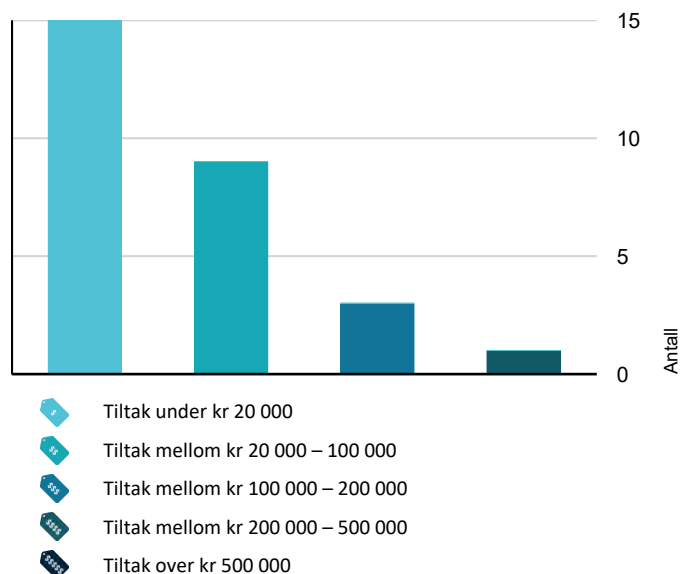
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taknedløp nordvest og takhatt [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon under luftehett [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinterhage gulv [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Trapp til underetasjen [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater himling [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Gulv over krypkjeller. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking tilbygg vest [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Gavlvegg nord [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon tilbygg vest [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer underetasjen [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dør til underetasjen [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinterhage [Gå til side](#)

! Utvendig > Hovedinngangstrapp [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [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](#)

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

! Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1965

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Variert

Vedlikehold
Variert

Kommentar
Antatt opprinnelig byggeår.

Tilbygg / modernisering

1996	Nytt taktekke	Taktekke på hovedtaket fra 90-tallet
1998	Renovert fasade	Kledning rundt boligen på 3 vegger samt flere vinduer på slutten av 90-tallet.
2005	Tilbygg bolig	Boligen ble tilbygget entré og omkleddingsrom mot vest. Ny kledning på gavli i nord.
2016	Tilbygg vinterhage	Vinterhage i sør.
2022	Renovert kjøkken	Montert ny lite brukt kjøkkeninnredning.
1998	Renovert bad i 2.et	Badet i 2.et er fra slutten av 90-tallet.

UTVENDIG

Taktekking tilbygg vest

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater fra 2005.

Kasser, hengbord og vindskier er av tre.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) var snødekt og er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som kun kan avdekkes ved en nærmere undersøkelse på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det var ikke adgang for kontroll av undertaket.
Vindskiene har slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroller taket og undertaket når det ikke er dekket av snø, for å avdekke eventuelle skader som ikke var synlige ved befaringen. Det anbefales ny overflatebehandling av vindskiene for å hindre videre slitasje og forlenge levetiden. Manglende kontroll av undertaket medfører risiko for skjulte skader som kan føre til fuktinntrengning og påfølgende skader på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater fra 1990-tallet. Kontaktperson opplyser at taket ble vasket for mose i 2025. Kasser, hengbord og vindskier er av tre.

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

Årstall: 1996

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Undertaket er av bølgeeternit fra byggeåret, synlig fra kaldloftet.
Det er registrert flere skader på bølgeeterniten. Ideelt sett burde undertaket vært skiftet før nytt taktekke ble lagt.
Vindskiene har slitte overflater.
Vannbordslaget mot sørvest er skjevt på vindskien.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å kontrollere taket og innfestingen mot sørvest når det ikke er snødekke, for å avdekke eventuelle skjulte skader og sikre at taket er forsvarlig festet.

Ved utskifting av undertaket må det påregnes ekstra kostnader til asbestsanering, da bølgeeternit inneholder asbest.

Ny overflatebehandling på vindskiene bør utføres for å hindre videre slitasje og redusere risiko for råteskader.

Manglende utbedring kan føre til økt risiko for vanninntrenging, råte og kostbare følgeskader på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



! TG 3 Taknedløp nordvest og takhatt

Takhatt for kloakklufting er plassert på hovedtaket. Ett taknedløp fra takrenner er ført mot nordvest.

Årstall: 1996

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Det mangler en rørbit for taknedløpet i nordvest.

Det er observert fuktighet rundt takhatten, som kan skyldes lekkasje eller kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må kobles på manglende rør på taknedløpet for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra grunnmuren, slik at risiko for fuktskader på bygningskonstruksjonen reduseres.

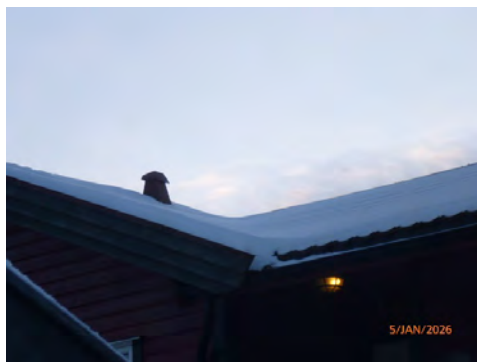
Takhatten må kontrolleres for å avdekke eventuell lekkasje eller kondensering, og skiftes ut ved behov, for å unngå videre fuktinntrengning og skader på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Metallrenne og nedløp



Takstige og pipebeslag

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner i metall/aluminium. Plastrenne over hovedinngang. Det er montert takstige og pipebeslag. Feier han ingen anmerkninger på takstigen.

Årstall: 1996 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Ingen snøfangere er montert, men taket har lite fall og har ru overflate, noe som gir liten risiko for takras.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



Taknedløp til oppstikkende rør ved mur



Plastrenne

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, og ca. 2005 for tilbygget. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra slutten av 1990-tallet, fra ca. 2003 på gavlvegg i sør, samt fra ca. 2005 på tilbygget og gavlvegg i nord.

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

Fasaden anbefales vasket og malt.

Fasaden er kontrollert fra bakkenivå og fra altan.

Ved tilfeldig stikktaking på kledningen, er det ikke observert råteskader på fasaden.

