

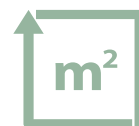
Skomo 45



Enebolig



Prisantydning
3 750 000,-



BRA 482 m2



Ansvarlig megler: Advokat Tore Walle-Jensen - **Kontaktperson:** Mats Høgeli - **Telefon:** 47 71 31 27 - **E-post:** hogeli@advokatenehla.no

Om oss

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

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



Salgsoppgave

Innhold

- Nøkkelinformasjon og betingelser
- Informasjon om budgivning
- Kontaktinformasjon
- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Planskisser
- Målebrev/kart
- Informasjon om boligkjøperforsikring
- Budskjema





Velkommen til Skomo 45

Konsesjonspliktig, nedlagt småbruk med utleid jord, beliggende på Skogmo i Brønnøy kommune. Tilflyttingsområde ca 12 km fra Brønnøysund, i stor grad bebodd av yngre, aktive familier.

Bolighuset er tilnærmet helrenovert de siste 20 år, hvorav det innvendige er gjennomført de siste 2 år. Fremstår stilfullt og moderne innredet med nytt bad/vaskerom og kjøkken på hovedplan. Loftsetasjen er pusset opp, nymalt i moderne farger. Oppgradert elektrisk anlegg og røropplegg.

Dobbel garasje byggeår 2005. Fullisolert med innlagt strøm. Todelt med biloppstilling og bod/hobbyrom.

Øvrige bygninger av eldre opprinnelse er en eldre garasje, fjøs, uthus, jordkjeller og naust. Disse har betydelig renoveringsbehov.



Eiendommen

Eiendommen har samlet areal på 102 dekar fordelt på 3 teiger, hvorav 46 dekar er klassifisert som fulldyrka jord og innmarksbeite, 14 dekar produktiv skog og resten utmark og bebyggelsestomt.

Utmarksteig og nausttomt ligger i nokså lang avstand fra gårdstunet.

Skogarealet er å betrakte som vedskog til eget bruk. 42 dekar jord er utleid i 10 år til 2034.

Nøkkelopplysninger

MATRIKKELNR

1813/80/25

TYPE BOLIG

Enebolig

EIERFORHOLD

Selveier

EIER

Line Kristin Gregersen

Hanne Korsaksel Svendsgård

TOMT

102637.6 m2 landbrukseiendom med 3 teiger

REGULERING

LNFR-områder, jf. kap. 5 i kommuneplanens arealdel 2020-2030.

Det er regulert inn gang- og sykkelvei langs fylkesveien forbi eiendommen, igangsettelse er uviss.

BYGGEÅR

ca. 1940

AREAL

BRA 482 m2

FERDIGATTEST

Ferdigattest mangler i kommunens arkiv. Det er gitt byggetillatelse tilbygg i 1971, som indikerer brukstillatelse for boligen.

ENERGIMERKING

G – ORANSJE

PRISANTYDNING

kr 3 750 000,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

Ved kjøp til prisantydning tilkommer:

Dokumentavgift kr 93 750,-

Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-

Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-

Behandlingsgebyr konsesjon kr 5 000,-

TOTALPRIS

kr 3 849 840,-

LEIEINNTekt DYRKET JORD

kr 4 988,- pr. år.

KOMMUNALE AVGIFTER

kr2 836,- pr. år for 2025, gjelder eiendommskatt og feiing.

Slamtømming hvert 2. år kr 3 611,-

Avgift til privat vannverk er f.t. ca kr 200,- pr år

RENOVASJONSAVGIFT

kr 6 477,- pr. år for 2025

FORMUESVERDI

kr 1 037 500,- for 2025 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 iht. nyeste arealstandard.

-BRA-i (internt bruksareal) : 144

-BRA-e (Eksternt bruksareal) : 338

-TBA (Terrasse- og balkongareal) : 64

-ALH (Ikke måleverdig areal) : 4

*Det er ca. 4 m2 lagerplass i knekott, dette er tilleggsareal

- Bolig 1. etasje: Vindfang, gang m/trapp, kjøkken, spisestue, stue, bi-inngang, bad, vaskerom.
- Bolig 2. etasje: Gang, loftstue, 2 soverom og 2 omkleddingsrom.
- Nyere garasje: Dobbel garasje og bod
- Gammel garasje: Garasje/bod
- Fjøs/redskapshus: 2 etasjer med lager
- Uthus: 2 boder
- Jordkjeller: 2 boder
- Naust

INNBO/LØSØRE/INTERNETT

Medfølgende i salget: Alle integrerte hvitevarer på kjøkken, mikro, komfyr, kjølfrys, oppvaskmaskin og koketopp. Vaskemaskin og tørketrommel på vaskerom. Det som er i låve og uthus. Hyllesystem i garasjen. Lite kjøleskap og frysenskap i garasjeboden. Internett tilgjengelig via mobilt bredbånd.

OPPVARMING

Vedfyring med ovn i stue
Elektrisitet med panelovner
Gulvvarme på bad og vaskerom

ADGANG TIL Utleie

Det må påregnes personlig boplikt som betingelse for konsesjon.

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser

Jordskifte og generelle bestemmelser om vannledning og elektrisk kraftlinjer skal bestå. pengeheftelser slettes ved overdragelse

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert

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

KONSESJON

Eiendommen er konsesjonspliktig med grunnlag i størrelse og arealstandard. Det må påregnes boplikt som betingelse for konsesjon.

Driveplikt er oppfylt gjennom utleie av all dyrket jord til nabobruk de neste 10 år.

Ved salgssum som overstiger kr 3 500 000,- vil salget være gjenstand for priskontroll iht. konsesjonsloven.

Se nærmere om forhold til konsesjon under BETINGELSER.



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. Boligen er bygget i ca 1940, med tilbygg fra ca. 1971. Det er foretatt gjennomgående renovering av boligen siste 20 år. Teknisk tilstand på bygningsdeler som ikke er byttet og forskriftsmessige forhold må vurderes i forhold til alder.

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

TG 3 – Store eller alvorlige avvik: -

- Manglende rekkverk på utvendige trapper og terrasse.
- Etasjeskille: Målt høydeforskjell på over 30 mm. gjennom hele rommet på loft.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm. fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt.

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

Dagens planløsning stemmer ikke med tegninger i kommunens arkiv. Ferdigattest mangler i kommunens arkiv. Det er gitt byggetillatelse tilbygg i 1971, som indikerer brukstillatelse for boligen. Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Foruten bolighuset og nyere garasje, må øvrige bygninger anses som totalrenoveringsobjekter.

For private avløpsanlegg må det påregnes fremtidig pålegg om utbedring ihht dagens renskrav.

Det må anses normalt med varierte forekomster av mus i området, og tiltak kan tidvis være nødvendig.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.



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

Det forutsettes at kjøper har satt seg inn i konsesjonslovens bestemmelser før bud inngis. Søknad om konsesjon må leveres uten ugrunnet opphold etter aksept av bud. Gebyr knyttet til dette dekkes av kjøper. Nekting av konsesjon som følge av at kjøper har annet formål enn bosetting, fritar ikke kjøper fra avtalen. Selger forbeholder seg rett til å heve avtalen ved nekting av konsesjon til avtalt pris som følge av priskontroll.

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 som gjelder for bolighuset med nyere garasje, og bydere må bekrefte at salgsoppgave med tilhørende tilstandsrapport er gjennomgått før bud formidles.

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

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

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

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

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

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

BETINGELSER



Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendom

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

Generelt

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er

inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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



Informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





Kontakt oss



75 00 93 30



<https://www.advokatenehla.no>



Postboks 153, 8901 Brønnøysund



Storgata 30, 8900 Brønnøysund



Org.nr: 912 304 450

Tilstandsrapport



Enebolig



Skomo 45, 8908 BRØNNØYSUND



BRØNNØY kommune



gnr. 80, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 482 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 29.09.2025

Rapportdato: 15.10.2025

Oppdragsnr.: 20320-1549

Referansenummer: VG1346

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



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

Norsk takst

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



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

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

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

Goheim Takst og Byggconsult as

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

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

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

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

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

Gøran har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig

Gøran Heimen

Uavhengig Takstingeniør

gheimen@goheim.no

906 12 231



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig av eldre opprinnelse. Tilbygget i ca. 1971, utvendig renoveret taket i 2004 og fasader i 2013.

Eiendommen ble omsatt for 2 650 000,- i mai 2022.

Eiere har utført en større renovering av boligens innvendige overflater. Omfatter El. rør, bad, vaskerom, kjøkken, gulv, vegger og himling der dette var nødvendig.

Det er fremlagt pristilbud på til sammen ca. 1,4 Mill, det ble lagt til et påslag på ca. 20 % 280 000,- samt verdisetningen av egeninnsats for byggingen av terrasser, innvendig rivning, legging av nye gulv, montering innredninger og maling, prises til 450 000,

Samlet estimert kostnader kr 2 130 000,-

Samlet totalkostnad inkludert siste omsetning: 4 780 000,-

Dobbel garasje fra ca. 2005, funksjonell til formålet.

Gammel garasje, uthus, jordkjeller og fjøs, er totalrenoveringsobjekter.

Boligen har ikke vært i bruk siste året.

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.

I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet. Ved renovering, vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest.

Gitt observasjoner av muselort på kaldt loft samt opplysninger om mus aktivitet i tidligere prospekt, kan det ikke utelukkes skjulte skader i lukkede konstruksjoner som gulv, vegger og tak.

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

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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1915

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen er et plassbygget saltak av variert opprinnelse, med konstruksjonsdeler fra 1915 og 1971.

Konstruksjonen er innsisert fra to takluker, uten ytterligere adkomstmuligheter.

Taktekkingen består av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det er ikke adkomst for kontroll av eventuelt nytt undertak fra 2004.

Fra kryptloftet er det synlig bordtak.

Kasser, hengbord og vindskier er utført i tre. Det er montert vannbordbeslag.

Tak (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere

fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner og nedløp i metall. Takstige og pipehatt i metall. Luftehatt i metall.

Veggene fra byggeåret har tømmerkonstruksjon. Veggene i tilbygde deler fra 1971 er av bindingsverk. Det er utført en visuell utvendig besiktigelse.

Fasaden har liggende bordkledning fra 2013.

Ifølge tidligere prospekt er det utført etterisolering med 5 cm, og all utvendig kledning samt vinduer ble skiftet av fagarbeider i 2013.

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

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 2012, skiftet som en del av fasaderenoveringen.

Kjøkkenvinduet er fra 2023, og det gjenstår fugging ved beslag.

Bygningen har lakkert hovedytterdør fra ca. 2013.

Bi-inngangen har lakkert dør.

