



# Sivert Nielsens gate 3

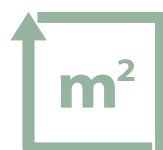
---



Enebolig



Prisantydning  
2 000 000,-



BRA 97 m2



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

# Om oss

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

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



# Salgsoppgave

## Innhold

- Nøkkelinformasjon og betingelser
- Plantegning
- Tilstandsrapport med takst
- Info boligkjøperforsikring
- Informasjon om budgivning
- Budskjema
- Målbrev/kart
- Regulering
- Egenerklæring





## Velkommen til Sivert Nielsens gate 3

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med kort vei til skole, barnehage og sentrums fasiliteter, noe som gir en praktisk beliggenhet. Tomten er opparbeidet med en lettstelt hage og plenareal som gir muligheter for uteplass og hagebruk. Eiendommen har egen oppkjørsel med parkeringsmuligheter.

Boligen er bygd på ett plan og har et oppholdsrom med store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Kjøkken og bad er funksjonelle, men av eldre standard. Boligen har tre soverom som gir fleksibilitet både til par som ønsker ekstra plass, barnefamilier, eller til deg som ønsker å kombinere soverom med gjesterom eller hjemmekontor.

Boligen vurderes generelt til å ha et visst oppgraderingsbehov. Dette gir nye eiere muligheten til å sette sitt preg og tilpasse løsninger etter behov og ønsker.

# Nøkkelopplysninger

## MATRIKKELNR

Gnr. 104, bnr. 1549

## TYPE BOLIG

Enebolig

## EIERFORHOLD

Selveier

## EIER

Signe Martine Nilsen – Dødsbo

## TOMT

608,8 m2 Selveier tomt

## REGULERING

Eiendommen er ifølge reguleringsplan regulert til boligformål

## BYGGEÅR

1963

## AREAL

BRA 97 m2

## FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

## ENERGIMERKING

G – ORANSJE

## PRISANTYDNING

kr 2 000 000,-

## KJØPERS OMKOSTNINGER

Ved kjøp til prisantydning tilkommer:

Dokumentavgift kr 50 000,-

Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-

Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-

## TOTALPRIS

kr 2 051 090,-

## KOMMUNALE AVGIFTER

kr 12.212 pr. år for 2025

Boligen har vannmåler

## RENOVASJONSAVGIFT

kr 6 477,- pr. år for 2025

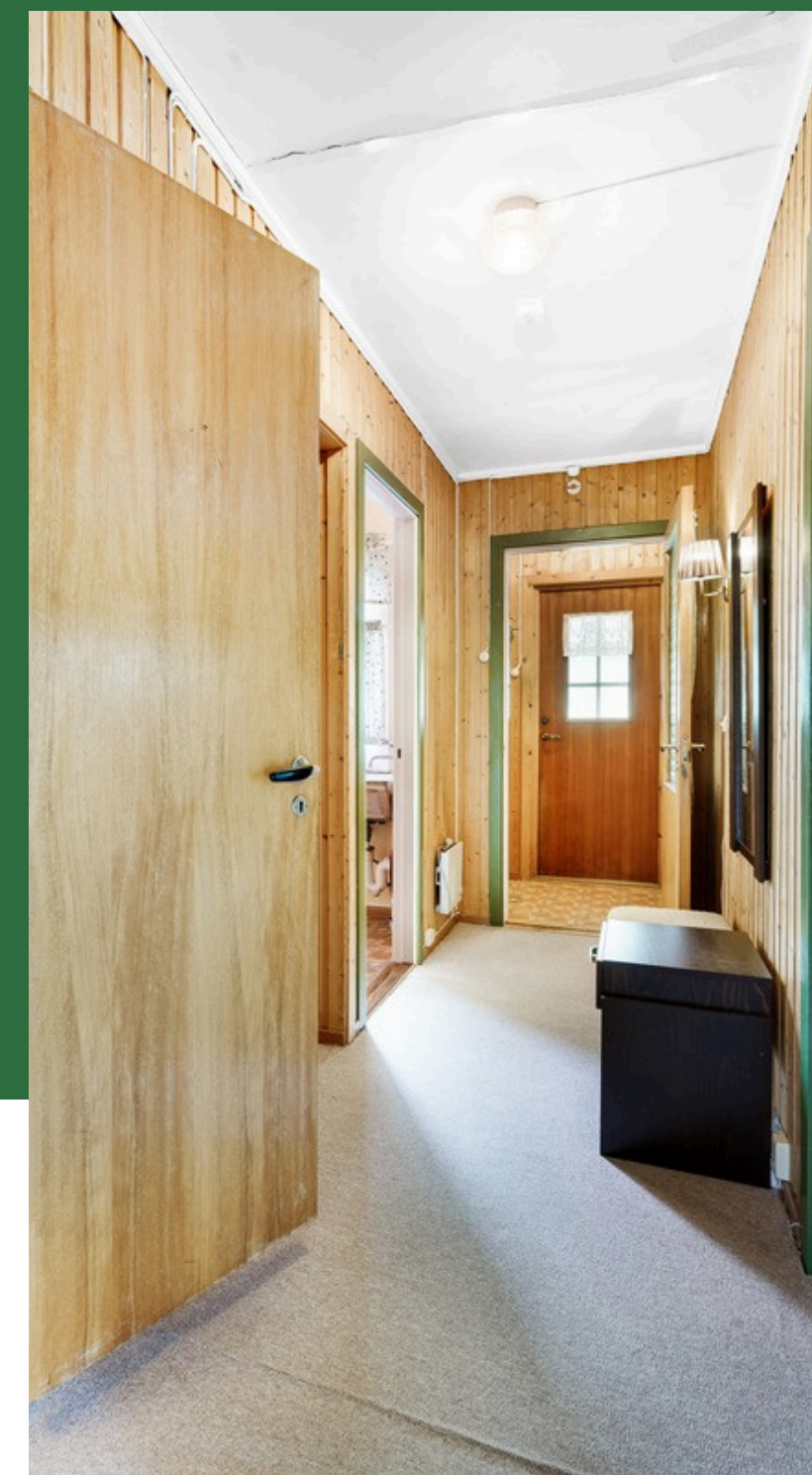
## FORMUESVERDI

kr 725 000 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) : 97
- BRA-e (Eksternt bruksareal) :
- BRA-b (Innglasset balkong) :
- TBA (Terrasse- og balkongareal) : 27
- ALH (Ikke måleverdig areal) :

Innhold: Entre, gang, bad, kjøkken, stue, 3 soverom, 3 boder

## INNBO/LØSØRE/INTERNETT

Oppvaskmaskin  
Fiber tilgjengelig i området

## OPPVARMING

Vedfyring med ovn i stue  
Elektrisitet med panelovner

## ADGANG TIL UMLEIE

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

## TINGLYSTE FORHOLD\*

### Heftelser

1962/1079-1/70 Bestemmelse om gjerde  
09/07-1962

Overført fra: Knr:1813 Gnr:104 Bnr:528  
Gjelder denne registerenheten med flere  
(anses som ikke relevant)

1965/1084-2/70 Bestemmelse om gjerde  
12/06-1965

Overført fra: Knr:1813 Gnr:104 Bnr:528  
Gjelder denne registerenheten med flere  
(anses som ikke relevant)

1991/203-1/70 Bestemmelse om bebyggelse  
24/01-1991

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område  
Overført fra: Knr:1813 Gnr:104 Bnr:528  
Gjelder denne registerenheten med flere

2022/1453668-1/200 Pantedokument  
22/12-2022 21:00

Beløp: NOK 700 000

Panthaver: Sparebank 1 Boligkreditt AS

Org.nr: 988 738 387

Panthaver: Sparebank 1 Helgeland

Org.nr: 937 904 029

*Kommentar: Slettes ved overdragelse fra selger*

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert

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



## BYGGEMÅTE/TILSTAND

Det foreligger tilstandsrapport med verditakst fra Takst-Forum Trøndelag AS som beskriver eiendommens tekniske forhold og byggemåte.

Rapporten er en vesentlig del av salgsoppgaven, og må gjennomgås grundig før beslutning om å inngi bud.

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

Boligen er bygget i 1963. Teknisk tilstand på bygningsdeler som ikke er byttet og forskriftsmessige forhold må vurderes i forhold til alder.