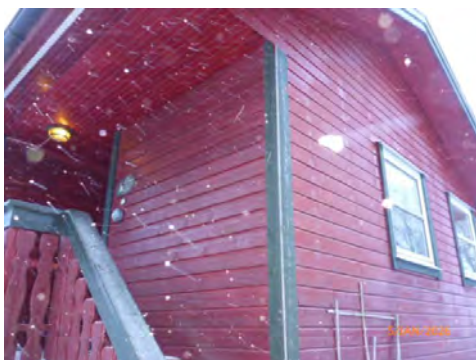
Tilstandsrapport



Nord



Smådyrsperre



Nordvest



TG 2 Gavlvegg nord

Gavlveggen mot nord har to ventiler gjennom bordkledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

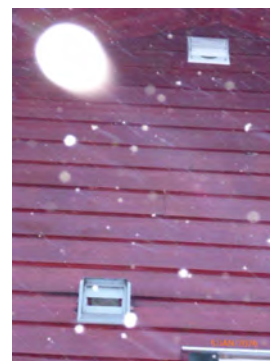
Det er ikke montert stormkapper over ventiler på gavlveggen mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres stormkapper over veggventilene for å hindre inntrenging av regnvann og snø, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Takkonstruksjon tilbygg vest

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen på tilbygget er et saltak med kaldt loft.

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert adkomst til kaldloftet i tilbygget, verken fra himlingen eller fra kaldloftet på hovedbygget. Dette medfører at inspeksjon og vedlikehold av takkonstruksjonen er vanskeliggjort.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres permanent adkomst til kaldloftet, og det bør gjennomføres kontroll av takkonstruksjonen.

Manglende adkomst gjør inspeksjon og vedlikehold vanskelig, noe som kan føre til at eventuelle skader eller feil ikke oppdages i tide, med økt risiko for følgeskader og høyere utbedringskostnader.

Kostnader gjelder for isolert takluke med stige og kontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Takkonstruksjon under luftehatt

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er montert en luftehatt i taket over bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskade i taket/himlingen i området under luftehatten.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør foretas nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av fukt, mugg og eventuelle råteskader i området under luftehatten.

Tiltak bør iverksettes for å utbedre skadene og hindre videre fuktinntrengning, da dette kan føre til forverring av skadene, redusert innelima og svekket bæreevne i takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er et plassbygget saltak med kaldt loft. Det er adkomst via luke i himlingen på gangen.

Selve konstruksjonen fremstår som av normal kvalitet.



TG 2 Vinduer underetasjen

Underetasjen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2006–2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Tilstandsrapport

Det er ikke etablert beslag under vinduene, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader på underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres beslag under vinduene for å hindre inntrengning av vann og redusere risikoen for fuktskader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Vinduer

For hovedetasjen har bygningen malte trevinduer med 2-lags glass fra slutten av 1990-tallet.

Vinduer fra 2005 i tilbygget mot vest.

Over vinduene er det utført en utradisjonell løsning med beslag direkte på vinduene uten overliggende omramming.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Noen av vinduene har etterslep på vedlikehold, spesielt når det gjelder skraping og maling.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

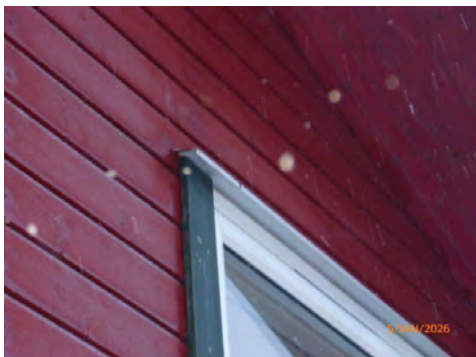
Det bør utføres nødvendig vedlikehold som skraping og maling av vinduene for å hindre videre forringelse av treverket.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for fukt- og råteskader i vinduskarmene og omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



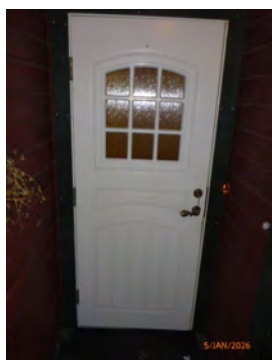
Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med tolags glass fra ca. 2005. Døren til vintergangen er den opprinnelige altandøren, denne er i tre, har tolags glass og er fra 1998.

Årstall: 2005 **Kilde:** Kontaktperson



TG 2 Dør til underetasjen

Døren til underetasjen er profilert og har tolags glass.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er ikke beslag under døren.

Fugeskum rundt karmen er kun malt, ikke innpusset.

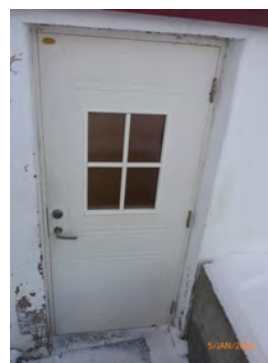
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Fugeskum bør pusses inn for å sikre tilstrekkelig tetting og beskyttelse mot fukt.

Det bør etableres beslag under døren for å hindre vanninntrenging og redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Plassbygget altan mot vest-sørvest fra ca. 2007 Konstruksjonen er oppført i tre.

Altanen var snødekt ved befaringen. Arealet er ca. 33 m².

Adkomst fra terreng og fra stue via vinterhagen.

Årstall: 2007 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er skjevheter i bæringen under dekke og i rekkverket. Rekkverket har en høyde under 1 meter, noe som ikke oppfyller dagens krav til høyde.

Altanen er også festet til bordkledningen, noe som anses som en lite gunstig løsning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Lokal utbedring må utføres.

Kontroller fundamenteringen og rett opp skjevheter i bæringen og rekkverket.

Rekkverkets høyde bør økes for å tilfredsstille gjeldende krav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Altanens innfesting til bordkledningen bør vurderes og eventuelt utbedres for å sikre tilstrekkelig stabilitet og levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vinterhage

Vinterhage mot sør fra ca. 2016. Denne er oppført over eksisterende altan fra ca. 2003.

Vinterhagen har vinduer/dører i metallprofiler med tolags glass, samt plassbygget saltak med kanalplastplater.

Det er løst teppe på gulvet over opprinnelig altan.

Vinterhagen, som er på ca. 12 m² BRA-b, har adkomst fra stuen og fra terreng via altan.

Årstall: 2016 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påsatt ekstra treverk over dørene i vest, årsaken til dette er ukjent.

Bæringen av mønederen er festet til bordkledningen.

Flere tettelister i veggene er løse.

Det kan drive inn snø via raftkassene.