Stor altan oppført mot sørvest. Konstruksjonen er oppført i tre og er på ca. 64 m². Adkomst fra terreng og bi-inngang.

Plassbygget trapp i tre ved hovedinngang fra ca. 2018.

Plassbygget trapp i tre til altan fra ca. 2023.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Boligen har en malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte, glatte dører, malte profilerte tredører og en ny lettdør.

Dørene er fra ca. 1915, 1970 og 2023. Noe justering av enkelte dører må påregnes.

De fleste innvendige overflatene er pusset opp fra 2022–2024.

Den generelle slitasjegraden på overflater vurderes som forventet ut fra alder.

Gulv over krypkjeller er et trebjelkelag for tilbyggene. Fra ca. 1971 mot øst og fra ca. 2023 i sør. Under hovedbygget er det ikke adkomst for kontroll fra krypkjeller.

Eiere har avrettet gulv med avrettingsmasse fra oversiden.

Det er ikke målt vesentlige skjevheter i 1.et.

Etasjeskiller mot loft er av trebjelkelag med variert opprinnelse, fra byggeår og ca. 1971.

Området er registrert med moderat til lav risiko for radon. Boligen er oppført over krypkjeller, noe som også reduserer risikoen.

Boligen har en mursteinspipe av eldre opprinnelse.

Sotluke i 1. etasje og en vedovn i 1. etasje. Sotluken er skiftet i 2023, og det er montert en brukt vedovn i 2023.

Fra feier: "Sist tilsyn utført dato: 15.04.2005."

Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Tilbygget mot sør og øst har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Fra egenerklæring:

Beskrivelse av eiendommen

Bad og vaskerom er bygget nytt i 2023

Syltern Bygg og Rehabilitering AS, Bademiljø AS og Elektriker 1 AS Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen i vegg over badekaret. Avstand er vurdert som tilstrekkelig for å unngå fuktskader i vindu fra bruk av badekaret.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med underskap, to vasker og speil med belysning. Det er et veggmontert toalett, badekar og en plassbygget dusjnische med to dusjer.
Det er mekanisk avtrekk i vegg og en ventil i himling.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.
Det er yttervegger og badevegger tilstøtende dusjnische og badekar.
Ved fuktsøk på våtromsplater i dusjnischen er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fra egenerklæring:
Bad og vaskerom er bygget nytt i 2023
Syltern Bygg og Rehabilitering AS, Bademiljø AS og Elektriker 1 AS Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rørgjennomføringer under innredning er fuget til belegget.
Rommet har noe innredning med skyllekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Yttervegg ved innredning og skyllekar.
Konstruksjonen er ca. 1 år. Det har ikke vært vesentlig vannsøl fra bruk på og gulv og vegg.
Det er ikke påregnelig at det pr. i dag finnes fukt inne i konstruksjonen fra bruk av våtrommet. Ved fuktsøk er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på vaskerommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fra Ikea, moderne design. Det er montert sprutplater på vegg mellom over- og underskap.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og vannstoppsystem.
Ved fuktsøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere mulighet for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.
Boligen har ikke vært i bruk siste året.
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.
Det er installert kjøkkenventilator med kullfilter. Dette innebærer at avtrekket fra platetoppen føres gjennom kullfilter og tilbakeføres til kjøkkenet ved sokkel/gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det finnes varierte opplysninger i 118 sider med bad og vaskeromsdokumentasjon fra rørlegger.
Hele anlegget inne i boligen er opplyst renoverert i 2023.

Varmtvannstanken er på 194 liter og plassert på vaskerommet.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap. Skapet og innvendig stoppekran er plassert på vaskerommet.
Det er avløpsrør av plast.
Synlig nye avløpsrør fra krypkjeller under tilbygget i sør. Ukjent hvordan avløp fra kjøkken er utført samt lufting av anlegget.
Disse er tilkoblet avløpsrør av plast mot septiktank som er eldre plastrør.
Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.
Sikringsskapet er plassert på gang/bi-inngang.
Det er fremlagt 3 samsvarserklæringer.
Det er røykvarslere og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og stedlige masser, synlig i tilgjengelige deler av krypkjeller.
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller slike tekniske vurderinger.
Den opprinnelige bygningen har ringmurer i natursteinsmur.
Tilbygget del fra 1971 har plass-støpte ringmurer.
Ingen treff på fareområder vedrørende flomsone, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresoner, flom og skredhendelser ved søk på NVE sin kartkatalog.
Det er stedvis aktsomhetsområder for kvikkleirer i berøring med eiendommen, se bilde.
For aktsomhetsområder vises det til kommunen for vurdering.
Utvendige avløpsrør er av plast, antatt fra 1971. Det er septiktank med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger med ukjent opprinnelse. Mulig fra 1971.
Det er privat vannverk for flere eiendommer i Skomo. Det er observert flere oppstikkende jernrør øst for boligen, ukjent om dette er installasjoner tilknyttet det private vannverket.
Septiktanken er av betong. Septiktank antatt 1970 når boligen ble tilbygget. Denne er omtalt i byggesak fra 1970.
Fra meglerpakken 2024: "Kommentar: NB! I tillegg kommer faktura for slamtømming hvert 2. år. Siste tømming var i 2022, og neste tømming etter ordinær rute blir nå i 2024. Tømmepris kr 3.611,-."
Ikke kjent om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen. Ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.
Det er en flaggstang på eiendommen med plass-støpt fundament.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegninger fra 1970 vedrørende utbygging.

Altan ikke inntegnet på fasadetegning. Noe endret ut fra planløsning. Ingen bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

På loftet har soverommene tilstøtende rom som nås ved gjennomgang på soverommene, disse rommen er definert som omkleddningsrom slik at soverommene ikke har gjennomgangstrafikk.

Det anbefales innsendt oppdaterte plantegninger.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse 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. Boligen er oppført før 1965, noe som er før bygningsloven ikrafttredelse i 1965. Det er ikke uvanlig at kommunen har mangelfulle arkiver for boliger som er oppført på denne tiden slik at det mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

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

Nyere garasje

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

Garasjen er innredet med bod i bakkant.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen.

Gammel garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke levert tegninger i meglerpakken. Ingen opplysninger om byggesak.

Fjøs/redskapshus

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke levert tegninger i meglerpakken. Ingen opplysninger om byggesak.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke levert tegninger i meglerpakken. Ingen opplysninger om byggesak.

Jordkjeller

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke levert tegninger i meglerpakken. Ingen opplysninger om byggesak.

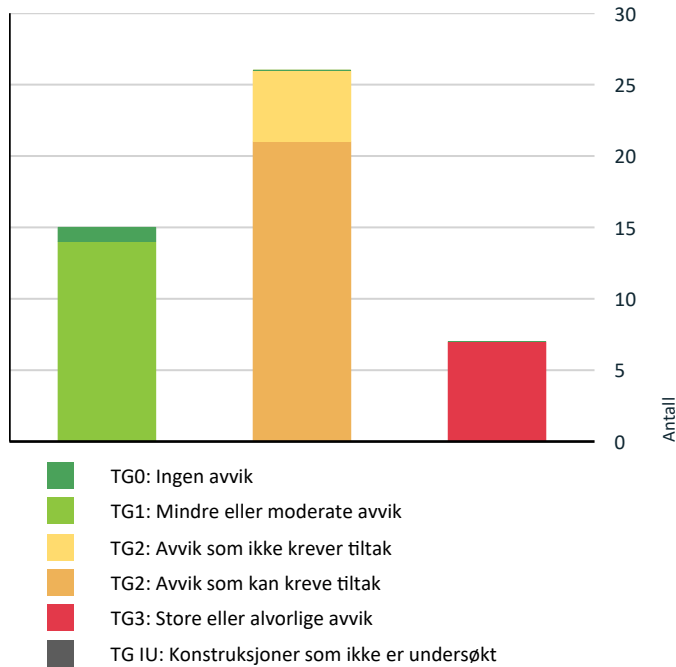
Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke levert tegninger i meglerpakken. Ingen opplysninger om byggesak.

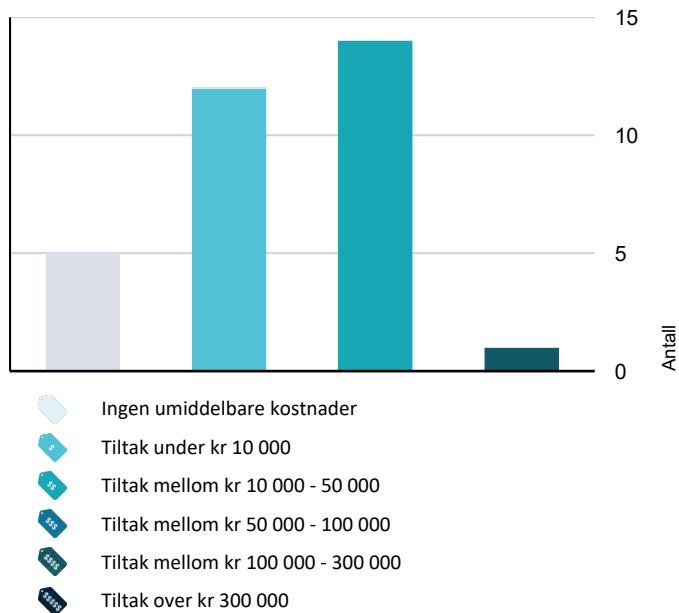
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdatering av TSR fra 30.09.2024. Det er foretatt ny befarings.
Det er gjenbruk av flere bilder fra første befarings.
Det er ikke innhentet eller fremlagt nye eller oppdater dokumenter.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Snøfangere [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille mot loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller under tilbygget [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjøkkenvindu [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedtasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedtasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! TØ 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Hovedtasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedtasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedtasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1915

Kommentar
Antatt opprinnelig byggeår. Tilbygget
i ca. 1971.

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Variert

Vedlikehold
Variert

Tilbygg / modernisering

2004	Renovering	Tak og takrenner skiftet til Decra.
2013	Renovering	Etterisolering 5 cm, all utvendig kledning og vindu skiftet av fagarbeider.
2022	Renovering	Innvendig omfattende renovering fra 2022 frem til i medio 2024. Stedvis noen gjenstående prosjekter.
2023	Renovering	Bad og vaskerom, ferdig 2024
2023	Renovering	Kjøkken, ferdig 2024

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det er ikke adkomst for kontroll av eventuelt nytt undertak fra 2004. Fra kryp loftet er det synlig bordtak.

Kasser, hengbord og vinds kier er utført i tre. Det er montert vannbordbeslag.

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

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekking har stedvis mye mose, noe som kan føre til økt fuktbelastning og forkortet levetid dersom dette ikke fjernes.