TG 3 – Store eller alvorlige avvik:

- Kryp Kjeller
  - Påvist skader på konstruksjon av råte eller sopp
  - Manglende fuktsperre på bakken
- Vannledninger
  - Dårlig vanntrykk og jernrør

I tillegg er en rekke forhold angitt med:

TG 2 – Avvik som kan kreve tiltak

TG 2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak.

Ferdigattest mangler. 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.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.



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

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

Eiendommen er klar for overtakelse etter nærmere avtale.

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

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

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

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

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

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

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

## BETINGELSER



# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendom

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

## Generelt

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke anneter 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 eventuellgjenværende leverandørgaranti.

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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 lignendesom 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 medfølgerlikevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderener 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, herundernøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøklertil 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, aksepterte og avslag som er gitt skriftlig. Elektroniske meldinger, herunder SMS og e-post oppfyller kravet til skriftlighet. Megler er pålagt å innhente legitimasjon og signatur fra budgiver før budet kan formidles til selger.

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

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

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

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

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser 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

 Sivert Nielsens gate 3, 8904  
BRØNNØYSUND

 BRØNNØY kommune

# gnr. 104, bnr. 1549

## Markedsverdi

**2 900 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m<sup>2</sup> BRA-i: 97 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.05.2025

Rapportdato: 29.05.2025

Oppdragsnr.: 18795-1517

Referansenummer: RV7696

Foretak: Takst-Forum Trøndelag AS

Vår ref:



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

Takst-Forum Trøndelag er et selskap bestående av over 40 takstmenn fordelt på seks avdelinger i Trøndelag.

Tung fagkompetanse gjør oss til et trygt valg for et bredt spekter av kunder. Vi bistår like gjerne private boligeiere og bedrifter som eiendomsめglere, forsikringselskaper og entreprenører.

Våre tjenester omfatter alt fra verditakst, tilstandsrapporter og uavhengig kontroll ved boligkjøp til taksering av for eksempel vannskader eller naturskader. Som uavhengige kontrollører har vi ingen økonomisk vinning ved eventuell skadeutbedring.

#### Rapportansvarlig



Ståle Hjelmseth

Uavhengig Takstingeniør

stale@tft.no

400 04 462



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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.



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1963

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen består av metallplater opplyst å være fra 80 tallet. Tekkingen er etablert over eksisterende bølgeeternitt. Det er ikke etablert sekundær tetting under eternitt. Det gjøres oppmerksom på at underliggende tekking er av bølgeeternitt fra byggeår. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak, derav TG 2 på konstruksjonen. På et generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at bølgeeternitt inneholder asbest og kan være kreftfremkallende. Ved en eventuell senere sanering av konstruksjonen, må utførende sette seg grundig inn i lovverk forbundet med sanering av asbestholdig materiale. Spesielt i forhold til levering på egnet mottak. Takrenner og nedløpsrør er fra 80 tallet og består av plast. Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringsdagen. TG 2 settes imidlertid på grunn av at bygningsdelen har overskredet halvparten av sin forventede brukstid.

Veggene har trekonstruksjon. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning fra byggeår. Kledningen er fra byggeår malt med linoljemaling. Linoljen danner avgasser ved direkte sollys / høye temperaturer og det vil da dannes blærer i maling som sprekker og skaller av. Kledningen har indikasjon på dette. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. Det er ikke registrert symptomer på sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Adkomst fra åpning fra boder mot øst. Undertegnede kommer seg ikke opp på kaldloftet, så inspeksjonen er foretatt fra åpning i bod og av underliggende himlinger i boligen. Loftet er et kaldloft med gjennomlufting ved raft. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktøk i tilgjengelige overflater. Det observeres ikke symptomer på lekkasjer. Det registreres malingsavskalling på murkant i himling på gang i 1.etg. noe som tilsier at pipa fraktes med seg fukt ned eller har gjort før pipebeslag ble etablert. Det observeres uisolert ventilasjonskanal som går gjennom kaldloftet. Det kan oppstå kondens i kanal vinterstid, så det anbefales isolering av kanal.

Storvinduer på stue samt vinduer på kjøkken / vaskerom er fra byggeår. Det registreres slitasje i overflater, noe som ikke er unormalt med bakgrunn i vinduenes alder. Pakninger er også harde og tetter dårlig. Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer. På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning. Det er ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen.