Vinduer og dører ble ikke funksjonstestet ved befaringen, da dette ikke lot seg gjennomføre på grunn av manglende tilgang/forholdene på befaringstidspunktet.

Det ble ikke observert tak- eller veggbeslag mellom vinterhagen og gavlveggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen bør kontrolleres av fagkyndig, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å sikre korrekt bæring og tetting.

Løse tettelister må festes, og det bør vurderes tiltak for å hindre inntrenging av snø via raftkassene.

Manglende beslag mellom vinterhagen og gavlveggen bør utbedres for å unngå fuktskader.

Vinduer og dører bør funksjonstestes ved neste anledning for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være redusert konstruksjonssikkerhet, økt risiko for fukt- og råteskader, samt dårligere innneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Vinterhage gulv

Vinterhagen er oppført over eksisterende altan. Deler av denne kan være fra byggeår og fra slutten av 1990-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Altandekket under vinterhagen er underkledd med metallplater og isolert.

Fra kanten av gulvet mot sørøst er det synlig isolasjon, noe som kan gi adgang for mus.

Det er en lekkasje i gulvet mot sørøst. Omfang og årsak er ukjent, da området over dette stedet utenfor vinterhagen er snødekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas ytterligere undersøkelser, eventuelt åpning av konstruksjonen, for å avdekke omfang og årsak til lekkasjen samt vurdere tiltak for å hindre adgang for mus.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, råte og skadedyr, noe som kan medføre betydelige kostnader for utbedring.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Hovedinngangstrapp

Hovedinngangen har en plassbygget trapp i tre fra ca. 2005. Trappen har strekkmetalltrinn og et tredekke på ca. 3,8 m².

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen mangler håndløper på vegg, noe som kan medføre redusert sikkerhet ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres håndløper på vegg for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Plassbygget trapp til altan i sørvest. Smal trapp uten rekkverk.



TG 3 Trapp til underetasjen

Plass-støpt trapp til underetasjen mot nord, trappen fra byggeår var snødekt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Selve trappen var snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Foreta ytterligere kontroll av trappen når denne er fri for snø og is.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Overflater

Innvendige overflater har variert kvalitet og opprinnelse.

Gulvene består av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen løse fliser ved inngangspartiet i underetasjen.

Det er registrert noen hakk og sprekker i laminatgulvene i hovedetasjen. I himlingen under kjøkkenet er det synlige gamle fuktmerker, men det var tørt ved befaring.

Innvendige overflater fornyes normalt med jevne mellomrom, og normale oppussings- og renoveringsarbeider må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

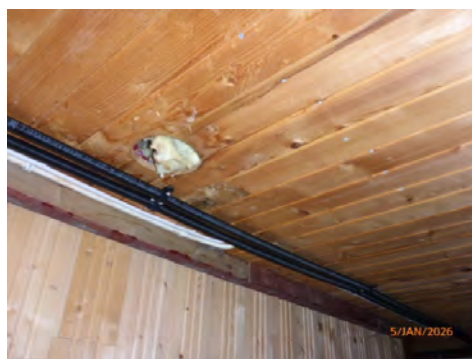
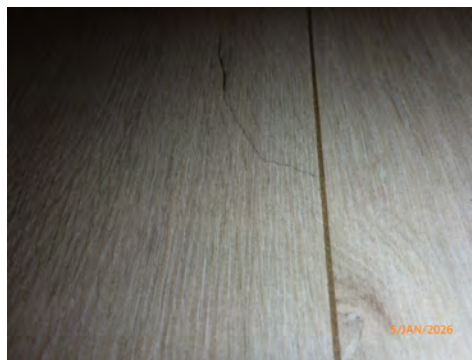
Løse fliser ved inngangspartiet bør festes eller skiftes ut for å unngå snubelfare og videre skade på gulvet.

Hakk og sprekker i laminatgulvene bør utbedres eller gulvet bør skiftes for å opprettholde funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere forringelse.

Fuktmerker i himlingen under kjøkkenet bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang, selv om det var tørt ved befaring. Dette for å unngå risiko for skjulte fuktskader eller muggutvikling.

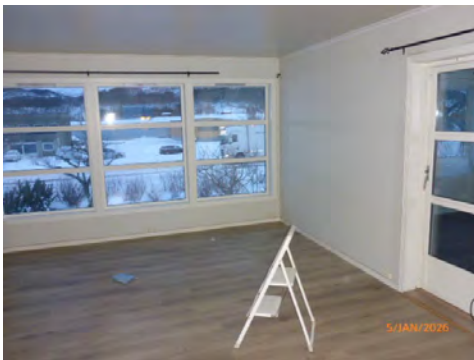
Innvendige overflater fornyes normalt med jevne mellomrom, og det må påregnes kostnader for oppussing og renovering. Kostnader vil variere ut fra egen kompetanse og valgt omfang for renoveringene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNVENDIG

Tilstandsrapport



TG 1U Gulv over krypkjeller.

Gulvet over krypkjeller er et trebjelkelag. Det er ingen adkomst til krypkjelleren for kontroll under gulvet. Selve gulvet er målt til 12mm skjevhet, heller mot vest.

Årstall: 2003 **Kilde:** Kontaktperson

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom etasjene består av trebjelkelag. Ved enkel nivellering i 2. etasje, fra stue til kjøkken og fra stue til gang, er det ikke målt avvik på over 15 mm. Største avviket var på ca. 14mm

TG 2 Gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn i underetasjen. Ved enkel nivellering i underetasjen, fra peisestue til soverom og fra peisestue til gang, ble det ikke målt avvik over 15 mm. I trapperommet ble det målt et avvik på ca. 20 mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre dette som et enkeltstående tiltak, men det kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering. Konsekvensen ved å ikke utbedre er hovedsakelig estetisk, men det kan påvirke innredningsmuligheter og bruk av rommet.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe fra byggeåret, sotluken er plassert i underetasjen.

Det er en vedovn i peisestuen og en vedovn i stuen i hovedetasjen. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet ved befaringen.

Fra feier:

"Sist feid/ kontrollert. 08.07.2024

Sist tilsyn utført dato: 22.01.2025"

Ingen avvik eller pålegg.

For ytterligere kontroll og kommentarer om pipe, ildsted og takstige, anbefales det å kontakte det lokale brann- og feietilsynet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Pipen fra byggeåret er over 60 år gammel. Det er registrert rust på sotluken.