Det anbefales å fjerne mose og følge opp tilstanden jevnlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mose bør fjernes fra taktekkingen for å redusere risikoen for fukt, rust og forkortet levetid på taket.

Regelmessig oppfølging av takets tilstand anbefales for å oppdage eventuelle skader tidlig, slik at større skader og kostnader kan unngås.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall. Takstige og pipehatt i metall. Luftehatt i metall.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Ikke alle taknedløp er ført vekk fra murene.

Sist feid 02.07.2024. Eneste anmerkning fra feier var at det er utfordringer med topphatten på pipen.

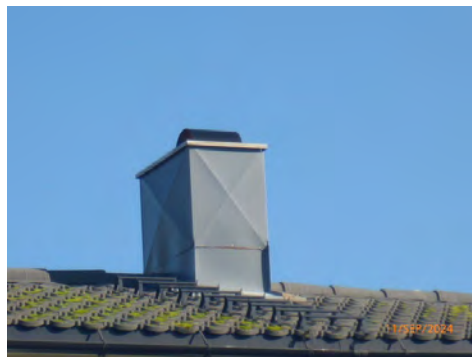
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alle taknedløp må føres vekk fra murer for å unngå unødig vannansamling ved ringmurene.

Skorsteinshatt/pipehatt må festes slik at den lett kan tas av i forbindelse med feiing og kontroll av skorsteinen, fortrinnsvis uten bruk av verktøy, for å sikre forsvarlig tilkomst og redusere risiko for mangelfull kontroll eller feiing.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Snøfangere

Det er ikke montert snøfangere på taket.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

I 1915 var det ikke krav om snøfangere.

I 1970, da det ble søkt om tilbygg, var dette et krav. I 2004, da taktekket ble skiftet, var det også et krav.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det må etableres snøfanger på taket over hovedinngangen for å redusere risikoen for snøras, noe som kan medføre fare for personskade eller skade på eiendom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene fra byggeåret har tømmerkonstruksjon. Veggene i tilbygde deler fra 1971 er av bindingsverk. Det er utført en visuell utvendig besiktigelse.

Fasaden har liggende bordkledning fra 2013.

Ifølge tidligere prospekt er det utført etterisolering med 5 cm, og all utvendig kledning samt vinduer ble skiftet av fagarbeider i 2013. Veggens oppbygning med hensyn til isolasjon og vindsperre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Musebørster er enkelte steder ikke klemt tett inn mot lufteåpningene bak kledningen.

Kledningen som er skiftet på nordveggen mangler toppstrøk.

Basert på observasjoner av muselort på kaldloftet, samt opplysninger om tidligere musaktivitet i prospektet, kan skjulte skader i lukkede konstruksjoner ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

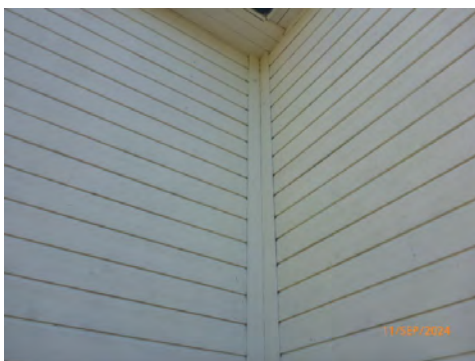
- Tiltak:

Kledning som er skiftet på nordveggen bør påføres toppstrøk for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og forlenget levetid.

Musebørster bør monteres og klemmes tett inn mot lufteåpningene bak kledningen for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.

Det bør utføres nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader etter mus, da dette kan medføre risiko for skade på isolasjon og trekonstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er et plassbygget saltak av variert opprinnelse, med konstruksjonsdeler fra 1915 og 1971.

Konstruksjonen er innsisert fra to takluker, uten ytterligere adkomstmuligheter.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det meste av takkonstruksjonen er gjenbygget, og det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Det er observert mye musekskrementer på kaldloftet.

Basert på funn av muselort på kaldloftet samt opplysninger om tidligere musaktivitet i prospektet, kan det ikke utelukkes skjulte skader i lukkede konstruksjoner.

Det er observert noe boremel på syddmatter under enkelte trebjelker på kaldloftet mot vest.

Det er noen fuktmerker på tro over luke i sør, men dette var tørt ved befaring og vurderes å være av eldre opprinnelse.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader forårsaket av skadedyr, spesielt i lukkede konstruksjoner hvor tilstanden ikke kan vurderes visuelt.

Tiltak for å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen bør iverksettes for å redusere risikoen for fuktskader og for å hindre videre aktivitet fra skadedyr.

Musebånd eller andre tiltak for å hindre inntrengning av mus bør vurderes.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og videre spredning av skadedyr.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

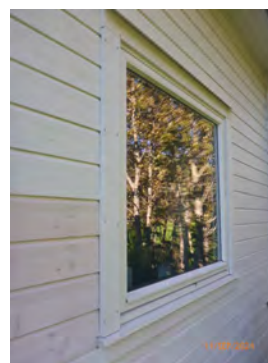


! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 2012, skiftet som en del av fasaderenoveringen.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport

! TG 2 Kjøkkenvindu

Kjøkkenvinduet er fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det gjenstår fugging ved beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gjør ferdig utvendig tilpasning.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Dører

Bygningen har lakkert hovedytterdør fra ca. 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

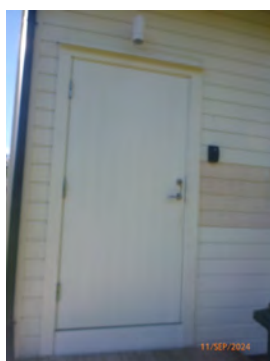
Det er begynnende fuktskader på dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre begynnende fuktskader på dørbladet, for å forhindre ytterligere skadeutvikling og redusert levetid på døren. Manglende utbedring kan føre til økt fuktopptak, deformasjon og behov for utskifting av døren på sikt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Dører - 2

Bi-inngangen har lakkert dør.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor altan oppført mot sørvest. Konstruksjonen er oppført i tre og er på ca. 64 m². Adkomst fra terreng og bi-inngang.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konstruksjonen er noe svakt dimensjonert. Hovedkravet er et rekkverk med høyde på minst 1,0 meter. Høydeforskjeller mellom 0,5 og 3,0 meter kan sikres på annen, forsvarlig måte, for eksempel med store, fastmonterte blomsterkasser.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes forsterkning av dragere og bjelker for å sikre tilstrekkelig bæreevne og stabilitet.

Høydeforskjeller mellom 0,5 og 3,0 meter må sikres med rekkverk med minimum 1,0 meters høyde, eller på annen forsvarlig måte, for eksempel med store, fastmonterte blomsterkasser, for å redusere risiko for fallulykker.

Det bør også etableres større avstand fra dekke til bordkledning for å hindre fuktskader og sikre god lufting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



! TG 3 Utvendige trapper

Plassbygget trapp i tre ved hovedinngang fra ca. 2018.
Plassbygget trapp i tre til altan fra ca. 2023.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er korte inntrinn.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trapp til altan bør bygges om slik at inntrinnene får tilstrekkelig dybde, for å sikre trygg bruk og redusere risiko for fallskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

! TG 2 Overflater

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

De fleste innvendige overflatene er pusset opp fra 2022–2024.

Den generelle slitasjegraden på overflater vurderes som forventet ut fra alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminatgulvet i 1. etasje er ikke montert i henhold til monteringsveiledningen, og det er for lite omlegg på laminatgulvet. Eldre malerpapp i himlingen har noen sprekker.

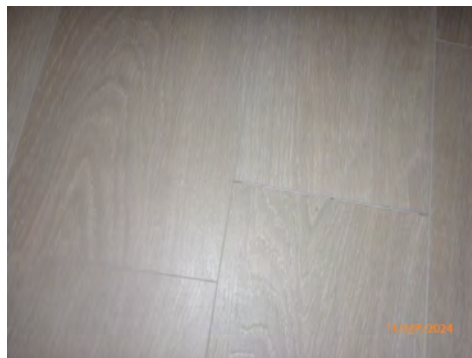
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

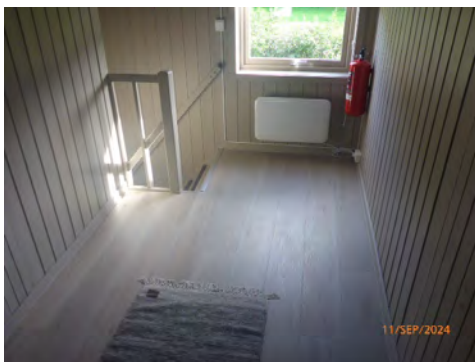
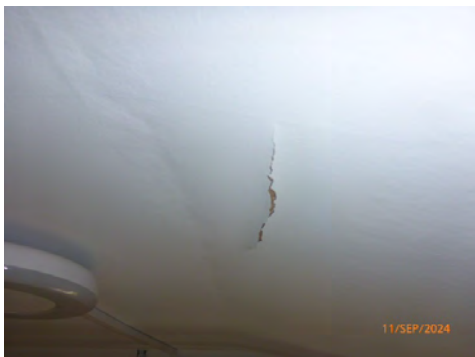
Laminatgulvet bør legges om i henhold til monteringsveiledningen for å sikre riktig funksjon og for å unngå reklamasjonsavslag fra produsent. Sprekker i malerpappen i himlingen bør utbedres for å forhindre videre forringelse og opprettholde estetisk og teknisk standard.

Videre oppussing og renovering må påregnes, og kostnader vil variere avhengig av valgt omfang og egeninnsats.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv over krypkjeller er et trebjelkelag for tilbyggene. Fra ca. 1971 mot øst og fra ca. 2023 i sør. Under hovedbygget er det ikke adkomst for kontroll fra krypkjeller.

Eiere har avrettet gulv med avrettingsmasse fra oversiden. Det er ikke målt vesentlige skjevheter i 1.et.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke adkomst for kontroll av gulvet mot krypkjeller i hovedbygget. Gitt observasjoner av muselort på kaldt loft samt opplysninger om musaktivitet i tidligere prospekt, kan det ikke utelukkes skjulte skader i lukkede konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Foreta ytterligere undersøkelser om det etableres adkomst til krypkjeller. Det kan ikke utelukkes kommende kostander.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Etasjeskille mot loft

Etasjeskiller mot loft er av trebjelkelag med variert opprinnelse, fra byggeår og ca. 1971.