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

TG 2 settes på grunn av slitasje.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer på soverom er datert 2021. Stue (nord) har vindu datert 2008. Storvinduer på stue samt vinduer på kjøkken / vaskerom er fra byggeår.

Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer.

På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Bygningen har teak hovedytterdør fra 80 tallet og malt balkongdør i tre datert 2022.

Ytterdør til bod er av enkel standard, bygget av tre malt utvendig.

Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene.

På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

Veranda er oppført i trykkimpregnerte materialer. Anlagt på bakken.

Rekkverk i tre mot nord.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader, men det registreres slitte overflater på terrassedekket og rekkverk, spesielt håndlist.

Overflatebehandling anbefales.

Alternativt, utskiftning av terrassedekke.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det i hovedsak gulv av belegg.

Veggene har malte overflater.

Innvendige tak har malt strekkpapp og himlingsplater.

Himlingsplater på stue.

Det registreres stedvis rift i papp i himlinger. Dette er ikke unaturlig når pappen er satt i spenn og det oppstår bevegelser i bygningen.

Det anbefales å planlegge en oppgradering av himlinger med rift i papp.

Ut over dette fremstår overflater i god stand.

TG 2 settes på grunn av rift i papphimling.

Etasjeskiller er av trebjelkelag over krypkjeller.

Det er foretatt enkel nivellering av gulv på stue, i gang og på et soverom (sørøst).

På stue er det fra front dørterskel mot gang til yttervegg mot vest målt 9 mm avvik.

I gang er det fra gulv i front dørterskel mot stue målt 12 mm avvik mot pipe.

På soverom (sørøst) er det målt 5 mm avvik.

Skjevheter på gang er over rapportens referansenivå og det settes derfor TG 2.

Radonmåling er ikke foretatt i boligen.

Statens strålevern anbefaler søk etter radon i perioden medio oktober til medio april.

Det gjøres på et generelt grunnlag oppmerksom på at det ikke er krav til radonsøk i boliger, foruten der det er utleie. Det er derfor vurdert å ikke være nødvendig med radonsøk i boligen.

# Beskrivelse av eiendommen

TG ikke undersøkt er derfor satt på konstruksjonen.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår.

Vedovn fra 80 tallet er etablert på stue. Sotluke på gang.

Det er foretatt visuell kontroll uten å observere symptomer på skader i overflater.

Pipe og ildsted vurderes å fungere som tiltekt.

Teglsteinspiper skal ha alle 4 sider av pipa tilgjengelig for kontroll, noe som er ivarettatt i boligen.

Det er ikke etablert ubrennbar plate på gulv under sotluke, noe som anbefales som sikkerhetstiltak i forhold til risiko for at glør fra sotluke faller ned på gulvet ved åpning av luke. Tiltak anbefales.

TG 2 settes på grunn av manglende plate på gulv og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjellere er å betegne som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens.

Det er ikke etablert fuktsperre på grunnen, noe som resulterer i høy luftfuktighet i rommet.

Det er områder i indre del av krypkjeller der det ligger åpent vann. Det er ved kontroll registrert at stubbloft har kollapset (under soverom).

Det registreres råteskader i bunnsvill mot sør og mot vest.

Ytterligere undersøkelser må påregnes.

Det må etableres plast på grunnen i krypkjelleren for å begrense fukttilgangen til kryprommet.

Innvendig har boligen finèrdører fra byggeår.

Dør til boder er ei trefyllingsdør.

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

Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning. Vurderes derfor å være i god stand.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Badet er fra byggeår.

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

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Malte plater vil jevnlig ha behov for overflatebehandling for å opprettholde sin tiltenkte tettefunksjon. Badet benyttes imidlertid med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av overflater er begrenset. Med bakgrunn i malte overflater anbefales det fremtidig bruk med dusjkabinett. Fjernes kabinettet må rommets evne til å tåle fritt vann vurderes og en oppgradering anbefales.

Det er ingen symptomer på skader i overflater, ut over normal aldringssslitasje.

Gulvet har linoleumsfliser. Rommet har strålelovn som varmekilde.

Fall mot sluk er målt til 25 mm fra topp fuktsikring under dørterskel til topp slukrist.

