

Tosenveien 633



Enebolig



1 350 000,-



409 m2



Om oss

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

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



Salgsoppgave

Innhold

- Nøkkelopplysninger og betingelser
- Plantegning
- Oversikt over løsøre og tilbehør
- Informasjon om budgivning
- Kart
- Tilstandsrapport med takst
- Målebrev
- Utdrag fra kommuneplanens arealdel
- Informasjon om boligkjøperforsikring
- Budskjema





Velkommen til Tosenveien 633

Stor enebolig fra 80-tallet beliggende ved Sausvatnet i Velfjord. Eiendommen har nærhet til både vann og fjell, og det er dermed gode muligheter for friluftsliv året rundt.

Boligen går over tre etasjer. Hovedetasjen inneholder blant annet en svært romslig stue med utgang til en innglasset balkong, kjøkken, bad og ett soverom. I sokkeletasjen finnes to soverom, bad, gode lagringsmuligheter samt hobbyrom med direkte adkomst til garasjen. Loftsetasjen byr på en ekstra stue, ett soverom og en bod.

Generelt sett en stor og innholdsrik bolig med mange muligheter. Boligen har varierende standard og vedlikeholdsgrad, og det må påregnes oppgraderinger for å tilfredsstille dagens standard.

Nøkkelopplysninger

MATRIKKELNR

1813/155/35

1813/155/36

TYPE BOLIG

Enebolig

EIERFORHOLD

Selveier

EIER

Roy Allan Strand - dødsbo

TOMT

2 701 m2 eiet tomt.

Samlet areal for begge matrikler, i følge målebrev

REGULERING

LNFR-område. Se vedlagt utdrag fra kommuneplanens arealdel.

BYGGEÅR

1982

AREAL

BRA 409 m2

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Dette er ikke uvanlig for bygg oppført på denne tiden.

ENERGIMERKING

D - GUL

TAKST

kr 1 350 000 ,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

Ved kjøp til takst tilkommer:

Dokumentavgift kr 33 750 ,-

Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-

Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-

TOTALPRIS

kr 1 384 840,-

KOMMUNALE AVGIFTER

kr 7 505,- pr. år for 2026

I tillegg kommer slamtømming. Sist betalt i sep-26 (kr 3 393,-)

Privat vann og privat avløp.

RENOVASJONSAVGIFT

kr 7 286,- , pr. år for 2026, 240l dunk

FORMUESVERDI

kr 337 500,- for 2026 som primærbolig

MEGLERS VEDERLAG

Avtalt meglerhonorar er kr 70.000,-.

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



AREAL/INNHold

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

- BRA-i (internt bruksareal) : 366 m²
- BRA-e (Eksternt bruksareal) : 18 m² + 6 m²
- BRA-b (Innglasset balkong) : 19 m²
- TBA (Terrasse- og balkongareal) : 33 m²

Innhold:

Sokkeletasje: Vindfang, hall, trapperom, soverom, soverom 2, bag, gang, gang 2, bod, bod 2, kott, hobbyrom, garage

Andre etasje: Hall m/trapp, vaskerom, kjølerom, kjøkken, bad, peisstue, spisestue, soverom

Tredje etasje: Stue, bod, soverom/kontor

Bod/uthus: 6 m²

Bod/garasje: 18 m²

INNBO/LØSØRE/INTERNETT

Bredbånd er tilgjengelig i området

OPPVARMING

Vedovn i underetasje, kjøkken og stue 2. etg og stue 3. etg. Til informasjon er det mange år siden tilsyn og feiling, det anbefales kontroll og vurdering av pipe og ildsteder.

Elektrisk: varmekabler (ukjent status og installasjonsår)

Luft-til-luft varmepumpe, ukjent status og installasjonsår

ADGANG TIL Utleie

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

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser

Ingen heftelser registrert, unntatt økonomiske heftelser som vil slettes ved salg.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

1981/3493-2/70

28/10-1981

Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i 1813/155/9

Bestemmelse om vannledning

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



BYGGEMÅTE/TILSTAND

Det foreligger tilstandsrapport med verditakst fra Goheim Takst og byggconsult AS som beskriver eiendommens tekniske forhold og byggemåte. Rapporten er en vesentlig del av salgsoppgaven, og må gjennomgås grundig før beslutning om å inngi bud. Følgende sammendrag av eiendommens mangler/avvik anses som vesentlige opplysninger:

Tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Taktekking garasje sørøst
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Utvendig > Takkonstruksjon, søyle mot sørvest
Utvendig > Vinduer 2
Utvendig > Ytterdører
Utvendig > Altaner 3.etg
Innvendig > Etasjeskiller innbygget veranda
Innvendig > Rom under terreng, bod mot vest

Tekniske installasjoner > Vann og avløpsrør på bod underetasje
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Generell
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Generell
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell

Det er i tillegg registrert flere forhold med tilstandsgrad 2 (TG2). Det er blant annet observert muselort i underetasjen og på kaldt loft. For nærmere informasjon om de enkelte forholdene, herunder vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak, vises det til tilstandsrapporten.

Kjølerom som vises både på planskisse og nevnes i rapport: ikke i drift, ikke funksjonstestet.

Forhold påpekt under HMS : mangler snøfangere på tak, usikker montering av takstige, manglende eller lave rekkverk på balkong/terrasse, manglende rekkverk i enkelte trapper, lave rekkverk på andre og mangler håndløper, åpninger i rekkverk, åpninger mellom trinn i trapp, ikke utført radonmåling, mangler radonsperre, for kort eller manglende ildfastplate, anbefaling om kontroll av EL-anlegg, mangler håndslukkeutstyr ihht forskrift om brannforebygging.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.



EIENDOMSOPPLYSNINGER

Ankomst via privat vei fra FV 76.

Eiendommen har vann fra privat brønn, felles brønn med 3-4 husstander, ukjent status på vannkvalitet.

Nabo har adkomst over vei på eiendommen. Ingen kjente formaliserte avtaler på dette.

Septiktank lokalisert sørøst for boligen.

Tosenveien 633
1. etg.



Plantegning

Tosenveien 633
Loft



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.

Tosenveien 633
2. etg.



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

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

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

Eiendommen er klar for overtakelse etter nærmere avtale.

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

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

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

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

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

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

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

BETINGELSER



Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendom

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

Generelt

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Kart



Kart over beregnet areal hentet fra gårdskart/NIBIO. Stemmer ikke med målebrev. For flere detaljer rundt arealplan, se kommunens nettsider



Tilstandsrapport



Enebolig



Tosenveien 633, 8960 VELFJORD



BRØNNØY kommune



gnr. 155, bnr. 35

Markedsverdi

1 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 409 m² BRA-i: 366 m²



Befaringsdato: 01.07.2026

Rapportdato: 09.07.2026

Oppdragsnr.: 20320-1847

Eiendomsverdi ref nr: YR2845

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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Omfattede og stor enebolig med byggetillatelse fra 1982, tatt i bruk ca. 1985.

Hensyntatt alder og konstruksjoner, vil det finnes bygningsdeler og teknisk utstyr som krever ekstra oppmerksomhet. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Løpende vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler må på generelt grunnlag påregnes.

I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet. Se også teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler) Kostnader for renovering vil variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene.

Hensyntatt observasjoner nevnt i rapport og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering må påregnes 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: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med metallplater. Besiktiget fra takstige inne på taket. Kontaktperson opplyser at det opprinnelige taktekket ble demontert, og at det ble lagt nytt taktekke ca. 2020. Ukjent status for undertaket.

Det flate taket over garasjen har taktekking av asfaltpapp. Denne ble lagt etter 2022.

Takrenner og nedløp er av metall. Det er montert takstige og pipehatt.

Hengbord og vindskier er av tre fra byggeåret. Det er montert vannbordbeslag på vindskiene.

Bygningen har saltak med plassbygget takkonstruksjon. Undertaket er av rupanel, og det er kaldt loft bak knevegger, samt krypeloft mot mønet. Det er god adkomst for kontroll bak knevegger. Krypeloftet er kontrollert fra luke, men det er ingen adkomst eller gangbane inn på krypeloftet her.

Den tilbyggede garasjen har et tilnærmet flatt tak.

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning.

Ved tilfeldig stikktagning av kledningen fra bakkenivå ble det ikke avdekket råteskader.

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

I ca. 2020 ble det satt opp vegger med vinduer og dør på verandaen mot sørvest. Veggene er utført i bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning.

Bygningen har malte vinduer med 2-lags og 3-lags glass. Vinduer er fra slutten av 1970-tallet til slutten av 1980-tallet.

Det er variert kvalitet på vinduene.

Ytterdøren i underetasjen er av treverk, med sidefelt med tolags glass.

Brukt dør er montert i vegg ved innbygging av veranda i hovedetasjen.

Altandør i 2. etasje mot sørvest er fra rundt byggeår.

Dør i tre til vaskerommet i hovedetasjen.

Altandør i 3. etasje i tre med trelags glass.

Skyvedør sørvest er en skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass.

Denne har vært skjermet under tak, arealet er nå innbygget.

Garasjeporten er en leddport i treverk.

I 2. etasje er det to små selv bærende balkonger foran innbygging av veranda. Begge er tekket med papp og mangler rekkverk.

Adkomst til balkongen i nordvest er fra trapp til terreng og fra innebygget veranda. Adkomst til balkongen mot sørvest er fra vindu i innebygget veranda.

Det er en plassbygget altan i tre ved vaskeromsinngangen, med tredekke på ca. 7 m². Altanen fikk nytt tredekke og trapp i ca. 2024.

I øverste etasje er det plassbygde verandaer i gavlveggene. Hver veranda er på ca. 10,5 m².

Det er en trapp i tre fra terreng til balkong mot sørvest.

Det er også en trapp i tre ved vaskeromsinngangen.

Det er et lite tilbygg over adkomsten til boden som er etablert under tidligere veranda i sørvest. Tilbygget dekker ca. 11 m² og har gruset nedkjøring til boden. Dette ble bygget ca. 2018, med variert kvalitet og bruk av noen brukte materialer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har gulvoverflater av variert utførelse og kvalitet. Gulvene består av parkett, laminat, flis, teppe, betong og beleg. Innvendige overflater har ulike opprinnelse og fornyes normalt med jevne mellomrom.

Normale oppussings- og renoveringsarbeider bør forventes.

Boligen har vegg- og himlingsoverflater av variert utførelse og kvalitet.

Innvendige overflater har ulike opprinnelse.

Veggene består blant annet av tapet, trepanel, malte plater og mur.

Himlingen har flater som malte plater, trepanel og himlingsplater.

Innvendige overflater fornyes normalt ved jevne intervaller.

Normale oppussings- og renoveringsarbeider må påregnes.

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Ved enkel nivellering ble det ikke målt skjevheter på over ca. 15 mm i gulvene, heller ikke over 25 mm mellom oppholdsrommene.

I underetasjen er det støpt dekke på grunn. Ved enkel nivellering ble det ikke målt skjevheter på over ca. 15 mm i gulvene, heller ikke over 25 mm mellom oppholdsrommene.

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon

aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad usikker aktsomhet.

Det er elementpipe fra byggeår, og sotluken er plassert på et kott i underetasjen.