Deler av pipen er kledd med malt tapet, noe som erfaringsmessig tidvis kan vurderes som innkledd pipe av feier.

På kaldt loft er pipen pusset, og her er det observert sprekker, riss og utfelling av sot.

Det er også sprekker i ildfast stein og topp-plate på vedovnen i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre skader på vedovnen i 2. etasje for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere forringelse.

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av pipen, inkludert vurdering av sprekker, riss, rust på sotluke og eventuell innkledning, for å avdekke behov for renovering av røykløp.

Kontakt det lokale brann- og feietilsynet for ytterligere kontroll og vurdering av pipe, røykrørsgjennomføringer, sotluke og ildsteder. Megler har bestilt rapport fra feier, denne tas inn her når denne foreligger. Kan påvirke valg av TG.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt risiko for brann, røyklekkasje eller redusert trekk i pipen, samt at pipen kan bli vurdert som innkledd og dermed ikke godkjent for bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har underetasjen der gulv og deler av veggen er under terreng. Gulvet er av betong, på innredet del er det laminat og flis. Veggene er av betong/mur, det meste av veggene er kledd med plater og panel. Hulltaking er foretatt i utforet vegg mot vest, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24,9%.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør vurderes ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktproblematikken, samt iverksette tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjellermur og gulv.

Ved nødvendige tiltak for drenering anbefales utvendig isolering av mur; dersom dette velges, vil murene tildekkes med isolasjon og fasadeplater over terreng.

Dette er ikke kostnadsestimert her.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for muggvekst, sverting av materialer og ødeleggelse av konstruksjoner over tid.



24,9% Utforet vegg



23,9% dørlist med mot gulv

Tilstandsrapport



Fuktvandring vegg



Fuktvandring gulv

TG IU Kryp kjeller

Tilbygget mot vest har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres adkomst til krypkjelleren slik at det er mulig å foreta en grundig inspeksjon.

Manglende tilgang medfører økt risiko for at eventuelle fukt- og råteskader ikke oppdages i tide, noe som kan føre til omfattende skader på bærende konstruksjoner og tilstøtende bygningsdeler.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har en plassbygget trapp i tre til underetasjen.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen dører av variert kvalitet og opprinnelse. Det er furu fyllingsdører, profilerte lett dører og slette dører fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Flere dører har slitte overflater.

Det er registrert en mindre delaminering på en dør i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

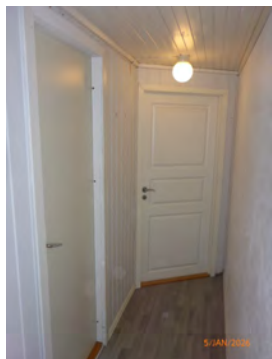
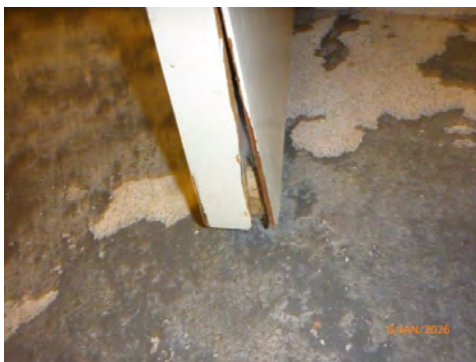
Det bør utføres lokal utbedring av slitte overflater og delaminering på dører for å opprettholde funksjon og estetikk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje og skader oppstå, noe som kan redusere dørens levetid og brukervennlighet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Det er et bad i underetasjen av dårlig kvalitet. Fliser på gulvet, flere løse fliser. Det er stedvis synlig membran, og denne er avsluttet før klemringen i slukene. På veggene er det våtromsplater og panel. Mekanisk avtrekk i vegg, men det er ikke tilluft fra under dør. Det er et toalett, en vask og et dusjkabinett på rommet.

Årstall: 2012 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

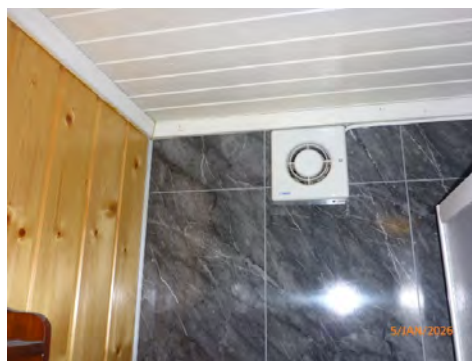
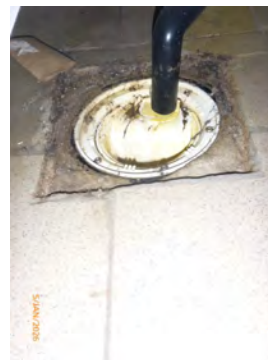
Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utbedring av løse fliser, korrekt montering av membran med avslutning ved klemring i sluk, samt etablering av tilfredsstillende tilluft.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold som fukt fra bruk av våtrommet. Hulltaking er foretatt fra innvendig vegg tilstøtende dusjkabinett.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,6%, dette er trygge verdier i måleområdet.

Det presiseres at dette ikke betyr at det kan utelukkes avdekking eldre fuktskader fra konstruksjon/drenering/rom under terrene ved kommende renovering.

Tilstandsrapport



9,6%

UNDERETASJE > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
I underetasjen er det et rom som tidligere ble benyttet som vaskekjeller. Rommet vurderes som et potensielt fuktutsatt rom med sluk.
Det er støpt gulv, avflasset maling og tegn til fuktvandring fra grunnen. Veggene er pusset, og det er panel i himlingen. Det finnes en gammel støpejernsluk i gulvet og et skyllekar på veggen.

Vurdering av avvik:

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

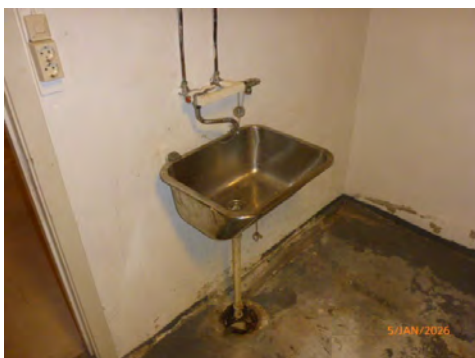
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendige tiltak for å oppgradere overflater og gulv dersom rommet skal benyttes som våtrom, for å redusere risikoen for fuktskader og videre forringelse av konstruksjonen.