Årstall: 1915

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er også noe gamle skader på gulvbord, årsak ukjent. Stedvis noe svakt dimensjonerte gulvbord.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Radon

Området er registrert med moderat til lav risiko for radon. Boligen er oppført over krypkjeller, noe som også reduserer risikoen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det foreligger forhøyede radonverdier, selv om området er vurdert til moderat til lav risiko og boligen har krypkjeller. Manglende målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko ved forhøyede radonnivåer.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

Regnforklaring

Radon - aktsomhet

Aktsomhetsgrad

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav
- Usikker



! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har en mursteinspipe av eldre opprinnelse.
Sotluke i 1. etasje og en vedovn i 1. etasje. Sotluken er skiftet i 2023, og det er montert en brukt vedovn i 2023.
Fra feier: "Sist tilsyn utført dato: 15.04.2005."
Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er observert treverk inne i pipen over sotluken.
Det er sprekker i ildfast stein inne i vedovnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Treverk inne i pipen over sotluken må fjernes for å redusere risikoen for brannspredning.

Det må etableres ubrennbart materiale minst 30 cm fra sotluke/feieluke for å oppfylle sikkerhetskrav og hindre antennelse av brennbart materiale.

Ildfast stein i vedovnen må skiftes for å sikre trygg og effektiv bruk av ovnen, samt forhindre skade på ovnen og omkringliggende konstruksjoner.

Røykløpet i pipen bør vurderes for renovering for å sikre tilstrekkelig trekk og forhindre lekkasje av røyk eller brannfarlige gasser.

For ytterligere kontroll og vurdering av pipe, ildsted og sotluke, bør stedlig brann- og feietilsyn kontaktes. Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for brann og redusert personsikkerhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Krypjkjeller under tilbygget

Tilbygget mot sør og øst har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Årstall: 1971 Kilde: Andre opplysninger: Ref. byggesak

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Tilstandsrapport

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Inspisert under tilgjengelige deler under bad/vaskerom samt i åpning i mur inne i krypkjeller mot krypkjeller under tilbygget i øst.

Det er observert vann på grunn i krypkjeller mot øst.

For krypkjeller i sør ble gulvet over denne renoveret i 2023. Det er for lav høyde til å kontrollere hele arealet.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilering og tiltak for å hindre vanninntrenging i krypkjelleren mot øst, for å redusere risikoen for fuktskader, råte og muggsopp.

Begrenset tilgang og lav høyde gjør det vanskelig å inspisere hele arealet, noe som medfører usikkerhet om tilstanden i utilgjengelige områder. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Krypkjeller under hovedbygget fra 1915 har ingen adkomst for visuell kontroll. Det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden innvendig. Manglende adkomst medfører usikkerhet knyttet til eventuelle skader eller fuktproblematikk i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.
- Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres adkomst til krypkjelleren slik at tilstanden kan inspiseres og eventuelle skader eller fuktproblemer kan avdekkes.

Manglende adkomst og utilstrekkelig ventilering medfører økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, samt soppdannelse i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp.

Årstall: 1971 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Det er korte inntrinn i trappen, noe som kan medføre redusert sikkerhet og brukervennlighet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes å utbedre trappen med lengre inntrinn for å bedre sikkerheten og brukervennligheten.

Reduserte inntrinn øker risikoen for snubling og fall, noe som kan føre til personskader.

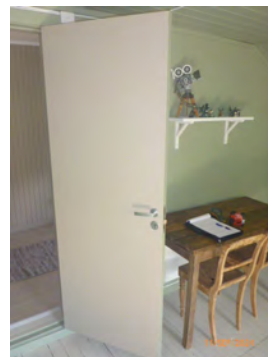
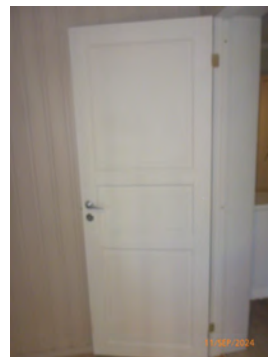
Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte, glatte dører, malte profilerte tredører og en ny lettdør.

Dørene er fra ca. 1915, 1970 og 2023. Noe justering av enkelte dører må påregnes.



VÅTROM

HOVEDTASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Fra egenerklæring:

Bad og vaskerom er bygget nytt i 2023.

Utførende firmaer: Syltern Bygg og Rehabilitering AS, Bademiljø AS og Elektriker 1 AS.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

HOVEDTASJE > BAD

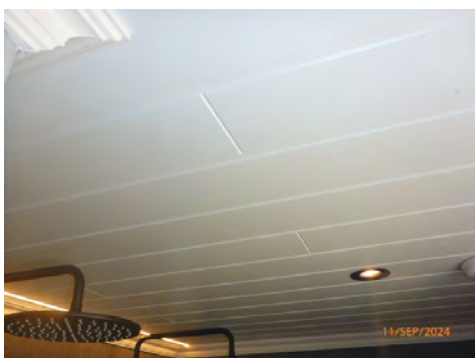
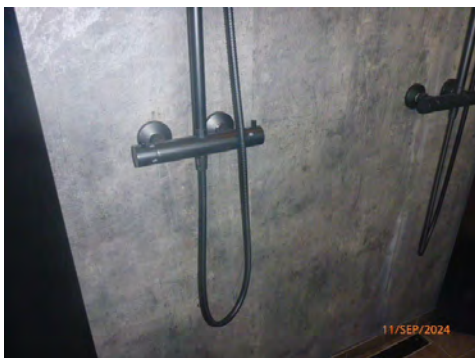
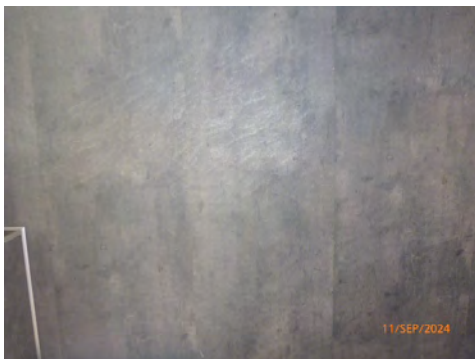
! TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen i vegg over badekaret. Avstanden vurderes som tilstrekkelig for å redusere risikoen for fuktskader i vinduet ved bruk av badekaret.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



HOVEDTASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er påvist bom i to storformatfliser på badet.

Det er cirka 10 mm høydeforskjell fra flis ved dør til slukene i gulvet.

Det er kun lokalt fall til sluk under badekaret.

Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet i dusjnisen; det er cirka 8 mm fall, mens det burde være minimum 16 mm.

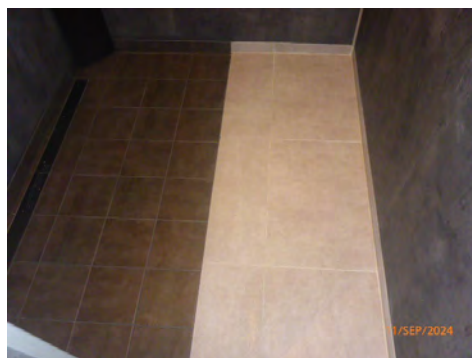
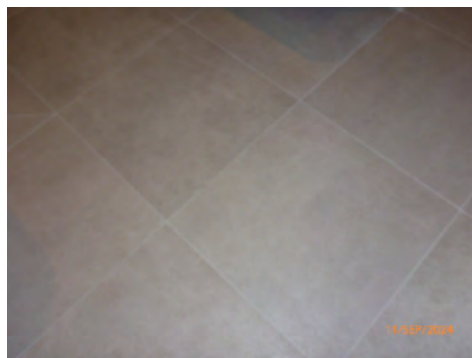
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det anbefales vurdert montering av tett dusjkabinett for å redusere risikoen for vannskader som følge av utilstrekkelig fall i dusjnisen.

Bom i fliser bør overvåkes, da dette kan føre til at flisene løsner eller at det oppstår sprekker i fugene over tid. Eventuell utbedring bør vurderes dersom det oppstår synlige skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



HOVEDTASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Bad og vaskerom er bygget nytt i 2023.

Utførende firmaer: Syltern Bygg og Rehabilitering AS, Bademiljø AS og Elektriker 1 AS.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

For å få tilgang til sluket må badekaret flyttes. Dette medfører begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring av sluket.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Begrenset tilgang til sluket øker risikoen for tette sluk og potensielle vannskader i omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle lekkasjer. Det bør også innhentes dokumentasjon fra de utførende firmaene for å sikre at arbeidet er fagmessig utført og for å redusere usikkerhet knyttet til utførelsen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk under badekar.



Sluk i dusjnische.

HOVEDTASJE > BAD

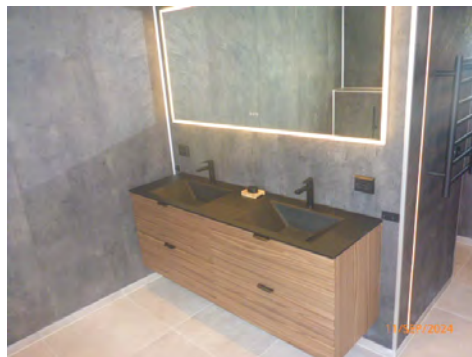
! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med underskap, to vasker og speil med belysning. Det er et veggmontert toalett, badekar og en plassbygget dusjnische med to dusjer.

Det er fremvist dokumentasjon for innbygget sistern med Sealingbag.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



HOVEDTASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i vegg og en ventil i himling.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



HOVEDTASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er yttervegger og badevegger med våtromsplater tilstøtende dusjnise og badekar.

Ved fuktsøk på våtromsplater i dusjnisen, er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk. Boligen har ikke vært i bruk siste året.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fukt eller skade i tilstøtende konstruksjoner, da det ikke har vært mulig å foreta hulltaking for å undersøke skjulte forhold.

Konsekvensen av manglende mulighet for hulltaking er at eventuelle skjulte fukt- eller råteskader ikke kan utelukkes, noe som kan medføre økt risiko for skader på konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



I dusj 148



På yttervegg 158



Over badekar 141

HOVEDTASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Fra egenerklæring:

Bad og vaskerom er bygget nytt i 2023.