Det er en vedovn i underetasjen, en vedovn på kjøkkenet i 2. etasje og en peis på stuen i 2. etasje.

Det er også en vedovn på stuen i 3. etasje.

Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring.

Fra feier i meglerpakken:

"Sist feid/kontrollert: 13.11.2018.

Beskrivelse av eiendommen

Sist tilsyn utført: 21.03.2007."

Underetasjen har gulv og vegger under terreng.

Gulvet består av plater, betong, fliser, belegg og oppforet gulv.

Veggene har plater, panel og innvendige utforede vegger på grunnmur.

Hulltaking er foretatt.

Skutergarasje har utvendig adkomst. Gulvet er av betong, og veggene består av plater mot mur. Hulltaking er ikke foretatt, da rommets konstruksjon gjør dette unødvendig.

Det er en lakkert tretrapp fra byggeåret.

Innvendige dører er malte, glatte dører, noen med kantprofil og malte fyllingsdører, samt tredører med sponseil.

Det er dør med glassfelt og sidefelt med glass fra vindfang i underetasjen, samt til stuen i 2. etasje.

Dørene er av varierende kvalitet.

Boligen har flere bygningsdeler som kan være utsatt for skadedyr, mus og fuktkrevende insekter, spesielt i rom under terreng samt lukkede flater i gulv, vegger og tak.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Sokkeletasje › Bad

Badet i underetasjen er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Støpt gulv med fliser, ett plastsluk. Malte plater på vegg, fuktskader. Toalett, vask og dusjnise.

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, det er tatt hull i vegg på gang mot dusjnise. Dette er en lecamur, utforet med plater på begges sider.

Våtrom › 2. Etasje › Vaskerom

Vaskerommet i 2. etasje er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Fliser på gulvet, ett plastsluk, samt panel på veggene. Det er montert et skyllekar på vegg.

Det er observert lekkasjer i gulv eller avløpsrør under vaskerommet.

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Det er yttervegg og kjøkkeninnredning på veggene bak skyllekaret.

Kontaktperson opplyser at våtrommet ikke har vært i regelmessig bruk de siste 2 årene.

Våtrom › 2. Etasje › Bad

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet ble pusset opp i 2025. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen eller materialvalg.

Det er store fliser på gulvet, og det er bom i flis mellom sluk og badekar. Det er ikke spesifikt fall mot sluket, og det er ikke sluk under badekaret. Tettesjikt i gulv, rundt sluk og gulv/vegg er ukjent. Det er ikke tettet mot dør. Det er malte plater på vegg ved dusj/badekar, og det er vindu i vegg over badekar. Malte flater mot kjølerom og gang, denne malingen kjennes noe klistrete, årsak ukjent.

Det er en innredning, denne er fuktskadet og fronter mangler.

Dusjkabinett av eldre opprinnelse. Toalett med innebygget systerne, lav høyde på toalettet, ingen drengåpning for systerne eller dokumentasjon på dette.

Plater i himling, fuktmerker ved ventil i himling. Ikke mekanisk avtrekk fra våtrommet.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra soverom mot badekar uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet er under 8 %, og det er tørt i målområdet.

Kontaktperson opplyser at våtrommet ikke har vært regelmessig brukt de siste 2 årene.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fra byggeår. Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr kan være fra ca. 2005 og omfatter oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er en heve-/senkedel ved vask, ukjent om denne fungerer per i dag.

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

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

Kontaktperson opplyser at kjøkkenet ikke har vært regelmessig brukt de siste 2 årene.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er kjølerom fra byggeår, plassert mellom vaskerommet og badet. Det er ikke observert luftespalte mot yttervegg.

Kjøleromsaggregat og dør er montert.

Anlegget er ikke i drift, og det ble ikke funksjonstestet ved befaringen.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.

Installasjonen er i hovedsak fra byggeåret. Det er mulig at det er utført egeninnsats på anlegget.

Vannledningene er av glødde kobberør (bøyelige med plasthylse).

Det finnes også noen plastrør med varehylse.

Innvendig stoppekran er plassert i en utsparring i gulvet på hobbyrommet.

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.

Installasjonen er i hovedsak fra byggeåret. Det kan ha blitt utført egeninnsats på anlegget.

Basert på alder antas det at de innvendige avløpsrørene er av PP-plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Avløpsrørene er innkasset og ikke synlige for tilfredsstillende visuell inspeksjon.

Boligen har ingen spesifikk ventilasjonsløsning. Det finnes ventiler i ytterveggene på enkelte rom, samt vinduer.

Det er en 200 liters varmtvannsbereder plassert på hobbyrommet.

Berederen er tilkoblet fastpunkt, og det er et hull i gulvet for avrenning ved eventuelle lekkasjer.

Anlegget er fra 1982–1985, og det er påregnelig at det er utført arbeider på installasjonen etter 1. januar 1999. Spørsmål til eier kan ikke besvares. Kontaktperson ikke har detaljerte kunnskaper om installasjonen. Ukjent status på varmekilder som gulvvarme.

Det er eldre røykvarslere, og det mangler brannslukningsapparat.

Ingen tegn på avvik i branncelleinndeling i henhold til dagens byggtekniske forskrift.

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe i boligen. Alt teknisk utstyr har generelt stor usikkerhet og betydelige variasjoner i levetid utover fabrikkgarantier.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnens sammensetning er ikke kjent. Basert på

Beskrivelse av eiendommen

observasjoner ved befaring antas det at denne består av fjell, sprengt fjell, stedlige og tilkjørte masser. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller andre tekniske vurderinger.

Drenering, dersom dette finnes, og grunnmursbeskyttelse der denne er etablert, er fra ca. 1982.

Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker. Det er støpt dekke på grunn i underetasjen. Tilbygget garasje mot sørøst har støpt dekke og murer av lettklinkerblokker.

Tilbygget rom i underetasjen mot sørvest har støpt dekke og murer av lettklinkerblokker.

Eiendommen har både flatt og kupert terreng. Det er flattere terreng mot sørøst, og eiendommen ligger i et lite oppsprengt område.

Boligen er plassert omtrent på eiendommens høyeste nivå, og terrenget flater ut mot nordvest.

Fra hønsehuset faller eiendommen ned mot elven i nord-nordvest.

Det er ingen registrerte fareområder for flomsoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresoner, flom eller skredhendelser for selve boligen ved søk i NVE sin kartkatalog. Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.

Avløpsledningene er fra 1982, og avløpet er tilknyttet septiktank.

Videre forløp for avløpet er ukjent, det kan være til grøft.

Vannledningen er av plast (PEL eller PE) fra 1982, og

vannforsyningen kommer fra privat brønn.

Det er glassfibertank fra 1982.

Det private avløpsanlegget er ikke inspisert eller funksjonstestet ved befaring. Det er kun løftet på lokket for bilde.

Fra meglerpakken:

"Kommentar: Siste tømning av slamavskilleren var i 2024. Neste tømning etter ordinær

rute blir i løpet av 2026. Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen? NEI. "

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	409 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	403 m ²
Totalpris	1 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er levert ikke stemplede godkjent byggesak, eller og datere tegninger i meglerpakken.

Sokkeletasjen har endret planløsning. Det er etablert et soverom mot nord og ganger med innvendig adkomst til garasje, denne er nå et hobbyrom. Badet er endret, det er bygget bod/garasje mot sørvest og garasje mot sørøst. For hovedetasjen er veranda i sørvest innebygget.

Det foreligger byggetillatelse datert 07.06.1982.

Det foreligger avslag på ferdigattest fra 30.07.1985.

Dette var begrunnet med feil på avløpsanlegget.

Ukjent om dette ble fulgt opp og avklart.

Det foreligger da ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen iflg. kommunen.

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

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

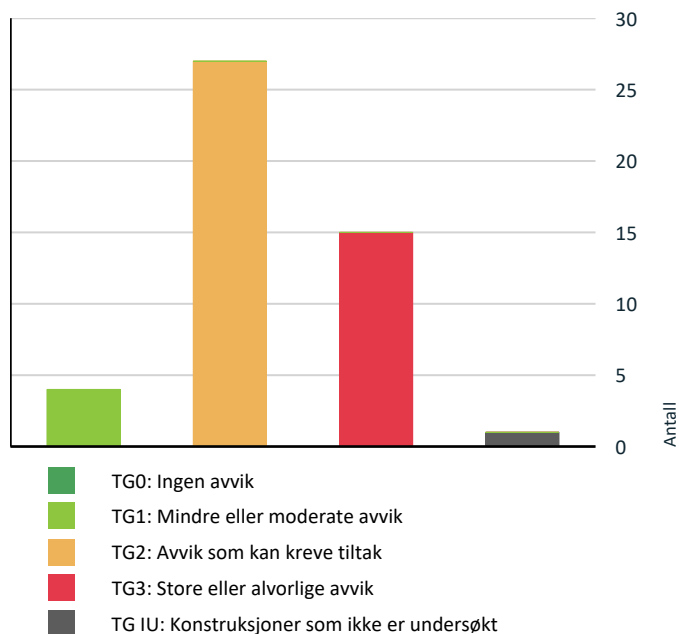
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen byggesak på uthuset.

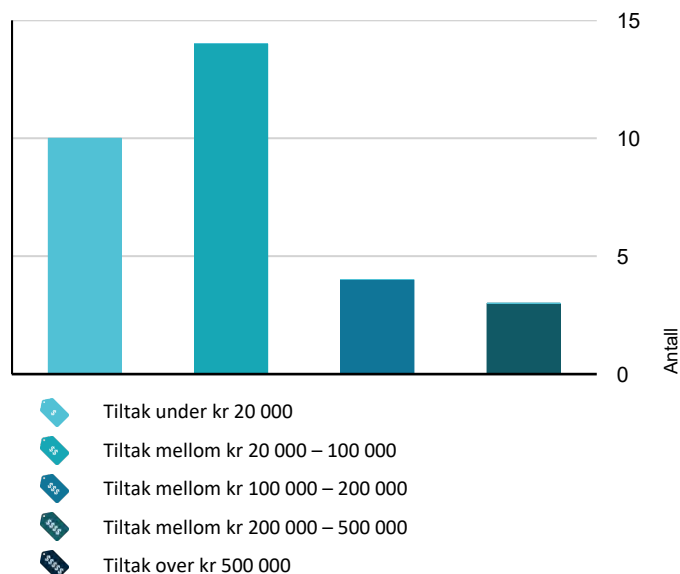
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Taktekking garasje sørøst [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon, søyle mot sørvest [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Altaner 3.etg [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller innbygget veranda [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng, bod mot vest. [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vann og avløpsrør på bod undertetasje [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon, garasje sørøst	Gå til side
! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Vegger ved innebygget vernada	Gå til side
! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
! Utvendig > Vaskeromsdør og altandør i nordøst	Gå til side
! Utvendig > Skyvedør sørvest	Gå til side
! Utvendig > Garasjeport	Gå til side
! Utvendig > Altan vaskeromsinngang	Gå til side
! Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
! Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
! Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > 2. Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
- ! Sist feid/kontrollert 13.11.2018. Ny takstige er montert etter dette.
Det foreligger ikke dokumentasjon på om takstigen er montert med tilstrekkelig innfesting, eller om det er etablert toppskinne. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt sikkerheten ved bruk av takstigen.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkongene.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverket på verandaene er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet på kjøkken 2.et og stue 3.et er for korte, og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ! El-installasjon: Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Boligen mangler håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
Tatt i bruk 1985

Anvendelse
Helårsbolig, står tom pr. nå.