Fallforholdet er vurdert ivarettatt.

Linoleumsfliser vil over tid ikke være tett og det er risiko for lekkasjer ved direkte dusjing.

Det er ingen symptomer på skader av konstruksjonsmessig betydning på befaringsdagen, men med bakgrunn i oppnådd alder

må det påregnes en rehabilitering.

Med dagens bruk med dusjkabinett med avrenning direkte til sluk er konstruksjonen vurdert å være i bra stand. Dette forutsetter fremtidig bruk med dusjkabinett.

Badet har et soilsluk fra byggeår. Synlig linoleumsfliser som tettesjikt.

Sluket har ikke klemring og det er derfor ikke tett overgang mellom linoleumsfliser og sluk.

Risiko for skade er til stede.

Badet benyttes med dusjkabinett med begrenset vannsøl på gulv og vegger. Dusjkabinett og jevnlig rengjøring av sluk er en forutsetning for sikker avrenning

TG 2 settes på grunn av usikker overgang mellom overflatemateriale / sluk.

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett og mulighet for tilkobling for vaskemaskin.

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

Badet har naturlig avtrekk uten tilluft ved dørerskel.

Hulltaking er ikke foretatt da det er vurdert å ikke være nødvendig.

Vanninstallasjoner er etablert utenpå vegg. Det er derfor ikke relevant med hulltaking fra tilstøtende areal.

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

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har i hovedsak malt innredning fra byggeår med glatte fronter.

Innredning på vegg mot bad er nyere profilerte.

Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Rommet har belegg på gulv og malte plater på vegger.

Kjøkkenet er av eldre dato, følgelig noe slitt. Det må påregnes utskiftning / rehabilitering for å tilfredsstille dagens forventning til standard og funksjonalitet.

Ut over oppnådd alder, vurderes kjøkkeninnredningen å fungere som tiltenkt.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vanntilførsel fra kommunalt nett / stoppekran utvendig består av jernrør.

Vannrør fra innvendig stoppekran er av kobber.

Det er ved test av vanntrykk i boligen registrert begrenset trykk.

Det er vanntilførsel, men den er redusert slik at mulighet for dusjing er begrenset.

Stålrør vil erfaringsmessig ruste og tettes til over tid. Det anbefales derfor utskiftning av vannrør fra innvendig stoppekran og ut mot kommunalt nett. Alle stålrør anbefales skiftet.

TG 3 settes på grunn av dårlig vanntrykk og jernrør.

Boligen har synlige avløpsrør av støpejern / soil.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik.

Anlegget er vurdert å fungere som tiltenkt.

TG 2 settes da rørene er fra byggeår og har oversteget halvparten av forventet brukstid.

Boligen har naturlig ventilasjon med stedvise klaffventiler i

# Beskrivelse av eiendommen

yttervegger. Tilluftsspalte i overkant vinduer.

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

Selv om ventileringen av boligen synes å fungere som tiltenkt anbefales det på et generelt grunnlag å vurdere muligheten for etablering av mekanisk ventilering av boligen.

Boligen har en varmtvannstank på 194 liter.

Ukjent produksjonsår, men er skiftet ut siden byggeår.

Fungerer som tiltenkt på befaringdagen.

Sikkerhetsventil er tilkoblet rør med avløp ført gjennom etasjeskille og ned til krypkjeller.

Berederen er tilkoblet stikk kontakt. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift, ved tilkobling fast punkt/servicebryter.

Varmtvannsberederen er over 20 år. Derav TG 2.

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

Elanlegget er et åpent anlegg i hovedsak fra byggeår. Sikringskapp er etablert på gang og har innmat av nyere automatsikringer med jordfeilbryter.

Overspeningsvern på 50 ampere.

Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeid utført etter 01.01.1999.

Det anbefales å kontakte utførende elektriker for dokumentasjon.

Det er krav til minst en brannvarsler og minst et slukkeapparat i hver etasje.

Om slukkeapparat er over 10 år, skal det enten inn på service eller skiftes.

Brannvarslere som er over 10 år må skiftes.

Det anbefales å skifte ut brannvarslere som er over 10 år gamle.

Det gjøres oppmerksom på at det også finnes produsenter med kortere holdbarhetsdato på sine produkter.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og sprengtsteinsfylling.