Utførende firmaer: Syltern Bygg og Rehabilitering AS, Bademiljø AS og Elektriker 1 AS.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

HOVEDTASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2023

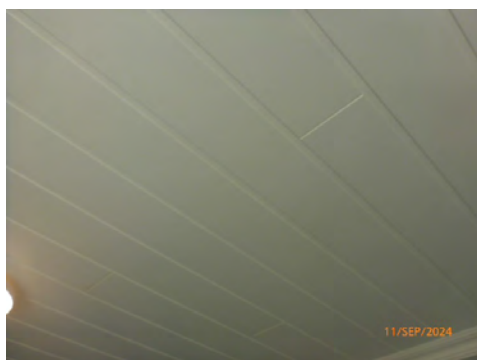
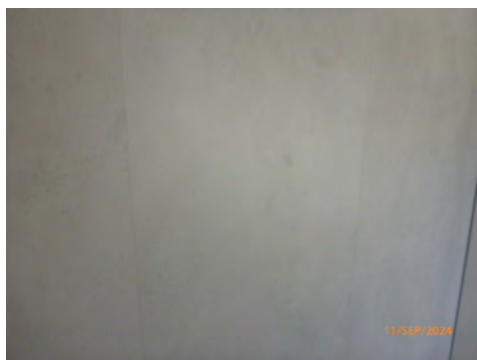
Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rørgjennomføringer under innredning er fuget til belegget.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



HOVEDTASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

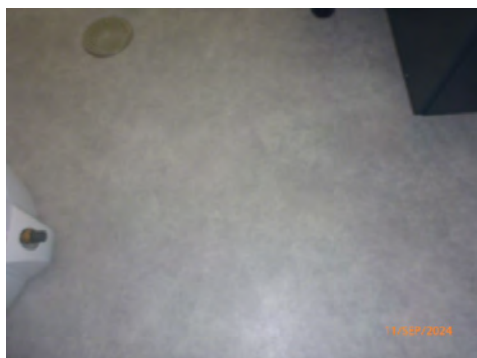
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk. Det er målt ca. 20 mm fall fra døråpning til badet og ca. 10 mm fra veggen mot sør, noe som er mindre enn kravet på 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Manglende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



HOVEDTASJE > VASKEROM



HOVEDTASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har noe innredning med skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



HOVEDTASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



HOVEDTASJE > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Yttervegg ved innredning og skyllekar. Konstruksjonen er ca. 1 år. Det har ikke vært vesentlig vannsøl fra bruk på og gulv og vegg.

Det er ikke påregnelig at det pr. i dag finnes fukt inne i konstruksjonen fra bruk av våtrommet. Ved fuktsøk er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på vaskerommet. Boligen har ikke vært i bruk siste året.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fukt i konstruksjonen over tid, da det ikke har vært mulig å foreta hulltaking for å undersøke skjulte områder.

Konsekvensen av manglende mulighet for hulltaking er at eventuelle skjulte fuktskader ikke kan utelukkes, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige skader i konstruksjonen.



181 ved sluk



197 mot bad



143 over skyllekar

Tilstandsrapport



141 under skyllekar

KJØKKEN

HOVEDTASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning fra Ikea, moderne design. Det er montert sprutplater på vegg mellom over- og underskap.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og vannstoppssystem.

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

Boligen har ikke vært i bruk siste året.

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

Årstall: 2023

Kilde: Eier



HOVEDTASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er installert kjøkkenventilator med kullfilter. Dette innebærer at avtrekket fra platetoppen føres gjennom kullfilter og tilbakeføres til kjøkkenet ved sokkel/gulv.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

Det bør vurderes å etablere ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilatoren for å sikre effektiv fjerning av mato og fuktighet. Dersom dette ikke er mulig, må kullfilteret vedlikeholdes og byttes jevnlig for å redusere risiko for dårlig luftkvalitet og opphopning av lukt i kjøkkenet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 1 Vannledninger

Det foreligger varierte opplysninger i 118 sider med dokumentasjon fra rørlegger vedrørende bad og vaskerom.

Hele anlegget inne i boligen er opplyst renoverert i 2023.

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Anlegget er besiktiget i rørskap. Skapet og innvendig stoppekran er plassert på vaskerommet.

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Dersom det ønskes en grundigere kontroll og vurdering av anlegget, anbefales det å kontakte autorisert rørlegger.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



! TG 2 Avløpsrør

Det foreligger varierte opplysninger i 118 sider med dokumentasjon fra rørlegger vedrørende bad og vaskerom.

Det er avløpsrør av plast, og hele anlegget inne i boligen er opplyst renoverert i 2023. Synlig nye avløpsrør fra krypkjeller under tilbygget i sør.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ukjent hvordan avløpet fra kjøkkenet er utført, samt hvordan luftingen av anlegget er løst.

Disse er tilkoblet avløpsrør av plast mot septiktank, hvor det er benyttet eldre plastrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Dersom det ønskes en grundigere kontroll og vurdering av anlegget, anbefales det å kontakte autorisert rørlegger. Kostander er for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Det bør vurderes å etablere veggventiler eller vindusventiler i oppholdsrom som mangler tilstrekkelig ventilasjon, for å bedre luftkvaliteten og redusere risiko for fuktproblemer og dårlig innelima.

Om mulig kan balansert ventilasjon vurderes ved fremtidig renovering, da dette vil gi bedre kontroll på luftutskifting og innelima. Begrenset ventilasjon kan føre til økt fuktighet, muggdannelse og redusert komfort.

Kostnader er for veggventiler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 194 liter og plassert på vaskerommet.

Årstill: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Selger har egen dokumentasjon i forbindelse med renovering av bad, vaskerom og kjøkken.
Sikringsskapet er plassert på gang/bi-inngang. Det er også et skap på loftet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2005 2005 og 2023

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

Ukjent Fra egenerklæring:

Fra 2022: Elektriker 1 AS og Brønnøysund Elektriske AS.

« Alt av elektrisk anlegg for bad, vaskerom og vindfang, gang, yttergang og kjøkken ble lagt nytt ifm renoveringen i 2023. Hele elektriske anlegget i 2.etg ble skiftet og lagt opp automatsikringer i 2023.»

Fra egenerklæring tidligere eier: «Nytt fordelingsskap montert i 2005.Undertegnede godkjent av Helgeland Kraft som installatør i egen bolig. Det meste av elektriske installasjoner skiftet i1.etg, klargjort for utskifting i2.etg»

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Fra egenerklæring:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? JA. beskrivelse «Ligger i boligmappe.»

Det er fremlagt:

Samsvarserklæringer fra Elektriker 1 23.10 og 23.11-2024 Ny installasjon.

Samsvarserklæring fra Brønnøysund Elektriske, udatert. Avslutte kabel i 2 etg. I koblingsboks. Og avslutte kabel i vindfang i koblingsboks

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Ja Ikke adkomst til krypkjeller, synlige strømkabler fra utsparing i mur. Gamle installasjoner til de andre gamle byggene skal være koblet ut.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



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

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

Det er røykvarslere og ett brannslukningsapparat.

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



TG 0 Branntekniske forhold

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er byggegrunn av fjell og stedlige masser, synlig i tilgjengelige deler av krypkjeller. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller slike tekniske vurderinger.

! TG 3 Drenering

Boligen har ikke rom under terreng. Det er krypkjeller under boligen.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det samler seg vann i den synlige delen av krypkjelleren under tilbygget mot nordøst.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør etableres drenering for bortledning av vann som kommer inn i krypkjelleren. Pr. i dag er det usikkert hvordan dette kan løses.

Konsekvensen av utilstrekkelig drenering og vannansamling i krypkjelleren er økt risiko for fuktskader, råte og forringelse av konstruksjonen, samt dårligere innneklima. Videre undersøkelser anbefales for å finne egnet løsning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Den opprinnelige bygningen har ringmurer i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er observert sprekker og riss i fugene mellom steinene. Det er også registrert noe kanting og utglidning av stein.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Vurder frostsikring av grunnen mot ringmur for å redusere risikoen for ytterligere setningsskader.

Forsterkning og utbedring av fuger samt sikring av løse steiner bør utføres for å hindre videre utglidning og vanninntrengning, som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Tilbygget del fra 1971 har plass-støpte ringmurer.

Stedvis er det noen mindre sprekker og riss, noe som oppfattes som normalt med tanke på konstruksjon og alder.

Ingen visuelle observasjoner av nevneverdige sprekker eller setninger i synlige deler av grunnmurene.

Årstall: 1971

Kilde: Offentlig informasjon

! TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et område med variert topografi.

Huset ligger høyt i terrenget med flatt terreng rundt boligen.

Ingen treff på fareområder vedrørende flomsone, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresone, flom og skredhendelser ved søk i NVE sin kartkatalog.

Det er stedvis aktsomhetsområder for kvikkleire.

For aktsomhetsområder vises det til kommunen for vurdering.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

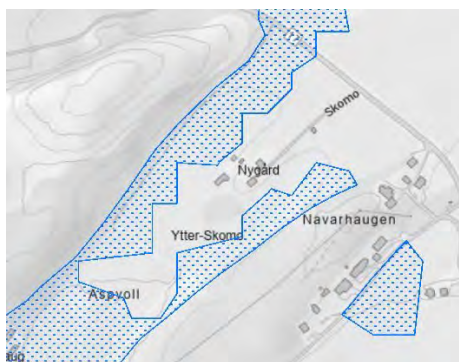
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast, antatt fra 1971. Det er septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger med ukjent opprinnelse, muligens fra 1971. Det er privat vannverk for flere eiendommer i Skomo. Det er observert flere oppstikkende jernrør øst for boligen; det er ukjent om disse er installasjoner tilknyttet det private vannverket.

Årstall: 1971 **Kilde:** Andre opplysninger: Antatt opprinnelse, ref byggesak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

Kostander er for kontroll.

Konsekvensen ved høy alder på ledningene er økt risiko for lekkasjer, brudd eller redusert vannkvalitet, noe som kan medføre uforutsette kostnader og behov for utskifting eller reparasjon.

Det vises til det private vannverket for kostnader og vannkvalitet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



I krypkjeller mot øst

! TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong og er omtalt i byggesak fra 1970, da boligen ble tilbygget.

Fra meglerpakken 2024: "Kommentar: NB! I tillegg kommer faktura for slamtømming hvert 2. år. Siste tømming var i 2022, og neste tømming etter ordinær rute blir nå i 2024. Tømmepreis kr 3.611,-."

Årstall: 1971

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Fra kommunen i meglerpakken:

"Kommentar: NB! Dersom eksisterende septiktank/avløpsanlegg ikke tilfredsstillers dagens krav til størrelse og renskrav, kan det bli gitt pålegg om utbedring ved en senere anledning."

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det bør vurderes å oppgradere eller bytte ut septiktanken dersom den ikke tilfredsstiller dagens krav til størrelse og renseevne, for å unngå pålegg om utbedring fra kommunen og redusere risikoen for forurensning eller funksjonssvikt. Om det ønskes en grundigere kontroll og vurdering av anlegget, kontakt autorisert rørlegger. Kostander er for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Oljetank

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke kjent om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen. Det foreligger ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon eller foretas undersøkelser for å avklare om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen. Manglende dokumentasjon og ukjent tilstand medfører usikkerhet og økt risiko for forurensning av grunnen, samt potensielle kostnader knyttet til eventuell fjerning eller sanering av tank.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Andre tomteforhold

Det er en flaggstang på eiendommen med plass-støpt fundament.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe rust der flaggstangen står mot fundamentet. Det er også observert en skade lenger opp på flaggstangen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres ytterligere undersøkelser av rust og skade på flaggstangen for å vurdere behov for utbedring eller utskifting, for å unngå risiko for at flaggstangen svekkes og kan utgjøre en fare for personer eller eiendom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bygninger på eiendommen

Nyere garasje



Anvendelse

Garasje/bod

Byggeår

2005

Standard

Normal

Vedlikehold

Variert

Kommentar

Byggsak fra 2005

Beskrivelse

Ny garasje fra 2005, dobbel garasje med bod.