Standard
Variert

Vedlikehold
Variert

Tilbygg / modernisering

2020	Renovering	Nytt taktekke på boligen.
2024	Utskifting	Ny varmtvannstank
2025	Oppussing	Oppussing bad 2.etg.

UTVENDIG

! TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med metallplater. Besiktiget fra takstige inne på taket. Kontaktperson opplyser at det opprinnelige taktekket ble demontert, og at det ble lagt nytt taktekke ca. 2020. Ukjent status for undertaket.

Årstall: 2020 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på om undertak og opplekting ble skiftet ved omteking. Mellom rupanel og kaldt loft observeres det noe som ser ut til å være underlagspapp.

Det er ikke foretatt demontering av taktekke for kontroll, da dette ikke er en del av en visuell tilstandsvurdering uten destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes dokumentasjon på om undertak og opplekting ble skiftet ved omteking. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og tilstanden til det vanntette sjiktet, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert levetid og fremtidige fuktskader.



! TG 3 Taktekking garasje sørøst

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Det flate taket over garasjen har taktekking av asfaltapp. Denne ble lagt etter 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak. Det er lekkasjer i taket.

Taket er ikke dimensjonert for stedlige snølast.

Konsekvens/tiltak

- Påviste svekkelser eller skader kan innebære akutt risiko for videre skadeutvikling eller svikt i konstruksjonen.
- Det anbefales å iverksette nødvendige strakstiltak og få utført snarlig utbedring av fagkyndig.

Tilstandsrapport

- Taket bør bygges om til luftet saltak med tilstrekkelig bæreevne, før det etableres egnet takteking.

Dette bør gjøres for å hindre videre lekkasjer og skader, samt for å sikre at taket tåler stedlige snølaste.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader, råte og konstruksjonssvikt, samt fare for sammenbrudd ved store snømengder.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren. Dette bør sees i sammenheng med drenering og fuktsikring.

Konsekvensen av manglende bortledning er økt risiko for fuktbelastning og vanninntrenging i grunnmur og kjeller, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen.

- Takrenner må skiftes, og det må monteres overkroker på nye takrenner for å hindre fremtidige skader fra takras.

Dersom skadene ikke utbedres, er det risiko for lekkasjer og fuktskader på fasade og grunnmur, samt redusert funksjon på takavvanningssystemet.

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

- Det bør innhentes dokumentasjon på at takstigen er korrekt montert med tilstrekkelig innfesting og eventuell toppskinne.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt sikkerheten ved bruk av takstigen, noe som kan utgjøre en risiko for personskade ved feiling eller annet arbeid på taket.

Kontakt feier for risikovurdering av eventuelle avvik.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Det er montert takstige og pipehatt. Hengbord og vindskier er av tre fra byggeåret. Det er montert vannbordbeslag på vindskiene.

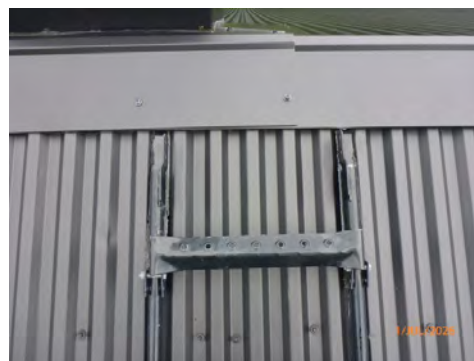
Årstall: 2020

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er skader på takrenner fra takras.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
- Sist feid/kontrollert 13.11.2018. Ny takstige er montert etter dette. Det foreligger ikke dokumentasjon på om takstigen er montert med tilstrekkelig innfesting, eller om det er etablert toppskinne. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt sikkerheten ved bruk av takstigen.

Konsekvens/tiltak



Tilstandsrapport



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har saltak med plassbygget takkonstruksjon. Undertaket er av rupanel, og det er kaldt loft bak knevegger, samt krypeloft mot mønet. Det er god adkomst for kontroll bak knevegger. Krypeloftet er kontrollert fra luke, men det er ingen adkomst eller gangbane inn på krypeloftet her.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder og skader i takkonstruksjonen. Kontaktperson opplyser at dette var grunnen til at det ble lagt nytt taktekke rundt 2020.
- Det er visuelt observert svank i taksidene.
- Adkomst til krypeloft er begrenset til en løs luke med løs stige på bod.
- Det er observert muselort på krypeloft og bak knevegger.

Konsekvens/tiltak

- Det ble ved fuktmåling der det er fuktmerker, ikke målt forhøyede fuktverdier.
- Konstruksjonen er plassbygget, og svanken i taksidene bør holdes under oppsikt for å avdekke eventuell utvikling. Ved økt svank eller tegn til ytterligere deformasjon bør det vurderes tiltak for å hindre skade på takkonstruksjonen, da dette kan medføre redusert bæreevne og økt risiko for lekkasjer eller følgeskader.
- Det anbefales montert flere isolerte loftsluker med stige, dette for god adkomst til regelmessig kontroll av kaldt loft.
- Det bør iverksettes tiltak for å hindre at mus kommer inn i konstruksjonen, samt fjerne eksisterende muselort for å redusere risiko for lukt, helseskader og skade på bygningsmaterialer. Regelmessig kontroll anbefales for å oppdage eventuell ny aktivitet og forebygge fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



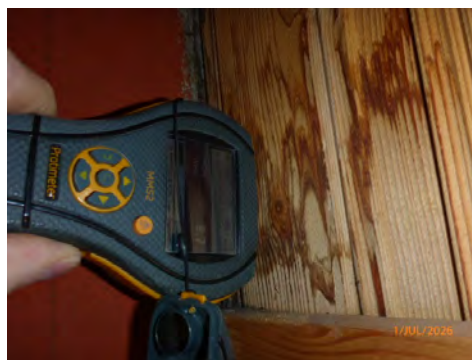
Krypeloft



Kott bak knevegger



9,3% rukledning mot nordvest. Tørt.



! TG 3 Takkonstruksjon, søyle mot sørvest

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er bygget med et større takfremspring i gavlene, samt et større overheng på langveggene.

Vurdering av avvik:

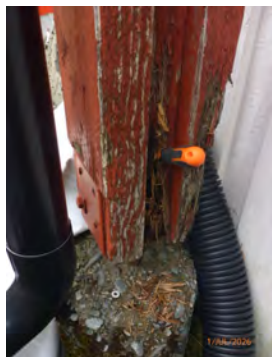
- Det er råteskader på tresøyle mot sørvest.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet søyle må skiftes for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for svekket bæreevne. Det anbefales også å kontrollere øvrige søyler for tilsvarende skader, og utføre nødvendige tiltak for å unngå fremtidige skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon, garasje sørøst

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Den tilbyggede garasjen har et tilnærmet flatt tak.

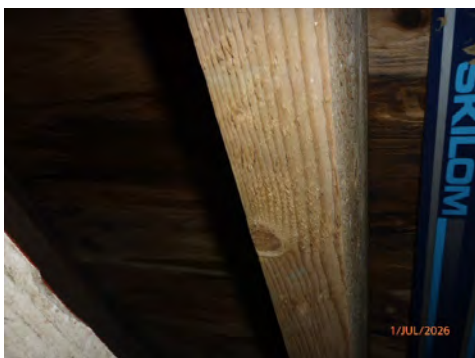
Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder og skader i takkonstruksjonen. Det har vært lekkasje i taket, og det nye taktekket har også stedvis lekkasjer. Det ble ikke observert råte ved befaringen, men på grunn av fuktskadene kan tilstedeværelse av råte ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Taket bør bygges om til et luftet saltak med egnet taktekking for å hindre videre lekkasjer og fuktskader. Nærmere undersøkelser bør gjennomføres for å avdekke eventuell råte, da dette kan medføre svekkelse av konstruksjonen og økte utbedringskostnader dersom det ikke utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vått på tro og takbjelker

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning.

Ved tilfeldig stikktagning av kledningen fra bakkenivå ble det ikke avdekket råteskader.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Det er observert museloft i underetasjen og på kryploft. Konstruksjonene er ikke åpnet for kontroll.
- Fasadene har slitte overflater og noe svertesopp.
- Altanene er festet i kantbjelke som er montert direkte på kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr. Ved kommende renovering, eller ytterligere undersøkelser, kan det ikke utelukkes skader fra mus.
- Det bør gjennomføres grundig vasking og maling av fasaden for å hindre videre forringelse og soppvekst. Kontroll og eventuell utskiftning av skadede eller dårlige bord anbefales for å redusere risikoen for fuktskader og råte.
- Altanene bør festes på en måte som ikke medfører direkte kontakt med kledningen, for å redusere risikoen for fuktopptrekk og påfølgende råteskader bak kantbjelken. Dagens løsning kan føre til økte vedlikeholds- og renoveringskostnader på sikt. Ved fremtidig renovering anbefales det å benytte en alternativ innfestingsmetode for å unngå fuktproblematikk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



TG 2 Vegger ved innebygget vernada

Beskrivelse

I ca. 2020 ble det satt opp vegger med vinduer og dør på verandaen mot sørvest. Veggene er utført i bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning.

Årstall: 2020 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tilstand for isolasjon og vindsperre i veggene. Dette medfører usikkerhet rundt konstruksjonens oppbygning og egenskaper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse og tilstand for isolasjon og vindsperre i veggene. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om konstruksjonens oppbygning og egenskaper, noe som kan gi økt risiko for dårlig isolasjonsevne, fuktskader eller trekk. Videre undersøkelser anbefales for å avklare behov for eventuelle tiltak.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bygningen har malte vinduer med 2-lags og 3-lags glass. Vinduer er fra slutten av 1970-tallet til slutten av 1980-tallet.

Det er variert kvalitet på vinduene.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Flere vinduslister klemmer dårlig til glass/pakninger.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Alderen på vinduer og glass er over normal levetid for fabrikkgarantier på glass og rammer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke visuelt, da dette ofte krever spesielle lysforhold. Det anbefales derfor å være oppmerksom på mulige punkteringer, spesielt på eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Slitte karmen og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Vinduer 2

Beskrivelse

Bygningen har malte vinduer med 2-lags og 3-lags glass. Vinduer er fra slutten av 1970-tallet til slutten av 1980-tallet. Det er variert kvalitet på vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekk i ett glass på stuevindu mot nord.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer som fører til at det kommer fukt inn i konstruksjonen. Flere vinduer i mur mangler innpusning og beslag. Vindu i innbygget veranda mangler beslag.
- På innbygget veranda er det montert to bruke vinduer i tre, det er skader på vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Avvik rundt vinduenes innsetningsdetaljer kan føre til fuktinntrenging i veggkonstruksjonen, med risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.
- Det anbefales å utbedre beslag, vannbord, tetting og øvrige innsetningsdetaljer for å hindre videre fuktinntrenging, samt kontrollere og reparere eventuelle følgeskader i konstruksjonen.
- Skifte vinduer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren i underetasjen er av treverk, med sidefelt med tolags glass. Brukt dør er montert i vegg ved innbygging av veranda i hovedetasjen. Altandør i 2. etasje mot sørvest er fra rundt byggeår.