Manglende dokumentasjon og synlige tegn til fukt gir økt usikkerhet rundt tilstanden, og det anbefales å innhente ytterligere vurdering dersom rommet skal tas i bruk til formål med høy fuktbelastning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEKJELLER

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktvandring i gulv og deler av vegger fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktvandring i gulv og vegger, da dette kan føre til skader på konstruksjonen, redusert innneklima og økt risiko for sopp- og muggdannelse. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget og årsaken til fuktproblemet.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet er fra ca. 1998, og det er tilrettelagt for vaskemaskin i 2025.

Årstall: 1998

Kilde: Kontaktperson

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater himling

Himlingen har panel med ukjent opprinnelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er en pågående fuktskade i himlingen under takhatten.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke innneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres utbedring av fuktskaden i himlingen under takhatten for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for sopp- og råteskader, samt forringelse av innemiljøet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater på to vegger og malt panel på de to øvrige veggene.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke benyttet sokkellist for våtromsplater i våt sone ved dusjområdet. Dette medfører økt risiko for fuktskader i overgang mellom vegg og gulv.

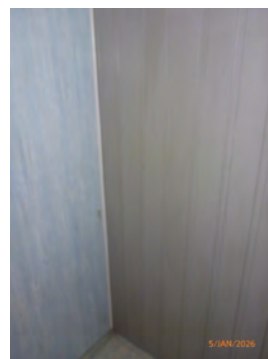
Konsekvens/tiltak

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

Per i dag er det montert et tett dusjkabinett, og dette forutsettes videre brukt for å unngå vannsprut på vinduet og nede på våtromsplatene.

Det presiseres at et dusjkabinett ikke regnes som et tettesjikt i henhold til byggeforskriftene. Dersom dusjkabinett ikke kan benyttes, bør rommet renoveres for å unngå økt risiko for fuktskader i overgang mellom vegg og gulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet er utstyrt med elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm. Det er i tillegg oppbrett på belegget ved terskelen.

Årstall: 1998

Kilde: Kontaktperson



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluket ligger under kanten av kabinettet, men er greit tilgjengelig.

Årstall: 1998 Kilde: Kontaktperson



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med underskap, en vask, overskap med speil og belysning.

Det er montert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024 Kilde: Kontaktperson



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er installert nytt mekanisk avtrekk i yttervegg.

Årstall: 2024 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom mot dusjkabinettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%, tørt i måleområdet ved befaring. Ved fuktsøk på gulv og vegg er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk. Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av våtrommet.

Årstall: 1998

Kilde: Kontaktperson

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet ble renoveret ca. 2022. Det ble installert en lite brukt innredning fra IKEA. Ny vask, vannkran, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin ble kjøpt inn, og det er montert vannstoppsystem. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er montert sprutplater på vegg over benkeplaten. Ved fuktsøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere mulighet for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet. Alt teknisk utstyr er forbundet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Årstall: 2022

Kilde: Kontaktperson



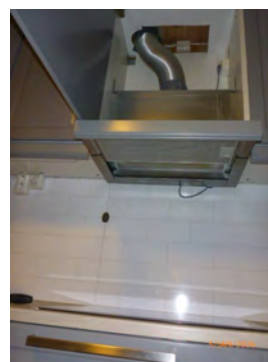
HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022

Kilde: Kontaktperson



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av kobber og kobberør med plastkappe, med variert opprinnelse. Det finnes også plastrør til kjøkkenet fra ca. 2022. Innvendig stoppekran, trolig fra byggeår, fungerer ved enkle funksjonstester.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Tilstandsrapport

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

Det er flere vannrør på mur bak veggplater i entré og bad for underetasjen.

Deler av installasjonene bærer preg av egeninnsats.

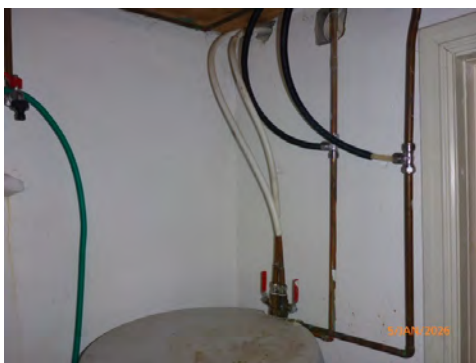
Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av vannledningene av fagperson, og eventuelle ufagmessige eller egeninnsatsutførte installasjoner bør utbedres for å sikre forskriftsmessig utførelse.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for lekkasjer, vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen, samt redusert levetid og funksjonssikkerhet på anlegget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Avløpsrør

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Avløpsrør av eldre opprinnelse. I underetasjen er det synlige avløpsrør av plast. Avløpet fra kjøkkenet er ført til et oppstikkende betongrør, og det er en støpejernsluk i gulvet på rommet med varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

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

Kontaktperson har observert at det kommer vann fra rørskjøt måt gulvet på avløpsrør ved gammelt vanninntak. Årsak og omfang ukjent.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales en grundig kontroll av anlegget av autorisert rørlegger for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskiftning.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes å etablere veggventiler eller andre tiltak for å bedre ventilasjonen i boligen, for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet og redusere risiko for fuktskader og dårlig innemiljø.

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

Kostnader gjelder for etablering av veggventiler.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har en kapasitet på 194 liter og er plassert i underetasjen, hvor det er sluk i gulvet.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Andre installasjoner

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe fra 2025.

Det er en elektrisk styrt markise på langveggen mot vest. Kontaktperson opplyser at denne fungerer fint til formålet.

Alt teknisk utstyr vil alltid være forbundet med stor usikkerhet og betydelige variasjoner i levetid utover fabrikkgarantier.

Årstall: 2025

Kilde: Kontaktperson



Tilstandsrapport



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.

Ingen dokumentasjon vedrørende El er fremlagt eller kontrollert.
Sikringsskapet er plassert på gang i 2.et.
Det er vippesikringer i skapet.
Installasjon fra byggeår, 90-tallet og 2000-tallet.

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.
1968 Ukjent, spørsmål til eier kan ikke besvares, (dødsbo)
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ukjent, spørsmål til eier kan ikke besvares, (dødsbo)
Installasjon fra byggeår, 90-tallet og 2000-tallet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Ukjent, spørsmål til eier kan ikke besvares, (dødsbo)
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 Kontaktperson opplyser at de ikke kjenner til dette.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Ukjent, spørsmål til eier kan ikke besvares, (dødsbo)

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Ukjent, spørsmål til eier kan ikke besvares, (dødsbo)

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Installasjon av variert kvalitet og opprinnelse. Det finnes komponenter på installasjonene som er fra byggeår.