Låst ved siste befaring 29/9-25, ikke innvendig befart denne gangen.

Oppført på stedlige og tilkjørte masser. Plass-støpt dekke og ringmurer, noen sprekker i gulvet. Vegger i bindingsverk med liggende kledning. Mye vegetasjon mot fasade, bør fjernes. Fasade bør vaskes og males. Ingen musesperre bak kledning.

Saltak med W-takstoler. Taket er tekket med Decra, mye mose på taket. Undertak av plasttro. Takrenner og nedløp i metall.

Vinduer med tolags glass. Dør til garasje, begynnende fuktskade på dør. Leddport i metall, portåpner montert.

Veggene er innvendig kledd med panel, antatt isolerte vegger.

Mot kaldt loft er det lagt ut noe isolasjon, ikke ferdig, det er mye muselort på kaldt loft.

Ukjent om det er lufting mot undertaket på langveggene.

Funksjonelt bygg til formålet, trenger vedlikehold da det er etterslep på dette.

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



Gammel garasje

**Anvendelse**

Lager/bod

Byggeår

1960

Standard

Lav

Vedlikehold

Etterslep

Kommentar

Antatt byggeår.

Beskrivelse

Det er oppført en eldre garasje fra 60-tallet, slitt bygg som består av ett rom.

Plass-støpte betongsøyler til terreng. Gulv i tre, vegger i tre og plassbygget saltak. Vegger kledd med bølgeblekkplater og eternitplater. Taket er tekket med bølgeblekkplater. Ikke takrenner. Vinduer i tre med enkle glass, vippeport i tre.

Strøm er opplyst utkoblet.

Bygget trenger omfattende renovering.

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



Fjøs/redskapshus



Anvendelse

Lager.

Byggeår

1915

Kommentar

Antatt opprinnelig byggeår.

Standard

Lav

Vedlikehold

Mye etterslep

Beskrivelse

Fjøs fra antatt tidlig 1900-tallet, mulig tilbygget etter 1940. Hovedplan med boder, høyrom og dyrerom. Fjøsloft består av ett rom. Lembru til loft, plassbygget med stål og bølgeblekk pålagt treverk.

Det er støpte murer og steinmurer under bygget. Fraukjeller under en del. Det er gulv i tre over fraukjeller og på grunn. Noen rom har ikke gulv. Vegger i tømmer og bindingsverk.

Veggene er utvendig kledd med stående kledning og bølgeblekkplater.

Gulv til loft er av tre, større skjevheter. Påbegynt renoverert på en del i sør.

Saltak over hovedbygget, skråtak over tilbygget. Rust på bølgeblekkplater, ingen takrenner.

Svært mye løsører i bygget, lite tilgang til innvendige overflater.

Bygningsmassen har større skjevheter i murer, gulv, vegger og tak.

Bygget er samlet et totalrenoveringsobjekt. Benyttes som lager pr. i dag.

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



Uthus

**Anvendelse**

Lager/bod

Byggeår

1950

Kommentar

Antatt byggeår.

Standard

Lav

Vedlikehold

Mye etterslep

Beskrivelse

Uthus fra antatt 50-tallet. Bygget er oppført med to rom.
Plass-støpt ringmur. Tregulv. Vegger i tre med stående kledning.
Tredør og vinduer med enkle glass.
Saltak med skiferstein. Ikke takrenner.
Strøm er utkoblet.
Bygget trenger omfattende renovering.

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



Jordkjeller



Anvendelse

Lager

Byggeår

1950

Kommentar

Antatt byggeår.

Standard

Lav

Vedlikehold

Mangelfullt

Beskrivelse

Det er en jordkjeller på eiendommen, antatt fra 50-tallet. Konstruksjonen er oppført med to rom.

Plass-støp dekke, vegger og tak. Taket er tekket med torv.

Vinduer i tre med enkle glass, plassbygget tredør.

Fuktgjennomtrenging i dekke, vegger og tak.

Råte på treverk i konstruksjonen.

Strøm er utkoblet.

Bygget trenger omfattende renovering.

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



Naust



Anvendelse

Naust

Byggeår

1950

Standard

Lav

Vedlikehold

Etterslep

Kommentar

Antatt byggeår.

Beskrivelse

Det er et naust på teigen ved sjøen, antatt fra 50-tallet. Konstruksjonen er oppført naust og tilbygget naust/lager i nord. Naustet er sammenbygget med nabonaust i sør, dette er under rivning eller renovering. Ukjent status på eventuelle avtaler mellom disse eieren.

Tregulv på grunn, ikke gulv i tilbygget. Vegger i tre, bølgeblikkplater, trekledning og eternitplater på veggene. Skråtak tekket med bølgeblikkplater.

Plassbygde doble dører mot sjø og enkel dør mot øst.

En god del løsører/skrot i bygget, ikke fjernet for kontroll.

Bygget trenger omfattende renovering.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

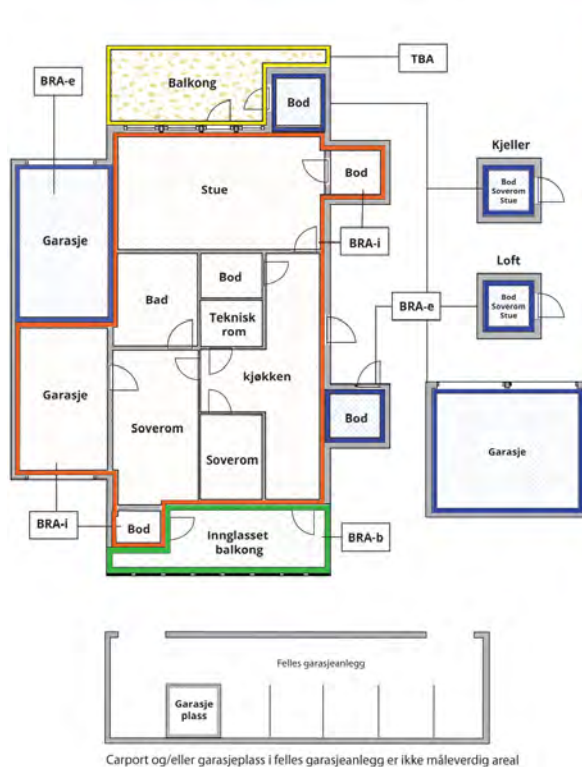
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedetasje	75			75	64		75
Loftsetasje	69			69		4	73
SUM	144				64	4	148
SUM BRA	144						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Vindfang, gang m/trapp, kjøkken, spisestue, stue, bi-innngang, bad, vaskerom		
Loftsetasje	Gang, loftstue, soverom, soverom 2, omkleddingsrom, omkleddingsrom 2		

Kommentar

Det er ca. 4 m2 lagerplass i knekott, dette er tilleggsarealer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fra 1970 vedrørende utbygging.

Altan ikke inntegnet på fasadetegning. Noe endret ut fra planløsning. Ingen bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

På loftet har soverommene tilstøtende rom som nås ved gjennomgang på soverommene, disse rommen er definert som omkleddingsrom slik at soverommene ikke har gjennomgangstrafikk.

Det anbefales innsendt oppdaterte plantegninger.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse 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. Boligen er oppført før 1965, noe som er før bygningsloven ikrafttredelse i 1965. Det er ikke uvanlig at kommunen har mangelfulle arkiver for boliger som er oppført på denne tiden slik at det mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Renovert bad, vaskerom, kjøkken, noe el og alt av rør.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Noe redusert romhøyde, typisk for byggeår. Ca. 2,2 meter i 1.et, ned mot 2,15 meter under flat himling på loft.

Nyere garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		64		64	
SUM		64			
SUM BRA	64				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er innredet med bod i bakkant.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Gammel garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke levert tegninger i meglerpakken. Ingen opplysninger om byggesak.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Fjøs/redskapshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje		103		103	
Loftetasje		74		74	
SUM		177			
SUM BRA	177				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje		Gang, høyrom, dyrerom, bod, utvendig bod	
Loftetasje		Bod/lager	

Kommentar

Det er trukket fra ca. 8 m2 for loft i åpning ned til 1.et.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke levert tegninger i meglerpakken. Ingen opplysninger om byggesak.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Variert, ned mot 1,95 meter i 1.et.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke levert tegninger i meglerpakken. Ingen opplysninger om byggesak.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Jordkjeller

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke levert tegninger i meglerpakken. Ingen opplysninger om byggesak.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke levert tegninger i meglerpakken. Ingen opplysninger om byggesak.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	144	0
Nyere garasje	0	64
Gammel garasje	0	22
Fjøs/redskapshus	0	177
Uthus	0	12
Jordkjeller	0	22
Naust	0	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2024	Gøran Heimen	Takstingenør
	Line Gregersen	Eier 1/2
29.9.2025	Gøran Heimen	Takstingenør
	Mats Høgeli	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	80	25		0	102637.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eier

Adresse

Skomo 45

Hjemmelshaver

Svendsgård Hanne Korsaksel, Gregersen Line
Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Skomo i Brønnøy kommune ca. 13 km fra Brønnøysund.
Landlig og barnevennlig., Kort vei til rekreasjonsområder som utmark og sjø.

Adkomstvei

Adkomst fra FV 17 over egen privat stikkvei inn til tunet på eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vann via private stikkledninger.
Fra tidligere prospekt "Eiendommer har privat vannforsyning på Skogmo sammen med 10-15 andre husstander"

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg, ikke funksjonstestet ved befaring.

Regulering

Fra prospekt i 2022:
"REGULERING
LNFR-områder, jf. kap. 5.1 i kommuneplanens arealdel 2019-2030.
Østlig del av hovedteig inkludert eksisterende bebyggelse ligger under betegnelse S, jf. kap. 5.3.
Det vises for øvrig til Brønnøy kommune for nærmere informasjon.
Det er regulert inn gang- og sykkelvei langs fylkesveien forbi eiendommen, igangsettelse er uviss."