Årstall: 1981

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Inngangsdør, det er skader på treverk i sidefelt. Dørbladet er slitt. Det er ikke beslag under dør. Dør fra innbygget veranda er en gammel brukt dør, utslitt. Altandør har utvendige fuktskader og mangler beslag under dør.
- Vurder større reparasjon eller monter ny dør og sidefelt.

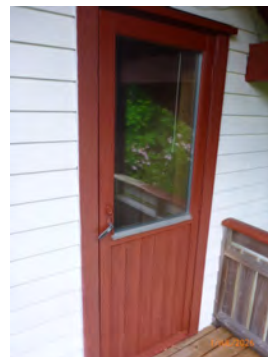
Konsekvens/tiltak

- Dørene bør skiftes ut for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktskader og varmetap.
- Manglende beslag under dører øker faren for vanninntrengning og skader på omkringliggende konstruksjoner, og bør utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Dør innebygget veranda



Altan 2.etg mot sørvest

! TG 2 Vaskeromsdør og altandør i nordøst

Beskrivelse

Dør i tre til vaskerommet i hovedetasjen.
Altandør i 3. etasje i tre med trelags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer. Det er ikke beslag under dørene.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettsingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Skyvedør sørvest

Beskrivelse

Skyvedør sørvest er en skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass.
Denne har vært skjermet under tak, arealet er nå innbygget.

Årstall: 1980

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Glassene i døren har usikker fremtidig funksjon: Isoler glassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge utskifting av skyvedør/vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Garasjeport

Beskrivelse

Garasjeporten er en leddport i treverk.

Vurdering av avvik:

- Porten viser tydelige tegn til slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Porten bør pusses opp og vedlikeholdes for å forlenge levetiden og forhindre ytterligere slitasje, som ellers kan føre til funksjonssvikt eller behov for utskifting.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

I 2. etasje er det to små selvbærende balkonger foran innbygging av veranda. Begge er tekke med papp og mangler rekkverk. Adkomst til balkongen i nordvest er fra trapp til terreng og fra innebygget veranda. Adkomst til balkongen mot sørvest er fra vindu i innebygget veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkongene.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.



TG 2 Altan vaskeromsinngang

Beskrivelse

Det er en plassbygget altan i tre ved vaskeromsinngangen, med tredekke på ca. 7 m². Altanen fikk nytt tredekke og trapp i ca. 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og utbedre eller forsterke konstruksjonen for å sikre trygg bruk, da nedbøyning eller svak konstruksjon kan medføre redusert bæreevne og økt risiko for skader eller sammenbrudd.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



⚠ TG 3 Altaner 3.etg

Beskrivelse

I øverste etasje er det plassbygde verandaer i gavlveggene. Hver veranda er på ca. 10,5 m².

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk. Dette gjelder i hovedsak rekkverket mot nordøst.
- Rekkverket på verandaene er for lavt i forhold til dagens krav.

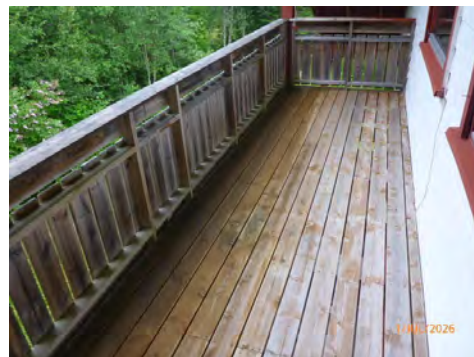
Konsekvens/tiltak

- Råteskadet rekkverk må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og trygg bruk.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



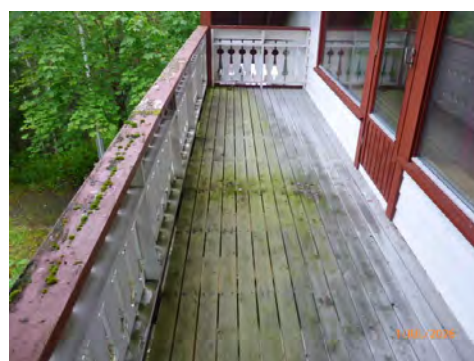
Sørvest



Sørvest



Nordøst



Nordøst



Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en trapp i tre fra terreng til balkong mot sørvest. Det er også en trapp i tre ved vaskeromsinngangen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er et lite tilbygg over adkomsten til boden som er etablert under tidligere veranda i sørvest. Tilbygget dekker ca. 11 m² og har gruset nedkjøring til boden. Dette ble bygget ca. 2018, med variert kvalitet og bruk av noen brukte materialer.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen er lettbygget og det gjenstår arbeider. Det må påregnes kostnader for ferdigstillelse.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes forsterkning av konstruksjonen for å tåle snølast, samt ferdigstillelse av pågående arbeider. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skader på konstruksjonen ved store snømengder, samt redusert levetid og funksjonalitet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har gulvoverflater av variert utførelse og kvalitet. Gulvene består av parkett, laminat, flis, teppe, betong og belegg. Innvendige overflater har ulik opprinnelse og fornyes normalt med jevne mellomrom.

Normale oppussings- og renoveringsarbeider bør forventes.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

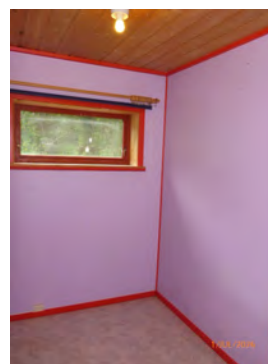
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Kostnader normale oppussings- og renoveringsarbeider vi variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har vegg- og himlingsoverflater av variert utførelse og kvalitet. Innvendige overflater har ulike opprinnelse. Veggene består blant annet av tapet, trepanel, malte plater og mur. Himlingen har flater som malte plater, trepanel og himlingsplater. Innvendige overflater fornyes normalt ved jevne intervaller. Normale oppussings- og renoveringsarbeider må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Den generelle slitasjegraden på enkelte overflater er utover det en kan forvente tatt alder i betraktning.

Konsekvens/tiltak

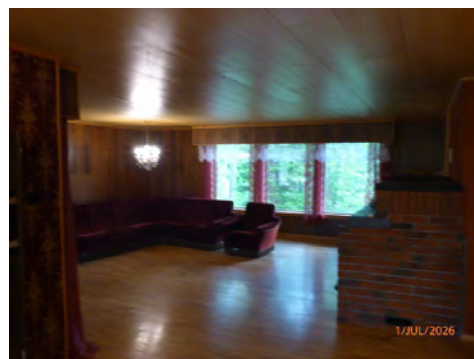
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Kostnader normale oppussings- og renoveringsarbeider vil variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vegg mot gulv 3.etg, tørt



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag. Ved enkel nivellering ble det ikke målt skjevheter på over ca. 15 mm i gulvene, heller ikke over 25 mm mellom oppholdsrommene.

I underetasjen er det støpt dekke på grunn. Ved enkel nivellering ble det ikke målt skjevheter på over ca. 15 mm i gulvene, heller ikke over 25 mm mellom oppholdsrommene.

TG 3 Etasjeskiller innbygget veranda

Beskrivelse

Opprinnelig veranda er nå innebygget. Det er råteskader i gulvet fra før innbyggingen i ca. 2018.

Vurdering av avvik:

- Gulvet har råteskader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må etableres nye gulvbjelker og gulv. Tilstøtende bygningsdeler bør også kontrolleres for råte og fuktskader.

Konsekvensen av å ikke utbedre råteskadene er økt risiko for videre skadeutvikling, svekket bæreevne og redusert levetid for konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad usikker aktsomhet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe fra byggeår, og sotluken er plassert på et kott i underetasjen.

Det er en vedovn i underetasjen, en vedovn på kjøkkenet i 2. etasje og en peis på stuen i 2. etasje.

Det er også en vedovn på stuen i 3. etasje.

Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befarings.

Fra feier i meglerpakken:

"Sist feid/kontrollert: 13.11.2018.

Sist tilsyn utført: 21.03.2007."

Vurdering av avvik:

- Det er 19 år siden siste tilsyn og 8 år siden siste feiing.
- Det anbefales ytterligere kontroll og vurdering av pipe og ildsteder.
- Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet på kjøkken 2.et og stue 3.et er for korte, og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres tilsyn og feiing av pipe og ildsteder, samt funksjonstesting av ildstedene.

Konsekvensen av manglende tilsyn og feiing er økt risiko for brann, opphopning av sot og eventuelle skjulte feil eller skader på pipe og ildsteder.

- Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.



Underetasjen

Tilstandsrapport



Stue 2. etasje



20%



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasjen har gulv og vegger under terreng. Gulvet består av plater, betong, fliser, belegg og oppforet gulv. Veggene har plater, panel og innvendige utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men det er ikke påvist fuktskader i dette området. Det er tatt hull i vegg på bod mot nordvest. Det er målt en fuktkvote på 20 %, noe som må forstås som en forhøyet verdi.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv i kott ved pipen.

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 må også sees på drenering/fuktsikring.
- Det er anbefalt å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.

For innvendig renovering, bør dette ikke planlegges påbegynt før drenering/fuksing er bragt under kontroll. Ved fremtidig renovering, kan det ikke utelukkes avdekking av skader relatert til fuktvandring fra grunn.



Salter på gulv

TG 3 Rom under terreng, bod mot vest.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Skutergarasje har utvendig adkomst. Gulvet er av betong, og veggene består av plater mot mur. Hulltaking er ikke foretatt, da rommets konstruksjon gjør dette unødvendig.

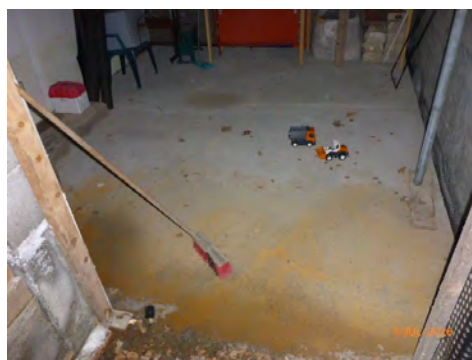
Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er fuktskader på veggplater. Det er fuktvandring i mur.

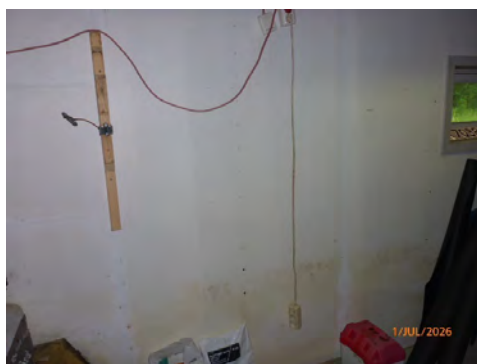
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i boden. Kostnad ligger under hovedbygget. Innvendig bør alle plater på mur fjernes, slik at det kun ren mur og betong i boden.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en lakkert tretrapp fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører, noen med kantprofil og malte fyllingsdører, samt tredører med sponspeil.

Det er dør med glassfelt og sidefelt med glass fra vindfang i underetasjen, samt til stuen i 2. etasje.