Generell kommentar

Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Det anbefales en kontroll og kommentar av anlegget, kontakt autorisert El-fagmann. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller andre tekniske vurderinger.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er opprinnelig fra 1965. Det er utført arbeider på fuktsikring og drenering rundt 2005, men effekten av disse tiltakene er ukjent.

Vurdering av avvik:

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

Eldre deler av dreneringen er fra 1960-tallet.

I 2005 ble det montert grunnmursplast på deler av muren, og det ble lagt drenerør for takvann. Over terreng fremstår grunnmursplasten som lite fagmessig utført.

Omfang og kvalitet på tiltakene under terreng er ukjent.

Det er registrert fuktvandring i gulv og mur for deler av underetasjen.

Konsekvens/tiltak

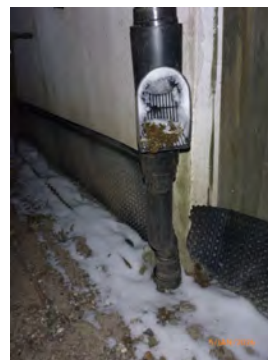
- Andre tiltak:

Det må påregnes redreting rundt boligen, inkludert ny grunnmursplast og separat avløp for takvann.

Ved nødvendige tiltak anbefales også utvendig isolering av mur, hvor murene tildekkes med isolasjon og fasadeplater over terreng. Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

Kostnader for utvendig isolering er ikke estimert her.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



Fuktvandring i underetasjen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har støpt dekke på grunn og grunnmur i betongstein. Store deler av murene er under terreng og stedvis innvendig kledd. Disse delene er derfor ikke tilgjengelige for besiktigelse.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

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

På gulvet er det påstøp i to rom, og denne påstøpen har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker i murene bør overvåkes for å avdekke eventuell utvikling, og eventuelle tiltak vurderes dersom sprekkenes forverres, for å unngå økt risiko for fuktinntrengning eller konstruksjonsskader.

Ved eventuelle dreneringstiltak anbefales utvendig isolering av mur, hvor murene tildekkes med isolasjon og fasadeplater over terreng. Dette er ikke kostnadsestimert her.

Sprekker i påstøp har per i dag ingen større konsekvenser, men bør følges opp ved fremtidig bruk eller endringer i belastning.



TG 2 Grunnmur og fundamenter tilbygget

Tilbygget mot øst har ringmurer/krypkjeller i lettklinkerblokker. Det er observert at fundamenteringen trolig er utført med såleblokk.

Årstall: 2025

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er observert en større åpning mot mur for hovedbygget oppe mot bjelkelaget. Årsaken til dette kan være setninger i grunnen etter at tilbygget ble oppført, noe som medfører økt usikkerhet rundt konstruksjonens stabilitet.

Det er målt ca. 12mm helning i mot vest i overliggende bjelkelag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke utviklingen av åpningen og eventuelle ytterligere bevegelser i konstruksjonen.

Dersom forholdet forverres, bør det gjennomføres grundigere undersøkelser for å avdekke årsak og vurdere nødvendige utbedringer, for å unngå risiko for redusert stabilitet og eventuelle følgeskader på bygget.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et lett kupert terreng.

Det er ikke registrert fareområder for flomsoner, kvikkleireskred, fjellskred, skredfaresoner, flom eller skredhendelser ved søk i NVE sin kartkatalog.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

Manglende fall kan føre til unødig fuktbelastning av byggegropen og økt risiko for fuktskader på grunnmur og underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Utvendige avløpsrør er av ukjent type, og deler av disse kan være fra 1965. Det er ukjent om det er offentlig avløp via private stikkledninger, eller privat septiktank. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Gammel utvendig stoppekran mot øst. Innvendig i kjeller er oppstikket av jernrør, trolig fra 1965. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det anbefales at anlegget gjennomgås av autorisert rørlegger for å vurdere tilstand og eventuelle nødvendige tiltak, da mer enn halvparten av forventet brukstid for utvendige vann- og avløpsledninger er passert.

For installasjoner fra 1960-tallet må det påregnes at tiltak og kostnader kan oppstå. Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og kostbare skader på eiendommen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utv. stoppekran mot øst.

Septiktank

Kontaktperson opplyser at det finnes en septiktank på eiendommen, ukjent eksakt hvor.

I meglerpakken opplyser kommunen:

"Avløp. Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Pålegg. Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold."

"Kommunale avgifter:

Slamtømming 0-2 m3 kr. 2 166,60"

Når eiendommen har privat avløpsanlegg, er eiendommen ikke er tilknyttet offentlig nett. Ukjent hvordan overløp fra det private avløpsanlegget er løst.

Det vises til kommunen for ytterligere avklaringer.

Dersom eksisterende septiktank/avløpsanlegg ikke tilfredsstillers dagens krav i forhold til størrelse og rensekraft, kan pålegg om utbedring bli gitt ved en senere anledning.

Oljetank

Ukjent om det finnes slike på eiendommen. Ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.

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 bygningssakkynndige 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 befarings tidspunktet.

Det anbefales kontroll av el-anlegget. Det er ikke målt radon, men eiendommen ligger i et område med moderat til lav risiko. Trappen til underetasjen har kun håndløper på deler av trappen. Trapp til altan mangler rekkverk. Eldre røykvarslere må skiftes.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Kommunen har godkjent vinterhagen med forbehold.

Det er målt ca. 9,9 meter mellom gavlveggene og ca. 6,87 meter fra vinterhage til gavlvegg hos nabo.

«Tiltaket må kun være en uisolert vinterhage. Dersom den endres til beboelsesrom, vil tiltaket komme for nærme huset på naboeiendommen.»

«Tiltaket går ut på å bygge en vinterhage i glass over eksisterende balkong. Tiltaket blir et uisolert bygg og vil derfor ikke bli regnet som et beboelsesrom. Dette betyr at balkongen fremdeles kan regnes som en utkraging på huset, og at avstand til naboeiendommen fremdeles er i henhold til lovverket. Det presiseres derfor at dette tiltaket ikke må bygges om til beboelse, da det da vil komme i strid med avstandskrav.»