Dreneringen er fra 1963. Utvendig fuksikring er erfaringsmessig bestående av goudron (asfaltmaling)

Boligen har konstruksjon med krypkjeller. Det er normalt ikke behov for drenerig rundt boligen da dreneringen kun vil ha sekundær betydning og fuksikring av krypkjeller foretas inne i rommet.

Om det er etablert drenering er denne fra byggeår. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuksikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år (kort-lang). Videre er det en begrensning at selve drenering og fuksikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, derav TG 2 på konstruksjonen.

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

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Inspeksjon av grunnmur er begrenset til over terreng og fra kjeller. Det er på befaringdagen ikke registrert sprekker som er vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning.

Grunnmur vurderes å være av normal beskaffenhet.

Boligen er etablert på tilnærmet flatt terreng.

Det er ikke opplyst om eller registrert ansamling av vann på befaringdagen.

Utvendige avløpsrør er fra 1963 og består av støpejern. Boligen er tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er fra 1963 og består av jernrør. Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Det gjøres oppmerksom på at vanntrykket i boligen er begrenset og årsak er jernrør fra innvendig stoppekran til kommunalt nett. Tiltak må påregnes.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	97 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	97 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 900 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 250 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

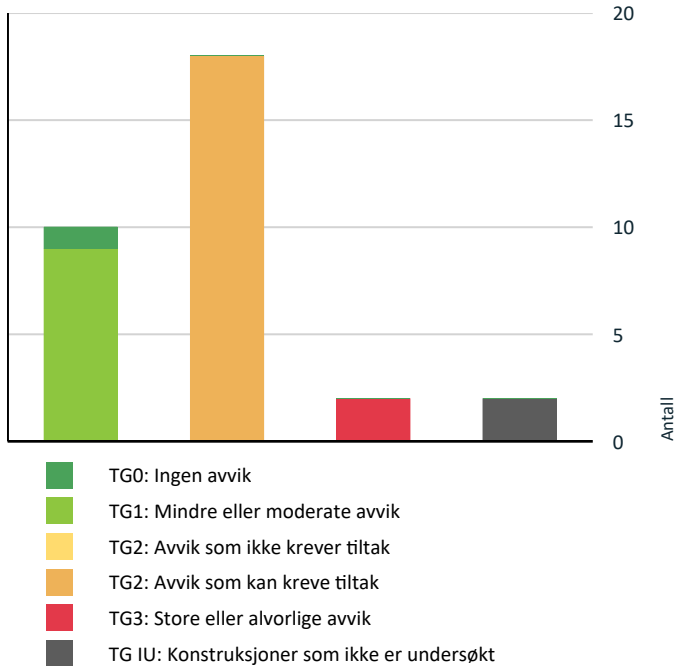
- Det foreligger ikke tegninger

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

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

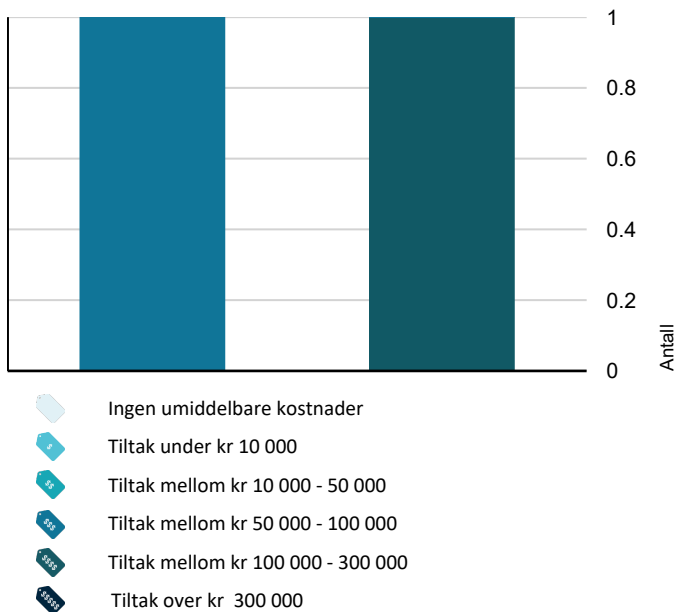
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - Byggeår [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

---

  - ! **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---

  - ! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
-

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1963

### Kommentar

Opplysning fra selger

### Standard

Boligen er oppført på grunnmur av støpt betong.  
Hovedkonstruksjon over grunnmur er av tre utvendig kledd med liggende trekledning.  
Tak med saltaksform er teknet med metallplater.  
Vinduer består av 2 lags glass.  
Etasjeskillet av trebjelkelag over krypkjeller.