Det vises også til meglerpakken med opplysninger om planstatus levert fra Brønnøy kommune.
"Kommentarer til eksisterende planer: For nærmere beskrivelse av formål, se kap. 5 i vedlagte bestemmelser"

Om tomten

Eiendommen består av tre teiger. Småbruket med påstående bygninger på ca. 61,6 mål. Vedteig på ca. 40,8 mål og nausttomt på ca. 250 m².
Se gårdskart for plassering i området.
Dyrket mark holdes i hevd ved ny 10-års leieavtale med bonde fra 2024. Årsleie 5 000,- for 44 daa fulldyrket mark.
Landbruks informasjon:
Landbrukseiendom
1813/80/25/0/0. Konsesjon Ja
Antall eiendommer 1
Totalt areal 103 daa
Totalt areal fulldyrket mark 44 daa
Totalt areal innmarksbeite 3 daa
Totalt areal overflatedyrket mark 0 daa
Totalt jordbruksareal 47 daa
Det vises her til gårdskart og landbrukstakst i prospekt fra 2022.
Naustet på teigen ved sjøen faller sammen, bygget tillegges ingen verdi.
Teigen ved sjøen for naust er viktig for eiendommens maritime tilknytning.
Private stikkledninger i grunn fra under bygningsmassen og frem til privat avløp og privat vannverk. Eksakt hvor i grunnen disse ligger og tilstand på nedgravde bunnledninger er ikke funksjonstestet eller kontrollert.
Ikke undersøkt om det finnes kommunale vann og avløpsledninger, nedgravde strømkabler, fiberkabler eller andre private nedgravde installasjoner på eiendommen.
Ikke kjent om vannverket har nedgravde installasjoner over eiendommen.
Ikke kjent om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen. Ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.
Ikke kjent om det finnes etterlatenskaper i grunn eller på eiendommen fra tidligere gårdsdrift.

Tinglyste/andre forhold

Fra prospekt i 2022: "TINGLYSTE FORHOLD
Jordskifte og generelle bestemmelser om vannledning og elektriske kraftlinjer skal bestå. Pengeheftelser slettes ved overdragelse."

Det finnes en privat avtale på rådyrjakt der eiendommens arealer utgjør en del av jaktfeltet. Det er en nabo som har eksklusiv jaktrett i ca. 5 år til.
Eiendommen er antagelig ikke med i storviltområdet med tellende areal.
For adkomst til naustet og parkering er status ukjent.
Ukjent om det vil tilkomme andeler av kostnader for vedlikehold av vei/adkomst til naust.
For adkomst til vedteig og parkering er status ukjent.
Det vises til oppdragsgiver for opplysninger/avklaring rundt konsesjon, boplikt, driveplikt og priskontroll.
Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
695 000	2024	Skattetakst: kr 695.000,- Grunnlag: kr 486.500,- Skatt: kr 1.946,-

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 650 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	27818447			
Kommentar Det henvises til oppdragsgiver for ytterligere forsikringsopplysninger.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.10.2025		Gjennomgått	9	Nei
Tidligere salgsoppgave 2022			Gjennomgått	73	Nei
Verdivurdering	21.06.2024		Gjennomgått	20	Nei
Verditakst for landbrukseiendom	26.03.2022		Gjennomgått	6	Nei
Verdivurdering	16.01.2015		Gjennomgått	3	Nei
Byggevedtak, tilbygg bolig	23.02.1971	Meglerpakke 2024	Gjennomgått	1	Nei
Byggevedtak garasje	22.06.2005	Meglerpakke 2024	Gjennomgått	1	Nei
Fasadetegning og plantegning bolig	11.12.1970	Meglerpakke 2024	Gjennomgått	2	Nei
Info planstatus	30.08.2024	Meglerpakke 2024	Gjennomgått	1	Nei
Ledningskart	29.08.2024	Meglerpakke 2024	Gjennomgått	1	Nei
Feierapport	02.07.2024	Meglerpakke 2024	Gjennomgått	6	Nei
Tegning garasje	19.05.2005	Meglerpakke 2024	Gjennomgått	1	Nei
Tilknytning vann og avløp	29.08.2024	Meglerpakke 2024	Gjennomgått	1	Nei
Bad og vaskeroms dokumentasjon	28.02.2023	Delvis gjennomgått	Ikke gjennomgått	118	Nei
Samsvarserklæring EI		Udatert	Gjennomgått	3	Nei
Samsvarserklæring EI	23.10.2023		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring EI	23.11.2023		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring for avstengingsventil	24.03.2020		Ikke gjennomgått	8	Nei
FDV-dokumentasjon toalett	13.02.2023		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2024	
2	15.10.2025	Erstatter rapport fra 2024.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VG1346>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Advokatfellesskapet Brønnøysund AS	Oppdragsnr.	2024
Adresse	Skomo 45		
Postnr.	8908	Sted	Brønnøysund
Selgers navn	Line Kristin Gregersen		
Selgers navn	Hanne Korsaksel Svendsgård		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind Forsikring

Polise/avtalenr.:

27818447

Våtrom

Initialer selger:

L G
H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bad og vaskerom er totalrenovert og bygget opp fra grunn av i 2023.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokumentasjon fra rørlegger og elektriker for byggingen, rør, alt av baderoms- og vaskeroms utstyr, lys, speil, brytere mm.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble lagt nytt når badet og vaskerommet ble totalrenovert.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

All vann og avløp til huset ble skiftet ut ved renoveringen, samt slukene på badet, vaskerom og kjøkken,

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

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

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

Hele det elektriske anlegget på bad- og vaskerom ble lagt nytt i renoveringen i 2023. Varmekabler i begge rom, håndkle tørker, speil med lys, led lister, lys i taket, alt av brytere og vifter.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tegninger, FVD dokumentasjon, sluttkontroll og dokumentasjon på alle produkter brukt.

Initialer selger:

L G

H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Alt med vann og avløp ble skiftet ut i 2023 på hele huset. Bad, vaskerom og kjøkken.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tegninger, FVD dokumentasjon, sluttkontroll og dokumentasjon på alle produkter brukt.

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

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem og når?

Bademiljø AS, 28.02.2023

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ingen avvik.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Eiendommen er tilknyttet ett privat vannverk felles for Skogmo. Egen septiktank.

Yttertak

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:

L G

H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

Ref tidligere eiers egenerklæringsskjema er tak og takrenner skiftet til Deca i 2004.

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tak og takrenner skiftet til Deca. Nordland Tak AS. Ref tidligere eier.

Piper og ildsteder

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

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Gammelt hus, noe skjevheter i gulv i 2.etg.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skifte av vindu ifm bygging av kjøkken i 2023. Utført av Syltern Bygg og Rehabilitering AS.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Tidligere eier opplyste i egenerklæringsskjema at fasade og vinduer ble skiftet i 2013.Vi har bygget terrasse på SV siden av huset høsten 2023.

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vindusskifte ifm bygging av kjøkken er utført av Syltern Bygg og Rehabilitering AS.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Initialer selger:

L G
H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Alt av elektrisk anlegg for bad, vaskerom og vindfang, gang, yttergang og kjøkken ble lagt nytt ifm renoveringen i 2023. Hele elektriske anlegget i 2.etg ble skiftet og lagt opp automatsikringer i 2023.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tegninger, FVD dokumentasjon, sluttkontroll og dokumentasjon på alle produkter brukt.

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

Initialer selger:

L G

H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

Elektriker 1 AS. 15.10.2023

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Elektriker 1 AS har installert to stk avtrekksvifter på bad og vaskerom ifm renoveringen.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

FVD dokumentasjon, samsvarserklæring, planlegging av arbeid.

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

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

Elektriker 1 AS. 15.10.2023

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Oljetank

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

L G
H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Kjøkkenet ble flyttet tilbake til original plassering ihht godkjente tegninger for i huset høsten 2023. Avrettet og lagt nytt gulv i hele 1 etg i huset. Lagt laminat på deler av 2.etg. Lagt gipsplater og nytt tak i deler av 2.etg.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Terrasse er bygget på SV siden av huset høsten 2023 av oss.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Ref tidligere eiers egenerklæringsskjema har det vært observert mus i hovedhuset. Så lenge vi har bodd i huset har det kun vært korte tilfeller av lyd fra loftet, aldri observert.. Tiltak er kun gjort for hovedhus, usikker på garasje og låve.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

L G

H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Fullldyrka jord er utleid til bonde i 10 år fra juni-24.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato

13.10.2025

Signert av

Line Kristin Gregersen

Signert av

Hanne Korsaksel Svendsgård

Initialer selger:

L G
H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Skogmo 45

1. Etg.



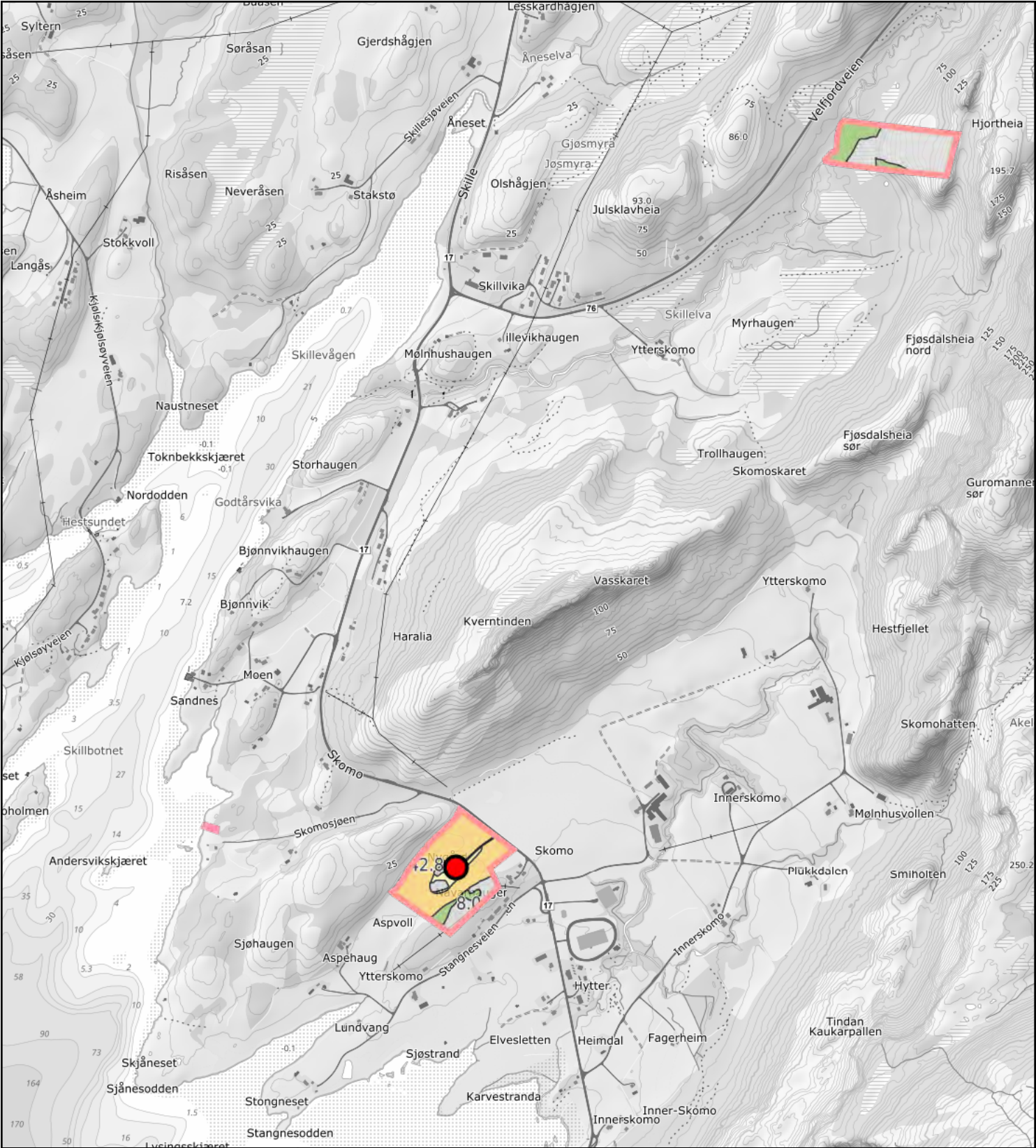
Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Skogmo 45

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.