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

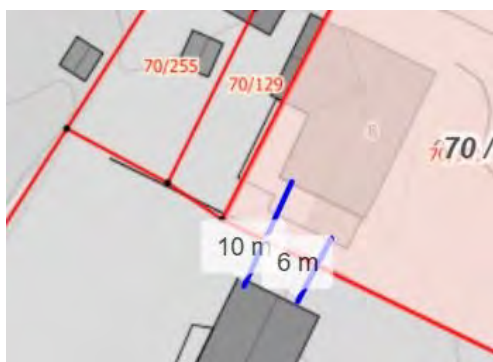
Det bør gjennomføres kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert fagperson for å redusere risiko for brann eller elektriske feil.

Radonmåling bør utføres for å avdekke eventuell helserisiko knyttet til radon, da det ikke er foretatt målinger og bygget ikke har radonsperre.

Manglende eller utilstrekkelige rekkverk på trapper og altan bør utbedres for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Eldre røykvarslere må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Det må ikke foretas ombygging av vinterhagen til beboelsesrom, da dette vil medføre brudd på avstandskrav til naboeiendom og kan føre til pålegg om tilbakeføring eller andre sanksjoner fra kommunen.



Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2003

Standard

Normal

Vedlikehold

Noe etterslep

Kommentar

Byggevedtak fra 2003

Beskrivelse

Garasjen er oppført på stedlige og tilkjørte masser. Sig i masser mot vest/nordvest.

Ringmurer av forskalingsblokk og vegger i bindingsverk. Liggende kledning på fasaden. Det er montert brukte vinduer, mye slitasje.

Dør i tre, må justeres. Leddport i metall, portåpner montert.

Undertaket er av presenning, ikke godt egnet til formålet. Taket er tekket med profilerte metallplater, snødekt.

Plast i renner og nedløp.

Taket er plassbygget med a-takstoler, ikke etablert trapp eller gulv, men det er mulig ca. 25 m2 ikke måleverdig areal/lagerplass.

Det er gjenstående arbeider med raftkasser rundt bygget.

Delevegg inne i garasje er løs i bunnen og skjev. Bod bak i garasjen er opplyst isolert, ukjent oppbygning inn i vegger og himling.

Bygget er greit til formålet. Det må påregnes kostander for sig i grunn, gjenstående arbeid, gamle vinduer, lys inne i bygget og noe etterslep på generelt vedlikehold.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

195 m²/183 m²

Enebolig: 2 Entré, Bad, 2 Omklæringsrom, Peisstue, 4 Soverom, 2 Trapperom, Bod, Vaskekjeller, Gang, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, Kott, Innglasset balkong

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 45 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 700 000

Konklusjon markedsverdi

2 700 000

Markedsvurdering

På generelt grunnlag har markedet for boligeiendommer i disse områdene vært noe variabelt i en lengre periode, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi. Sammenlignbare salg, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning. Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi.

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

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

Dette og sammenlignbare salg opplistet under markedsvurdering, er også viktig informasjon som grunnlag for en objektiv vurdering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kløverveien 11 ,8920 SØMNA 108 m² 1993 3 sov			24-10-2023	2 500 000	3 200 000		3 200 000	29 630
2	Vestabergveien 23 ,8920 SØMNA 151 m² 1986 3 sov			20-09-2018	2 500 000	2 750 000		2 750 000	18 212
3	Mjøllhusbakken 21 ,8920 SØMNA 174 m² 1979 4 sov			15-07-2025	3 600 000	3 185 000		3 185 000	17 893
4	Møssaveien 5 ,8920 SØMNA 129 m² 1972 4 sov			27-10-2022	1 750 000	1 960 000		1 960 000	15 194
5	Nordstrømveien 4 ,8920 SØMNA 171 m² 1976 3 sov			09-09-2024	2 400 000	2 300 000		2 300 000	13 450
6	Vestaberglia 11B ,8920 SØMNA 171 m² 1995 5 sov			18-08-2018	1 950 000	1 750 000		1 750 000	10 234

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Fra kommunen: Vannavgift 3 841,- Slamtømming 2 167,- Feieravgift 817,- Eiendomsskatt 5 961,- Dette er 2025 avgifter. 12 786,-	Kr.	12 786
240 l dunk kr 7 286,- I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.	7 286
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	20 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 550 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 130 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	500 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 050 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

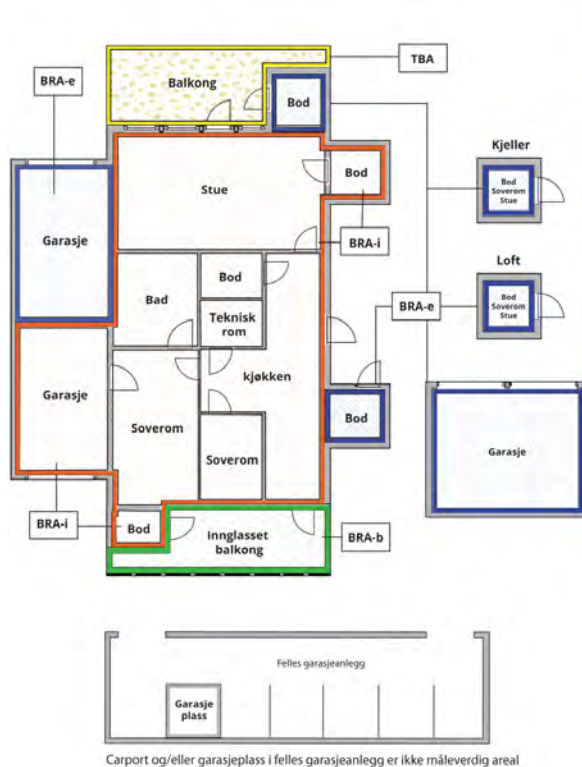
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	80			80	
Hovedetasje	103		12	115	37
SUM	183		12		37
SUM BRA	195				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, bad, omkleddningsrom, peisstue, soverom, vaskekjeller, trapperom, bod		
Hovedetasje	Entré, gang, omkleddningsrom, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, kott, trapperom		Vinterhage

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Fra kommunen i meglerpakken:

"Vi har ingen byggevedtak av eneboligen i våre arkiver fra opprinnelig søknad om oppføring. Vi har ingen tegninger av eneboligen i våre arkiver fra opprinnelig søknad om oppføring."

Det er fremlagt byggesak og tegninger for tilbygget i 2003 og vinterhagen fra 2016.

"Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. "

Peisestuen og soverommet i underetasjen har for små vinduer for rom til varig opphold. Romhøyden i underetasjen er på ca. 2,17 meter.

Dette er forhold som normalt gis dispensasjon ved en eventuell søknad om bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Renovert kjøkken. Noe oppussing.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen har bratter takvinkel og høyere mønehøyde enn vist på tegning og forutsatt i byggevedtak.
Det er ca. 31 grader fall på taket og mønehøyden er fra ca. 5 til ca. 5,2 meter.
Det vises til kommunen for ytterligere vurderinger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2026	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Helge Lange	Familie/kontaktperson
	Anette Lange	Familie
	Karl Henrik Lange	Familie

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1812 SØMNA	70	255		0	201.9 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Tillegstomt

Hjemmelshaver

Lange Ingunn (død)

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1812 SØMNA	70	101		0	792.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordstrømveien 8

Hjemmelshaver

Lange Ingunn (død)

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1812 SØMNA	70	129		0	137.8 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Tillegstomt

Hjemmelshaver

Lange Ingunn (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Berg. Etablert bo-område og næringsområde, næringsområder er ikke ferdig utbygget. Gode solforhold. Kort vei til rekreasjonsområder som sjø og utmark med turløyper.

Gangavstand til dagligvarehandel, bensinstasjon, småbåtmarina, cafe med mer.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Adkomst fra FV 17, egen avkjøringsvei for flere eiendommer, denne er også merket FV 17 i Statens vegvesen sitt veikart.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg, ikke inspisert eller funksjonstestet ved befarings.

I meglerpakken opplyser kommunen:

"Avløp. Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Pålegg. Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold."

"Kommunale avgifter:

Slamtømming 0-2 m3 kr. 2 166,60"

Kontaktperson opplyser også om septiktank/privat avløp på eiendommen.

Regulering

Fra kommunen i meglerpakken:

«Eiendommen ligger i regulert område

Navn på plan. Reguleringsplan for Berg sentrum

Reguleringsformål. Boligbebyggelse

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei»

«FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som

kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser

som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslers»

Det er ubebygde områder til næringsformål mot vest, det kan ikke utelukkes at det blir oppført bygninger til formålet her.

Det vises til plankart og bestemmelser vedlagt i meglerpakken for ytterligere informasjon.

Om tomten

Tomten var snødekt ved befarings.

Opparbeidet boligtomt med hage, plen, bedd, busker og trær, gode p-forhold på eiendommen.

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

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

Tinglyste/andre forhold

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

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende	127141			
Kommentar Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.01.2026	Lever via megler	Gjennomgått	9	Nei
Situasjonskart, eiendomsopplysninger, verdirapport, omsetningsoversikt.	05.01.2026	Innhentet av takstmann	Gjennomgått	15	Nei
Eiendomskart	15.12.2025	Lever i meglerpakken	Gjennomgått	3	Nei
Kartutsnitt reguleringsformål		Lever i meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplan for Berg sentrum, Sømna	24.05.2023	Lever i meglerpakken	Ikke gjennomgått	12	Nei
Status reguleringsplan	15.12.2025	Lever i meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Tilknytning til vei, vann og avløp	15.12.2025	Lever i meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Status Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse	15.12.2025	Lever i meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Byggevedtak tilbygg	02.03.2005	Lever i meglerpakken	Gjennomgått	2	Nei
Byggevedtak vinterhage	11.10.2016	Lever i meglerpakken	Gjennomgått	2	Nei
Byggevedtak garasje	28.10.2003	Lever i meglerpakken	Gjennomgått	4	Nei
Tegninger tilbygg	07.01.2005	Lever i meglerpakken	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger vinterhage		Lever i meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger garasje		Lever i meglerpakken	Gjennomgått	3	Nei
Kommunale avgifter 2025	16.12.2025	Lever i meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Feierapport	12.01.2026	Lever via megler	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NH1272>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.01.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Advokatfellesskapet Brønnøysund AS	Oppdragsnr.	2178
Adresse	Nordstrømveien 8		
Postnr.	8920	Sted	Sømna
Selgers navn	Helge Lange		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn:

Ingunn Lange

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

01/26

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Har ikke bodd i boligen

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Polise/avtalenr.:

127141

Initialer selger:

H L

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Våtrom

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Lekkasje i tak på bad.

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:

På bad i kjeller

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar

Tidligere ektemann til huseier

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ikke fagelig utført

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ikke fagelig utført

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

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

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

Strøm til vaskemaskin, Byttet avtrekksvifte hovedbad. Div strøm bad kjeller.

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

H L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Forklar:

Reinfjord Elektro

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

Beskrivelse:

Liten lekkasje fra avløpsrør i gammelt vaskerom.

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

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

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

Vann og avløp til kjøkken. Montert dusj, vask, toalett og vaskemaskin hovedbad.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vann og avløp til bad kjeller

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Johansen rørservice

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

H L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

Beskrivelse:

Ikke helt tett i hagestell.

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:

Tilbygg med bytte av vindu

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bytte av vindu

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Reinfjord tømrer

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Problemer med drenering, saltutslag på gulv og vegger i kjeller.

Initialer selger:
H L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt ny drenering rundt deler av huset.

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tidligere ektemann av avdøde.

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?

Påstøpt gulv. Innredet halve kjeller.

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?

- ☒ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Initialer selger:
H L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Alt vedlikehold er gjort av Reinfjord elektro.

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Reinfjord elektro

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

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Byttet gulv i deler av hovedetasjen.

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?

Initialer selger:

H L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Bygget garasje og hagestue.

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Skade i tak på hovedbad.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse:

Ikke tett rundt port.

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:

Hele garasjen er bygd av ufaglært.

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

Initialer selger:
H L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tidligere ektefelle av avdøde.

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

☐ 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

Initialer selger:
H 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 næringsseidendom
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 næringsseidendom, 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 16.01.2026

Signert av Helge Lange



Sømna kommune

Adresse Kystveien 84A, 8920

Telefon

Utskriftsdato: 15.12.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Sømna kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1812 **Gårdsnr.:** 70 **Bruksnr.:** 101

Adresse: Nordstrømveien 8, 8920 SØMNA

Referanse: Lange, Helge 2178 K

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



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

Nordstrømveien 8 -
1812/70/255, 1812/70/101, 1812/70/129

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 eller hogeli@advokatenehla.no