Dørene er av varierende kvalitet.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Flere små ruter i glassfelt har skader. Enkelt dør tar i åpningene.

Konsekvens/tiltak

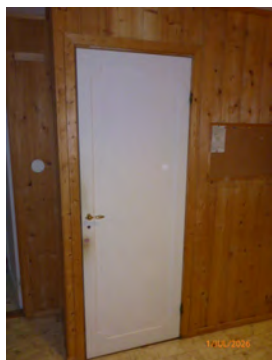
- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov for å forhindre ytterligere slitasje og skader. Skader på glassfelt kan medføre økt risiko for personskader og redusert funksjon, mens dører som tar i åpningene kan føre til økt slitasje og redusert brukervennlighet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

Vf



! TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

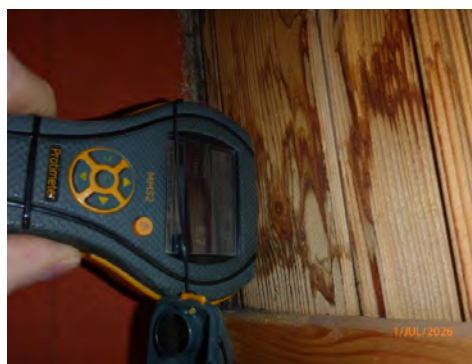
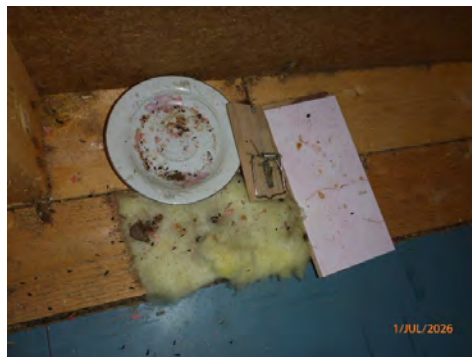
Boligen har flere bygningsdeler som kan være utsatt for skadedyr, mus og fuktkrevende insekter, spesielt i rom under terreng samt lukkede flater i gulv, vegger og tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist inntreksveier for gnagere. Det er observert muselort i underetasjen og på kaldt loft. Det er ikke smådyrsperre bak bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.
- Det er målt forhøyet fuktkvote i utforet vegg i underetasjen. Det kan vært lekkasjer i taket før det ble pålagt nytt taktekke. Det kan ikke utelukkes at det finnes fuktkrevende insekter som en konsekvens av dette.
- Taket er nå tett og vil tørke ut. For underetasjen, se drenering og rom under terreng.



VÅTROM

SOKKELETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet i underetasjen er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Støpt gulv med fliser, ett plastsluk. Malte plater på vegg, fuktskader. Toalett, vask og dusjnisje.

Vurdering av avvik:

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

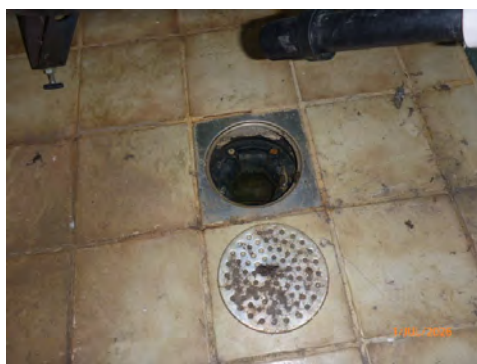
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > BAD

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, det er tatt hull i vegg på gang mot dusjnisse. Dette er en lecamur, utført med plater på begge sider.

Vurdering av avvik:

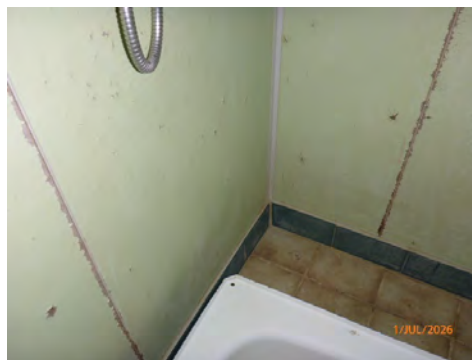
- Hulltaking er foretatt, og det er konstatert fuktskader i konstruksjonen/tilstøtende rom.
- Det er synlige fuktmerker på lekte fra gangside.
- Det er målt en fuktprosent på 12,4 %, noe som regnes som tørt.
- Det er godt etablerte fuktskader på veggplater i dusjnissen.
- Kontaktperson opplyser at det ikke har vært regelmessig dusjet de siste 13 årene.

Konsekvens/tiltak

- Konstaterte fuktskader i konstruksjonen/tilstøtende rom innebærer nedbrytning av materialer og økt risiko for muggvekst og dårlig innelima. Skadene kan utvikle seg videre dersom årsaken ikke utbedres. Tiltak og hovedkostnad inngår i renovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

12,4%



2. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet i 2. etasje er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Fliser på gulvet, ett plastsluk, samt panel på veggene. Det er montert et skyllekar på vegg.

Det er observert lekkasjer i gulv eller avløpsrør under vaskerommet.

Vurdering av avvik:

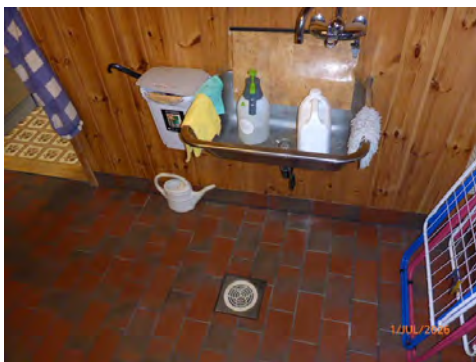
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Her inngår også sluk og avløpsrør i gulvet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Det er yttervegg og kjøkkeninnredning på veggene bak skyllekaret. Kontaktperson opplyser at våtrommet ikke har vært i regelmessig bruk de siste 2 årene.

Vurdering av avvik:

- Det er tidligere åpnet opp i himlingen under vaskerommet på grunn av en lekkasje fra sluket eller avløpsrøret til sluket i gulvet på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak her bør inngå i planlagt renovering av vaskerommet, hvor hovedkostnaden vil ligge.

Kostnadsestimat: Under 20 000



2. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet ble pusset opp i 2025. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen eller materialvalg.

Det er store fliser på gulvet, og det er bom i flis mellom sluk og badekar. Det er ikke spesifikt fall mot sluket, og det er ikke sluk under badekaret. Tettesjikt i gulv, rundt sluk og gulv/vegg er ukjent. Det er ikke tettet mot dør. Det er malte plater på vegg ved dusj/badekar, og det er vindu i vegg over badekar. Malte flater mot kjølerom og gang, denne malingen kjennes noe klistrete, årsak ukjent.

Det er en innredning, denne er fuktskadet og fronter mangler. Dusjkabinett av eldre opprinnelse. Toalett med innebygget systerne, lav høyde på toalettet, ingen drepsåpning for systerne eller dokumentasjon på dette.

Plater i himling, fuktmerker ved ventil i himling. Ikke mekanisk avtrekk fra våtrommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering og dokumentasjon av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke tåler normal bruk, vannbelastning eller lekkasjer.

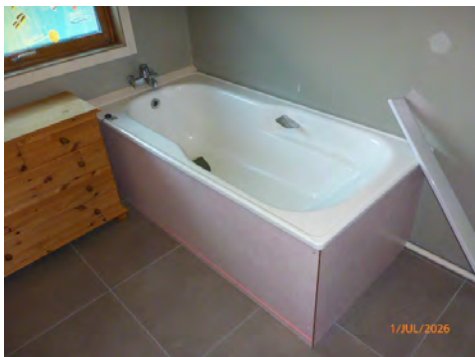
Det bør gjennomføres full oppgradering av våtrommet i henhold til dagens forskriftskrav, inkludert etablering og dokumentasjon av tettesjikt, fall mot sluk, slukløsninger og ventilasjon.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt fare for fukt- og vannskader i tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet.

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra soverom mot badekar uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet er under 8 %, og det er tørt i målområdet.

Kontaktperson opplyser at våtrommet ikke har vært regelmessig brukt de siste 2 årene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke kjent om det er etablert ny membran i gulvet som overlappes av veggplater.
- Det er vindu over badekaret.
- Det er dusjkabinett per i dag, men det er ukjent når dette ble montert.

Konsekvens/tiltak

- Ved renovering kan det ikke utelukkes avdekking av eldre skader.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning fra byggeår. Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr kan være fra ca. 2005 og omfatter oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er en heve-/senkedel ved vask, ukjent om denne fungerer per i dag. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

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

Kontaktperson opplyser at kjøkkenet ikke har vært regelmessig brukt de siste 2 årene.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2005

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Ventilatoren har slitte knapper/brytere.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes å bytte ut ventilatoren for å sikre tilfredsstillende funksjon og brukervennlighet. Slitte knapper og brytere kan føre til redusert effekt eller funksjonssvikt, noe som kan medføre dårlig ventilasjon og økt risiko for fukt og lukt i boligen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

2. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er kjølerom fra byggeår, plassert mellom vaskerommet og badet. Det er ikke observert luftespalte mot yttervegg. Kjøleromsaggregat og dør er montert. Anlegget er ikke i drift, og det ble ikke funksjonstestet ved befaringen. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Vurdering av avvik:

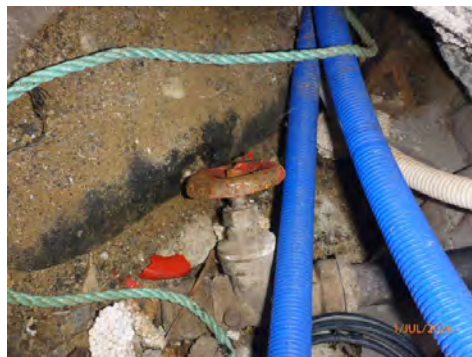
- Det er påvist konstruksjon med skaderisiko på grunn av avvik fra faglig god utførelse og oppbygging. Det er ikke synlige luftespalter rundt kjølerommet. Kjølerommet bør bygges som et rom-i-rom, noe som er spesielt viktig mot yttervegger.

Konsekvens/tiltak

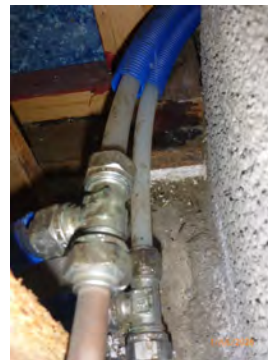
- Avvik fra faglig god utførelse eller oppbygging i spesialrom kan medføre økt risiko for skader, redusert funksjon og kortere levetid på konstruksjonen. Feil utførelse kan også gi uønskede forhold som fuktproblemer, varmebelastning eller dårlig innelima.

Rommet bør kun benyttes som bod for å unngå risiko for fuktskader og dårlig innelima. Det kan ikke utelukkes skader inne i gulv eller vegger, og videre undersøkelser bør vurderes dersom rommet skal tas i bruk som kjølerom.

Tilstandsrapport



Stoppekran



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Installasjonen er i hovedsak fra byggeåret. Det er mulig at det er utført egeninnsats på anlegget. Vannledningene er av glødde kobberør (bøyelige med plasthylse). Det finnes også noen plastrør med varehylse. Innvendig stoppekran er plassert i en utsparring i gulvet på hobbyrommet.