0

100

200

300m

Målestokk 1: 15000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 17.09.2024 14:50

Eiendomsdata verifisert: 17.09.2024 14:47

GÅRDSKART 1813-80/25/0

Tilknyttede grunneiendommer: 80/25/0

5

6

w

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

Fulldyrka jord

Overflatedyrka jord

Innmarksbeite

Produktiv skog *

Annet markslag

Bebygd, samf., vann, bre

Ikke kartlagt

Sum

42.8

0.0

3.2

14.2

39.6

2.7

0.0

102.5

AREALTALL (DEKAR)

46.0

14.2

42.3

0.0

102.5

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

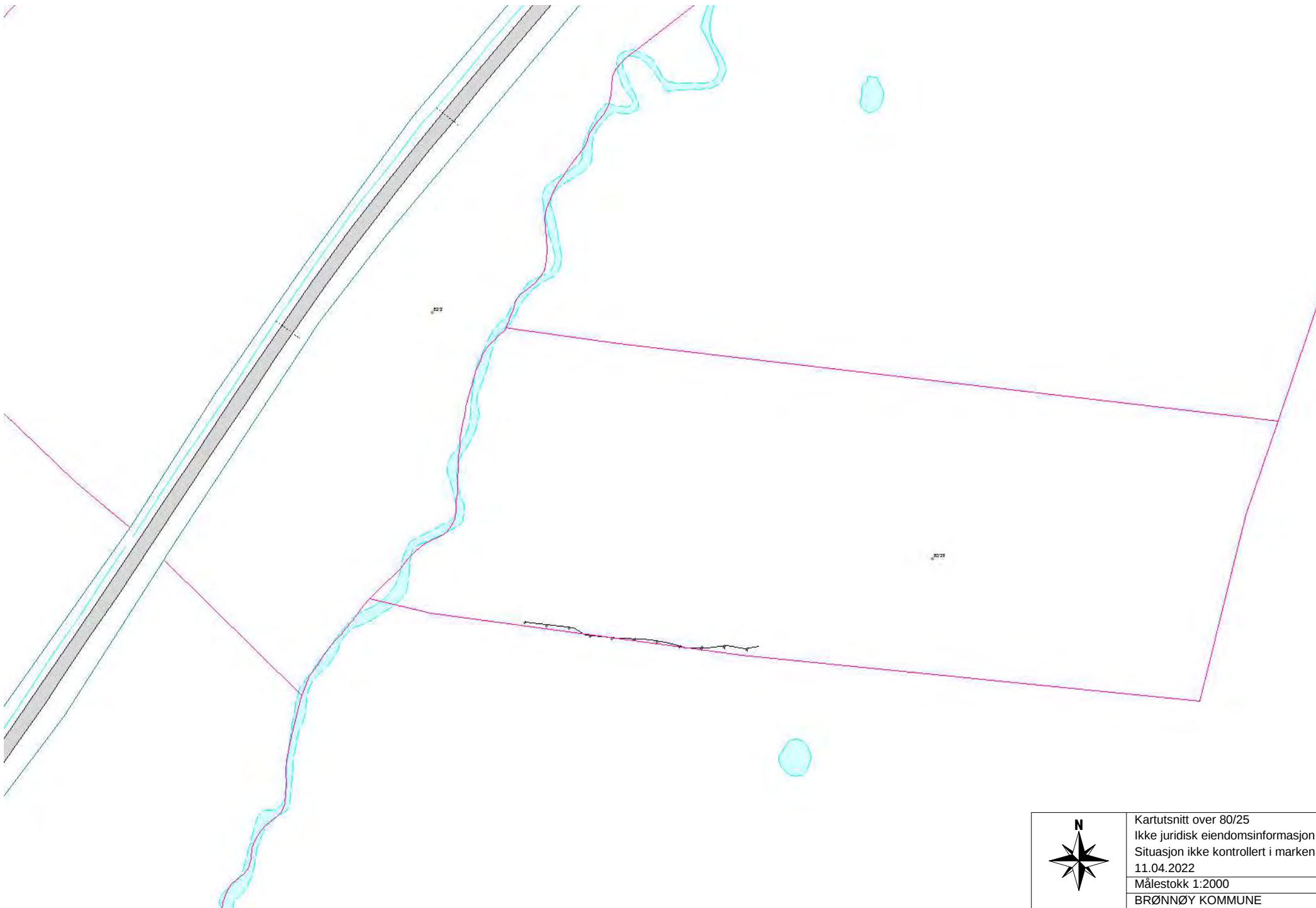
Driftssenterpunkt

NIBIO

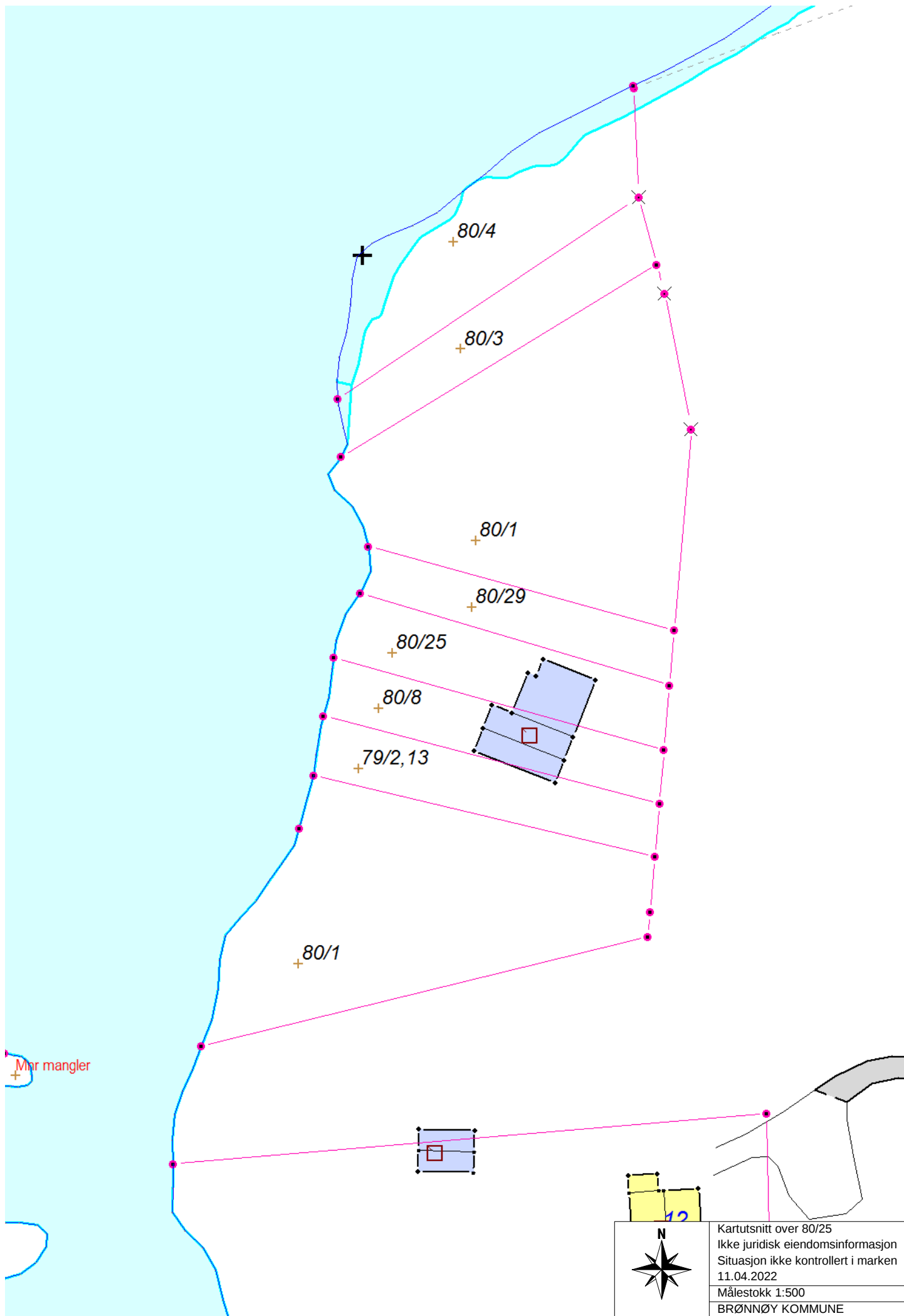
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI



Kartutsnitt over 80/25
Ikke juridisk eiendomsinformasjon
Situasjon ikke kontrollert i marken
11.04.2022
Målestokk 1:2000
BRØNNØY KOMMUNE



	Kartutsnitt over 80/25
	Ikke juridisk eiendomsinformasjon
	Situasjon ikke kontrollert i marken
	11.04.2022
	Målestokk 1:2000
	BRØNNØY KOMMUNE





Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler:

Du trenger ikke betale saksomkostninger

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 5 100

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 7 700

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 11 600

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

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

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

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

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

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

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

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

Garantifond for skadeforsikring

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

Klage

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

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

VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

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

SKADE/KRAV

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

BUDSKJEMA

Eiendommen 1813/80/25 – SKOMO 45

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

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

Undertegnede bekrefter å ha gjennomgått salgsprospektet i sin helhet:

.....den...../.....2025

.....
underskrift

.....
navn med blokkbokstaver

.....
adresse

.....
telefon

.....
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

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