Vurdering av avvik:

- Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Det anbefales en kontroll og kommentar av anlegget, kontakt en autorisert rørlegger. Det bør påregnes kostander.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 3 Vann og avløpsrør på bod undertetasje

Beskrivelse

I en bod i sokkeletasjen er det montert innredning med vask. Det er ført frem vann via rør-i-rør-system, og det er etablert avløp fra vasken.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er observert lekkasje i en rørkobling. Avløpet under vasken er festet med tape.

Konsekvens/tiltak

- Det er observert lekkasje i en rørkobling, og avløpet under vasken er festet med tape. Hele fremføringen av vann og avløp må repareres, eller fjernes dersom det ikke er behov for dette i boden.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for vannskader, fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen, samt at løsningen ikke tilfredsstillende krav til sikkerhet og varighet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Installasjonen er i hovedsak fra byggeåret. Det kan ha blitt utført egeninnsats på anlegget.

Basert på alder antas det at de innvendige avløpsrørene er av PP-plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Avløpsrørene er innkasset og ikke synlige for tilfredsstillende visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er observert lufteventil på kaldt loft/kott bak knevegg.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Luftingen bør føres til over tak for å sikre korrekt funksjon av avløpsanlegget og redusere risiko for luktproblemer, vakuum i rørsystemet og eventuelle fuktskader i konstruksjonen.

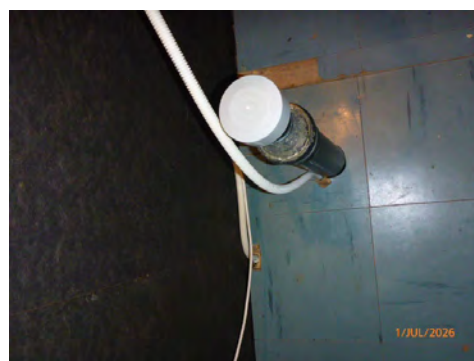
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid, og det er opplyst at det kan ha vært egeninnsats på anlegget. Konsekvensen av dette er økt risiko for skjulte feil, mangelfull utførelse og fremtidige skader. Det anbefales at arbeidet vurderes og dokumenteres av fagperson.

- Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre enkel tilgang ved eventuelle blokkeringer og vedlikehold. Manglende stakemulighet medfører økt risiko for vanskeliggjort rensing og kan føre til kostbare skader ved tette rør.

Det er opplyst at det kan ha blitt utført egeninnsats på anlegget. Konsekvensen av dette er økt risiko for skjulte feil, redusert kvalitet og manglende dokumentasjon, noe som kan medføre fremtidige skader. Det anbefales at anlegget vurderes og dokumenteres av fagperson.

Det er anbefalt en grundig kontroll og kommentar av anlegget. Det bør påregnes kostander.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ingen spesifikk ventilasjonsløsning. Det finnes ventiler i ytterveggene på enkelte rom, samt vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Dette kan medføre redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid. Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre ventilasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risikoen for dårlig luftkvalitet og fuktskader over tid.

Tilstandsrapport

! TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en 200 liters varmtvannsbereder plassert på hobbyrommet. Berederen er tilkoblet fastpunkt, og det er et hull i gulvet for avrenning ved eventuelle lekkasjer.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt



! 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.

Beskrivelse

Anlegget er fra 1982–1985, og det er påregnelig at det er utført arbeider på installasjonen etter 1. januar 1999. Spørsmål til eier kan ikke besvares. Kontaktperson ikke har detaljerte kunnskaper om installasjonen. Ukjent status på varmekilder som golvvarme.

Vurdering av avvik:

- El-installasjon: Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

! Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er eldre røykvarslere, og det mangler brannslukningsapparat. Ingen tegn på avvik i branncelleinnndeling i henhold til dagens byggtekniske forskrift.

Vurdering av avvik:

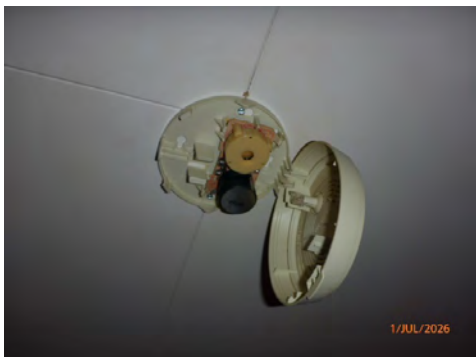
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere godkjent håndslukkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.



Tilstandsrapport



TG 1U Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe i boligen. Alt teknisk utstyr har generelt stor usikkerhet og betydelige variasjoner i levetid utover fabrikkgarantier.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens sammensetning er ikke kjent. Basert på observasjoner ved befaring antas det at denne består av fjell, sprengt fjell, stedlige og tilkjørte masser. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller andre tekniske vurderinger.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering, dersom dette finnes, og grunnmursbeskyttelse der denne er etablert, er fra ca. 1982.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid. Det bør påregnes ny drenering og fuktsikring. Utvendig etterisolering av mur er også en anbefalt løsning i dag.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker. Det er støpt dekke på grunn i underetasjen. Tilbygget garasje mot sørøst har støpt dekke og mur av lettklinkerblokker.

Tilbygget rom i underetasjen mot sørvest har støpt dekke og mur av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen sprekker og riss, samt enkelte små skjevheter i murene. Det er en skade nederst på muren ved hovedinngangen. Murene mangler tilfredsstillende overflatebehandling. Murene er i hovedsak kun slemmet, og flere murer er ikke pusset.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker og riss bør tettes, skader repareres og murene pusses for å hindre fukt- og vanninntrengning, samt for å sikre murens levetid og stabilitet.

Manglende overflatebehandling øker risikoen for ytterligere forvitring og skader på murverket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Terrenghforhold

Beskrivelse

Eiendommen har både flatt og kupert terreng. Det er flattere terreng mot sørøst, og eiendommen ligger i et lite oppsprengt område. Boligen er plassert omtrent på eiendommens høyeste nivå, og terrenget flater ut mot nordvest.

Fra hønsehuset faller eiendommen ned mot elven i nord-nordvest. Det er ingen registrerte fareområder for flomsone, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfarsone, flom eller skredhendelser for selve boligen ved søk i NVE sin kartkatalog.

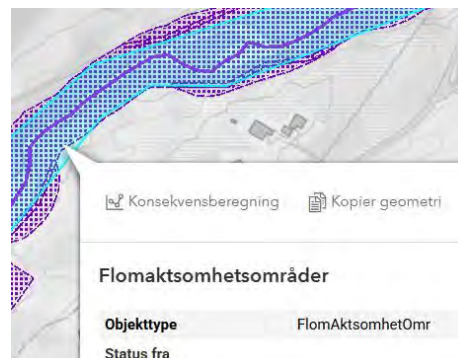
Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Deler av eiendommen mot sørøst har registrert aktsomhetsområde for kvikkleireskred

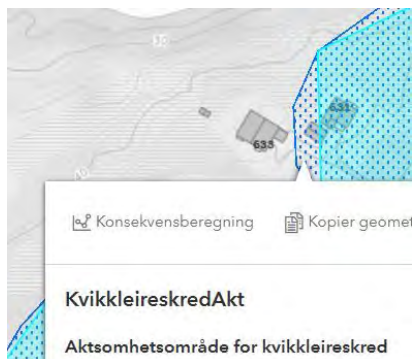
For elv/vassdrag i nord har er denne regissert med flomaktsomhetsområde.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke opparbeidet tilfredsstillende fall på terreng fra murene. Dette fører til unødige fuktbelastning av byggegrop ved manglende bortledning av overflatevann fra nedbør og snø. Det bør opparbeides fall på terreng i 1:50 i tre meters bredde fra murene.
- For aktsomhetsområder vises det til kommunen for vurdering.



Tilstandsrapport



Flatt mot inngang i underetasjen



Ikke fall på terreng fra murer

- Det anbefales å etablere stakepunkt eller stakekum på stikkledningen for å sikre god tilgang til inspeksjon og vedlikehold av avløpssystemet.
- Manglende utvendig stoppekran kan gjøre det vanskelig å stenge vannet raskt ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.
- Det anbefales å etablere utvendig stengeventil for å sikre enkel og rask avstenging av vannforsyningen.
- Eldre vann og avløpsledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.

Det anbefales en grundig kontroll og kommentar av anlegget, kontakt autorisert rørlegger. Det er påregnelig med kostander.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Det er glassfibertank fra 1982.

Det private avløpsanlegget er ikke inspisert eller funksjonstestet ved befaring. Det er kun løftet på lokket for bilde.

Fra meglerpakken:

"Kommentar: Siste tømning av slamavskilleren var i 2024. Neste tømning etter ordinær rute blir i løpet av 2026. Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen? NEI. "

Vurdering av avvik:

- Septiktank av glassfiber er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
 - Det er et avvik fra kommunen fra 1985 når det ble søkt om ferdigattest.
- «kloakken er ikke utført etter bygningssjefens godkjenning. Det er både mangelfullt utført og fått en annen plassering enn forutsatt.»
- Det er ukjent om, og hvordan dette ble fulgt opp.
- Kontakt kommunen for ytterligere dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre septiktank av glassfiber har økt risiko for materialtretthet og lekkasjer, med fare for funksjonssvikt og forurensning.
- Dersom eksisterende septiktank/avløpsanlegg ikke tilfredsstillers dagens krav i forhold til størrelse og rensekraft, kan pålegg om utbedring bli gitt ved en senere anledning. Det vises til kommunen for avklaring.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Avløpsledningene er fra 1982, og avløpet er tilknyttet septiktank. Videre forløp for avløpet er ukjent, det kan være til grøft. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) fra 1982, og vannforsyningen kommer fra privat brønn.

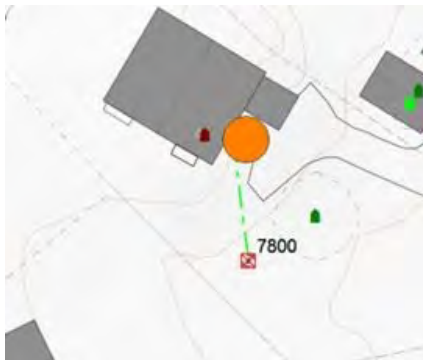
Vurdering av avvik:

- Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning. Ikke observert ved befaring.
- Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran). Det finnes en kran i gulvet på hobbyrommet.
- Vann og avløpsledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak



Tilstandsrapport



Kommunens ledningskart



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

- Sist feid/kontrollert 13.11.2018. Ny takstige er montert etter dette. Det foreligger ikke dokumentasjon på om takstigen er montert med tilstrekkelig innfesting, eller om det er etablert toppskinne. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt sikkerheten ved bruk av takstigen.
- Det er ikke montert rekkverk på balkongene.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på verandaene er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet på kjøkken 2.et og stue 3.et er for korte, og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- El-installasjon: Det mangler samsvarserklæring for hele anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
- Det bør innhentes dokumentasjon på at takstigen er korrekt montert med tilstrekkelig innfesting og eventuell toppskinne. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt sikkerheten ved bruk av takstigen, noe som kan utgjøre en risiko for personskafe ved feiling eller annet arbeid på taket.
- Kontakt feier for risikovurdering av eventuelle avvik.
- Det anbefales å montere rekkverk i henhold til gjeldende krav for høyde og utforming, for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedet i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Det anbefales å installere godkjent håndslukkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Bod

Byggeår

1985

Standard

Lav

Vedlikehold

Etterslep

Kommentar

Antatt opprinnelig byggeår.

Beskrivelse

Uthuset er oppført på tresøyler. Gulv i tre, vegger i bindingsverk med stående kledning. Vi Saltak med metallplater, mose, skader, ikke takrenner. Dør og vindu, skadet.

Bygget har vært benyttet som hønsehus med tilhørende hønsegård.

Liten restlevetid, konstruksjonene står pr. i dag til forfall.

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

403 m²/366 m²

Enebolig: Vindfang, Hall, Trapperom, 4 Soverom, 2 Bad, 2 Gang, 4 Bod, Kott, Hobbyrom, Garasje, Hall m/trapp, Vaskerom, Kjølerom, Kjøkken, Peisstue, Spisestue, Innglasset balkong, Stue

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 6 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 350 000

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 8 250 000

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

1 350 000

Konklusjon markedsverdi

1 350 000

Markedsvurdering

Det er pr. i dag liten tilgang på boliger i dette område, markedsinteressen oppfattes som normal til skjønnsmessig vurdert markedsverdi. Sammenlignbare salg i den grad dette finnes, 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. Det påpekes at ved søk på eiendomsverdi er det avvik fra vurdert markedsverdi. Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi. For ytterlige vurdering se også nøkkelinformasjon som teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler) samt tomteverdi. Dette og sammenlignbare salg opplistet under markedsvurdering, er også viktig informasjon som grunnlag for en objektiv vurdering. Grunnlagt for analysen bak verdifastsettelsen ble gjennomgått ved slutten av befaringen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Tosenveien 513 ,8960 VELFJORD 111 m ² 1954 4 sov	24-11-2024		950 000		950 000	8 559
2 Tosbotn 57 ,8960 VELFJORD 164 m ² 1964 7 sov		850 000	1 100 000		1 100 000	6 707
3 Hongsetveien 82 ,8960 VELFJORD 113 m ² 1980 3 sov	07-05-2025	800 000	700 000		700 000	5 983

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 7.505,- p.r. år. I dette inngår avgift for eiendomsskatt og feiing. B	Kr.	7 505
Kommentar: NB! I tillegg kommer faktura for slamtømming i 2026 på kr 3.393,-	Kr.	3 393
240 I 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
Det bør påregnes andeler kostnader for drift og vedlikehold av privat vei og privat vann. Estimert til 10 000,- kan ha store avvik.	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	28 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	13 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 390 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	7 750 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 7 800 000

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.	450 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 250 000
--	------------	------------------

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

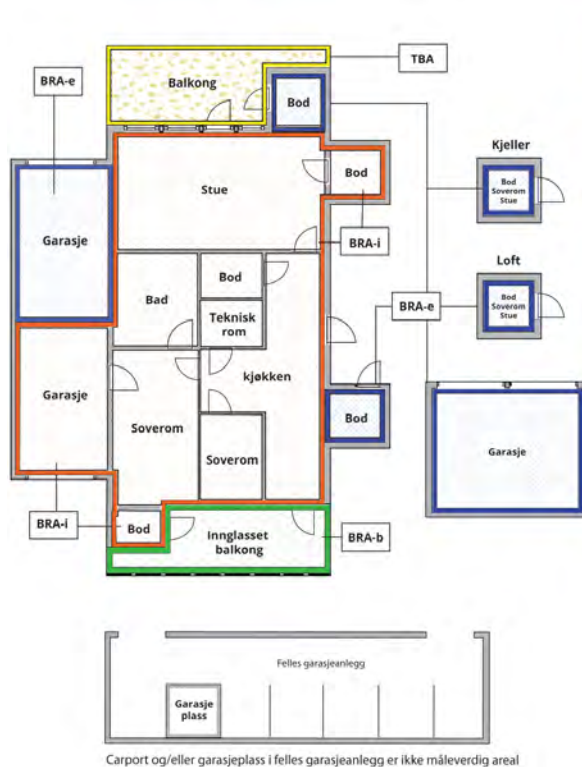
Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Sokkeletasje	152	18		170	
2. Etasje	141		19	160	12
3. Etasje	73			73	21
SUM	366	18	19		33
SUM BRA	403				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Vindfang, hall, trapperom, soverom, soverom 2, bad, gang, gang 2, bod, bod 2, kott, hobbyrom, garasje	Bod/garasje	
2. Etasje	Hall m/trapp, vaskerom, kjølerom, kjøkken, bad, peisstue, spisestue, soverom		Innglasset veranda
3. Etasje	Stue, bod, soverom/kontor		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er levert ikke stemplede godkjent byggesak, eller og datere tegninger i meglerpakken. Sokkeletasjen har endret planløsning. Det er etablert et soverom mot nord og ganger med innvendig adkomst til garasje, denne er nå et hobbyrom. Badet er endret, det er bygget bod/garasje mot sørvest og garasje mot sørøst. For hovedetasjen er veranda i sørvest innebygget.

Det foreligger byggetillatelse datert 07.06.1982.
Det foreligger avslag på ferdigattest fra 30.07.1985.
Dette var begrunnet med feil på avløpsanlegget.
Ukjent om dette ble fulgt opp og avklart.

Det foreligger da ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen iflg. kommunen.
Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98.
Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se tilbygg/modernisering

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen byggesak på uthuset.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2026	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Roy Alexander Strand	Kontaktperson

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	155	35		0	3721.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tosenveien 633

Hjemmelshaver

Strand Roy Allan (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sør for Sausvatn i Velfjord.

Det er direkte adkomst til rekreasjonsområder som utmark og fjell, samt fiske i elv og vann, dette krever fiskekort.

Det er ca. 15 km inn til tettstedet Hommelstø med dagligvarehandel, bensinstasjon, spisested, omsorgsheim, Hilstad skole og idrettsanlegg.

For noe kan det oppleves trafikkstøy fra FV 76 som passerer sørøst for eiendommen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei fra FV 76.

Den private veien er felles for ca. 3 boliger. Ingen opplysninger om etablert veilag med avtaler på drift og vedlikehold av den private veien.

Naboen i nord-nordøst, Tosenveien 631, har sin adkomst over vei inne på Tosenveien 633.

Ingen kjente formaliserte avtaler på veier/adkomster.

Tilknytning vann

Eiendommen har vann fra privat brønn, felles bønn med 3 til 4 husstander.

Ukjent status på vannkvalitet, status for anlegget og påregnelige andeler av drift og vedlikehold.

Fra meglerpakken: Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen? NEI

Finnes det konkrete utbyggingsplaner som kan utløse pålegg om

tilknytningsforhold til eiendommen? NEI

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg, ikke funksjonstestet ved befarings.

Fra meglerpakken: "Kommentar: Siste tømning av slamavskilleren var i 2024. Neste tømning etter ordinær rute blir i løpet av 2026. "

Fra meglerpakken: Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen? NEI

Finnes det konkrete utbyggingsplaner som kan utløse pålegg om

tilknytningsforhold til eiendommen? NEI

Regulering

Fra meglerpakken:

«Kommuneplanens arealdel

2020-2030 for Brønnøy

Formål: LNFR-formål*

Vedtaksdato: Periode: 2020-2030

Kommentarer til eksisterende planer: For nærmere beskrivelse av LNFR-formål, se kap. 5 i vedlagte bestemmelser»

Det vises til meglerpakken med vedlagt plan og bestemmelser.

Om tomten

Det er ukjent hvordan arealet registret i matrikkel på 3 721,4 m² er kommet frem.

I meglerpakken er det fremlagt målebrev for 1813-155/35 fra 16.09-1981 som angir 1 536,1 m².

Målebrev for 1813-155/36 fra 08.07.1983 som angir 1 165,5 m².

Summert gir dette 2 701,6 m².

Arealet som er skissert inn i kart er rundt 3,7 mål.

Eiendommen har stor hage, denne er ganske forfallen over de siste årene.

Det er plen, busker, trær, skog og utmark.

Gårdsplass mot sørøst, gode parkeringsforhold inne på eiendommen.

Det kan finnes løsører rundt om på eiendommen som bør fjernes. Ukjent omfang.

Private stikkledninger i grunn fra under bygningsmassen for vann og avløp, hvor i grunnen disse ligger og tilstand på nedgravde bunnledninger er ikke funksjonstestet eller kontrollert.

Septiktanken er lokalisert mot sørøst for boligen.

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

Ikke kjent om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen, ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.

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 for begge bruksnumrene.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 361 000	2026	Takst (kr): 2 361 000,- x Skattenivå (70%) (kr): 1 652 700,- - Bunnfradrag (kr): 0 = Skattegrunnlag (kr): 1 652 000,- x Skattesats: 4% = Årlig beregnet skatt (kr): 6 610,-

Forsikring

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke utarbeidet, dødsbo.	Finnes ikke		Nei
Meglerpakke.		Meglerpakke fra kommunen, levert via megler. Dokumentdato fra 1982 til 2026.	Gjennomgått	57	Nei
Situasjonskart, eiendomsopplysninger og omsetningsoversikt.		Innhentet av takstmann	Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Kjøper: ROY ALLAN STRAND

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn)

Brønnøy

MÅLEBREV

J nr

33/-81.

Målebrev nr

Målebrev over — parsell utgått fra gnr. 155/14.

G nr

155

B nr

35

Festenr

Bruksnavn

Linnstad

I medhold av delingsloven av 23.juni 1978, nr.70, ble det den —

Dato

15. sept. 1981.

holdt — delingsforretning.

Dagbokstempel

Beskrivelse av forretningen

Parsellens hjørner er koordinatbestemte i et lokalt system
 og koordinatene er påført målebrevskartet.

Forretningen ble rekvirert av —

Rekvirentens navn

Paul Estensen

Bestyrer ved forretningen var —

Bestyrerens navn

Thor Overvik.

Beskrivelsen går frem av målebrevskartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer).

Brønnøysund, den 16. sept. 1981.

Ragnarald H. Engjell

Saksbehandler

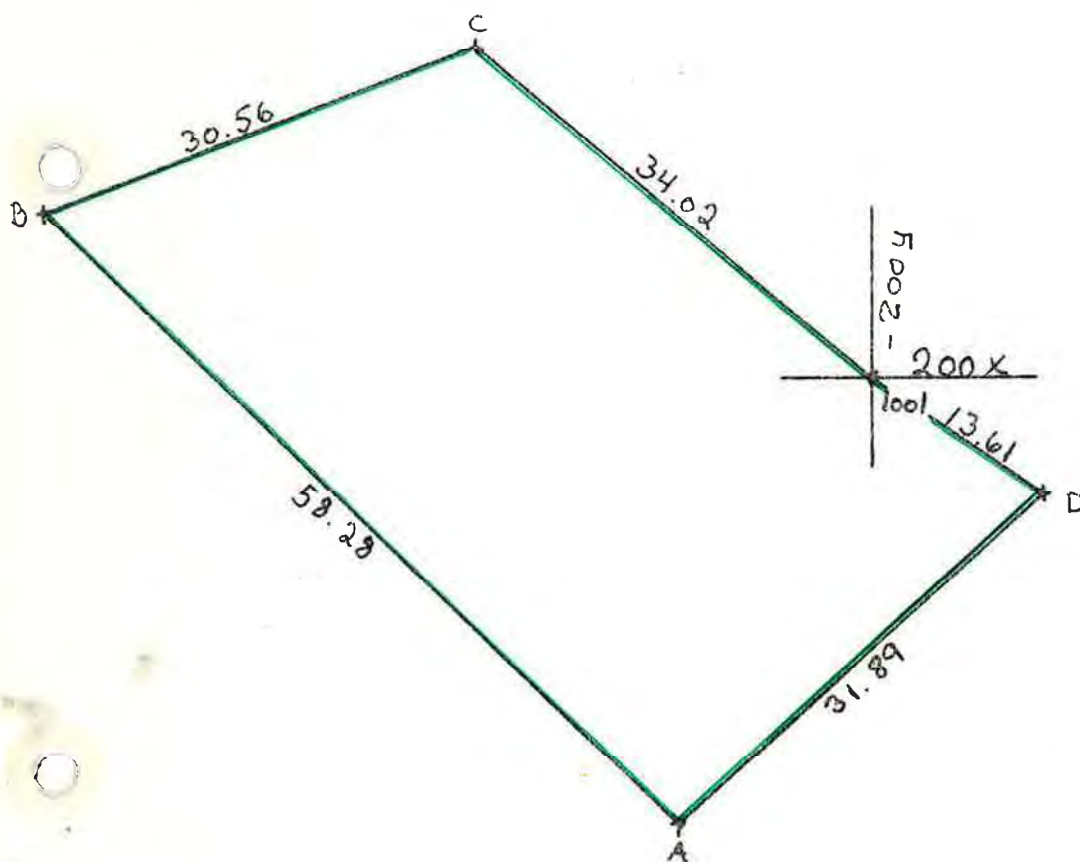
Tinglysning

Dagbokstempel

Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Gnr 155	Bnr 35	Faste nr	MÅLEBREVSKART
Represantasjonspunkt x 815495 y -26660 z /			
Koordinatsystem LOKALT SYSTEM		Kartblad DJ 170-5-2	
Målestokk 1:500		Areal : 1536.1 m ²	



KOORDINATER:

Pkt	Y	X
1001	÷ 200.00	200.00
1002	÷ 228.27	142.22
A	÷ 212.63	170.71
B	÷ 234.55	211.20
C	÷ 225.96	221.99
D	÷ 188.94	192.06

● 1002
FLAGGSTANG

T. Mørk

Kommunens navn (ev. stempel)

BRØNNØY KOMMUNE
Teknisk etat

MÅLEBREV

J nr

13/83

Målebrev nr

Målebrev over— parsell av gnr. 155/14.

Gnr 155	Bnr 36	Festenr/Seksjonsnr
------------	-----------	--------------------

Bruksnavn eller adresse
"Linnestad I"

Dagbokstempel

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato 08.07.1983	holdt—
--------------------	--------

~~kart og delingsforretning~~

Parsellen er koordinatbestemt i et lokalt system.

Koordinatene er påført målebrevskartet.

Forretningen ble rekvirert av—

Paul Estensen

Bestyrer ved forretningen var—

R. Grjøtheim'

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Brønnøysund den 08.07.1983.

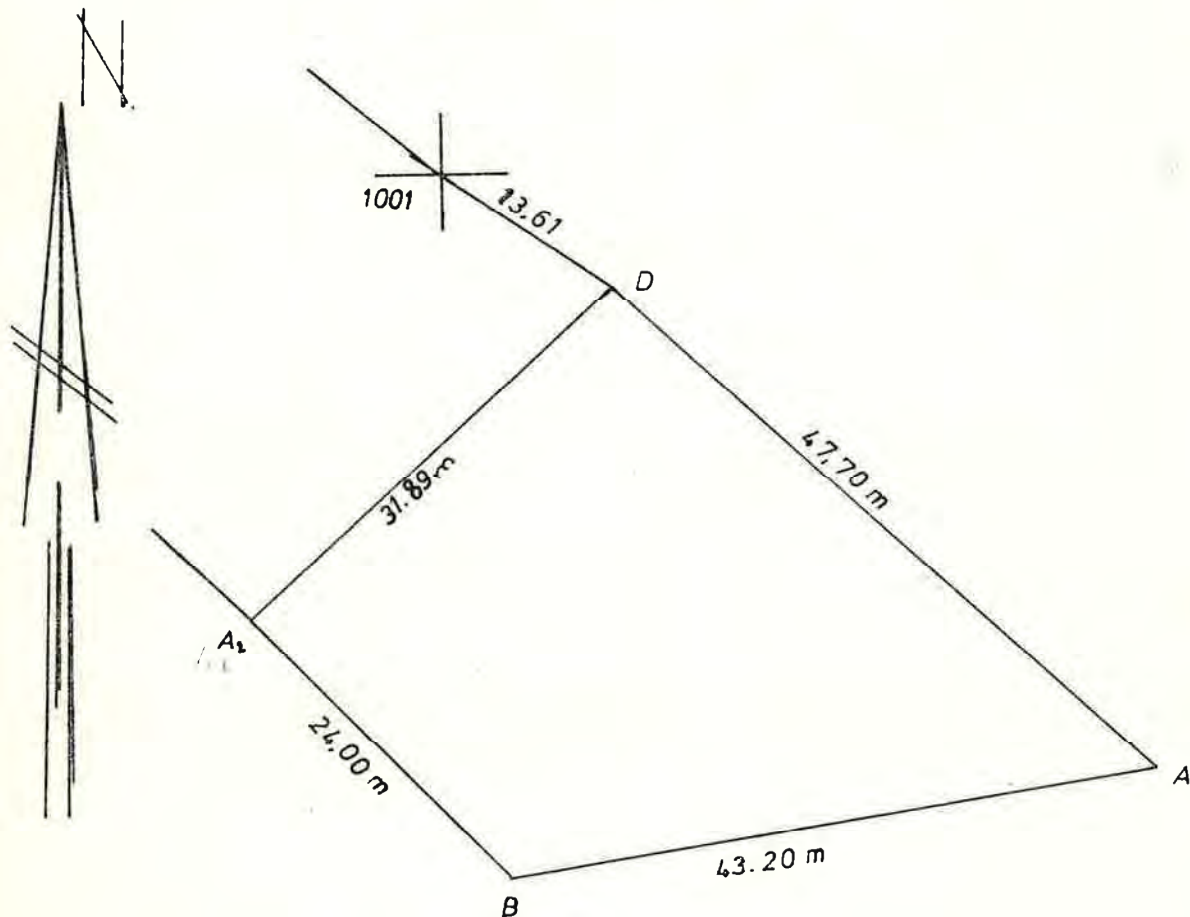
Ragnvald Grjøtheim

Dagbokstempel ved tinglysing

Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Gnr 155	Bnr 36	Festnr	MÅLEBREVSKART
Representasjonspunkt			
X	Y	Z	
Koordinatsystem LOKALT SYSTEM		Kartblad DJ 170-5-2	
Målestokk 1:500		Areal 1165,50 m ²	



Ø 1002
Flaggstang

KOORDINATER			
NR	Y	X	Møking
1001	-200,00	200,00	x i fjell
1002	-228,27	142,22	flaggstang
A ₁	-152,539	161,283	x i stein
A ₂	-212,63	170,71	
B	-195,182	154,245	x i stein
D	-188,94	192,06	

O.A.G.

5. Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)

5.1. LNFR- / LNFRs-områder – generelle bestemmelser (pbl § 11-9 nr 5)

- 5.1.1 Alle tiltak eller fradeling av tomt til ulike tiltak innenfor LNFR-områdene skal avklares i forhold til de særlovsinteressene som berøres, jfr. «kommuneplanens arealdel ~~2018-2029~~ 2019-2030 – konsekvensutredninger av innspill til nye utbyggingsområder». I LNFR-områdene kan det i tillegg til den bebyggelse som er tilknyttet stedbunden næring også tillates mindre tiltak som fremmer bruken av områdene til natur og allment friluftsliv (eks. gapahuker, stier, små parkeringsplasser o.l.).
- 5.1.2 Ved rasjonalisering i landbruk og med landbruksmyndighetenes anbefaling, kan bestemmelsene for LNFR-områdene fravikes ved fradeling av tomt til eksisterende gårdsbebyggelse som tas ut av bruk eller til tomt til bolighus eller fritidshus når landbrukseiendommen selges som tilleggsareal til gårdsbruk i aktiv drift.
- 5.1.3 På fradelte og bebygde tomter til bolig- og fritidsbebyggelse som ikke berører byggeforbudssoner (funksjonell strandsone, byggegrenser langs veg, verneområder mv.) kan tiltak uten søknadsplikt (jfr. PBL § 20-5) gjennomføres. For spredt fritidsbebyggelse er arealgrensen for frittliggende uthus/garasjer begrenset til 30 m² BYA.
- 5.1.4 På landbrukseiendommer er tiltak som er unntatt byggesaksbehandling etter § 20-5 begrenset til å gjelde slike byggetiltak i tun-sammenheng eller i tilknytning til annen gårdsbebyggelse.

5.2. LNFR - områder (pbl § 11-9 nr 5)

- 5.2.1 I LNFR- områder er det ikke tillatt å sette opp ny bebyggelse eller andre varige konstruksjoner eller anlegg, eller fradele tomt til samme formål, som ikke er knyttet til stedbunden næring, ~~landbruksdrift~~ eller allment friluftsmål.

Reindriftsområdene (R) i arealdelen relateres til det som følger av temakart for reindrift.

Mindre om- og påbygninger av eksisterende bebyggelse samt gjenoppbygging etter brann/erstatningsbygg tillates under forutsetning av at det ikke blir flere boligheter.

Fradeling og bruksendring av eksisterende landbruksbebyggelse til bolig- og fritidsbebyggelse kan tillates i forbindelse med salg av landbrukseiendommer.

Det er ikke tillatt med oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av hyttebebyggelse i kommunens LNFR-områder. Vesentlig utvidelse vil være hvis bebyggelsen overskrider 50 % av bestående grunnflateareal.

Mindre arealutvidelse, samt gjenoppbygging etter brann kan tillates.

Se veileder Garden som ressurs H-2401 for mer informasjon om stedbunden næring.

5.3. LNFRs-områder - spredt bebyggelse (pbl § 11-9 nr 5 og § 11-11nr 1 og 2)

- 5.3.1 Nye enheter er tillatt innenfor disse områdene når de etableres innenfor de generelle hensyn til jordvern, reindrift, natur og kulturvern, jf, **bestemmelse § 1.3 foran**. Bebyggelsen skal plasseres slik at en får en rasjonell utnyttelse av arealene i forhold til spredt bebyggelse, men også slik at den ikke er til hinder for almen ferdsel eller stenger for videre utnyttelse av



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.

Borettslagsendom:
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 Tosenveien 633 – 1813/155/35 og 36

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

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

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

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

Annen akseptfrist

..... den / 2026

.....
underskrift

.....
navn med blokkbokstaver

.....
adresse

.....
telefon

.....
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

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