### Vedlikehold

Bygget er noe slitt og det må påregnes rehabilitering / oppgraderinger.  
Se nærmere beskrivelse under de respektive punktene i rapporten for videre omtale.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål/aluminiumplater.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekkingen består av metallplater opplyst å være fra 80 tallet. Tekkingen er etablert over eksisterende bølgeeternitt. Det er ikke etablert sekundær tetting under eternitt.

Det gjøres oppmerksom på at underliggende tekking er av bølgeeternitt fra byggeår. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak, derav TG 2 på konstruksjonen.

På et generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at bølgeeternitt inneholder asbest og kan være kreftfremkallende. Ved en eventuell senere sanering av konstruksjonen, må utførende sette seg grundig inn i lovverk forbundet med sanering av asbestholdig materiale. Spesielt i forhold til levering på egnet mottak.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er fra 80 tallet og består av plast. Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. Ingen avvik er registrert på befaringdagen. TG 2 settes imidlertid på grunn av at bygningsdelen har overskredet halvparten av sin forventede brukstid.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport

## TC 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning fra byggeår. Kledningen er fra byggeår malt med linoljemaling. Linoljen danner avgasser ved direkte sollys / høye temperaturer og det vil da dannes blærer i maling som sprekker og skaller av. Kledningen har indikasjon på dette.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. Det er ikke registrert symptomer på sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres blærer i kledning mot vest.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På grunn av tidligere bruk med linoljemaling og blæring / malingsavskalling må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller.

## TC 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Adkomst fra åpning fra boder mot øst.

Undertegnede kommer seg ikke opp på kaldloftet, så inspeksjonen er foretatt fra åpning i bod og av underliggende himlinger i boligen.

Loftet er et kaldloft med gjennomlufting ved raft. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i tilgjengelige overflater.

Det observeres ikke symptomer på lekkasjer.

Det registreres malingsavskalling på murkant i himling på gang i 1.etg, noe som tilsier at pipa frakter med seg fukt ned eller har gjort før pipebeslag ble etablert.

Det observeres uisolert ventilasjonskanal som går gjennom kaldloftet. Det kan oppstå kondens i kanal vinterstid, så det anbefales isolering av kanal.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er uisolert ventilasjonskanal på kaldloftet.

Malingsavskalling i murkant i gang (ved pipe), noe som indikerer fuktinntrekk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Isolering av ventilasjonskanal anbefales.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer - Byggeår

Storvinduer på stue samt vinduer på kjøkken / vaskerom er fra byggeår. Det registreres slitasje i overflater, noe som ikke er unormalt med bakgrunn i vinduenes alder.

Pakninger er også harde og tetter dårlig.

Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer.

På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

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

TG 2 settes på grunn av slitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slitasje i overflater, noe som ikke er unormalt med bakgrunn i vinduenes alder.

Pakninger er også harde og tetter dårlig.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å undersøke muligheten for etablering av nye pakninger på åpningsvinduer.

Jevnlig tilsyn på øvrige vinduer.

## TG 1 Vinduer - 2008 - 2021

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer på soverom er datert 2021. Stue (nord) har vindu datert 2008. Storvinduer på stue samt vinduer på kjøkken / vaskerom er fra byggeår.

Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte vinduer.

På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

## TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør fra 80 tallet og malt balkongdør i tre datert 2022.

Ytterdør til bod er av enkel standard, bygget av tre malt utvendig.

Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene.

På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda er oppført i trykkimpregnerte materialer. Anlagt på bakken.

Rekkverk i tre mot nord.

Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på skader, men det registreres slitte overflater på terrassedekket og rekkverk, spesielt håndlist.

Overflatebehandling anbefales.

Alternativt, utskiftning av terrassedekke.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Slitte overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatebehandling av rekkverk anbefales.

Overflatebehandling av terrassedekke anbefales, alternativt utskiftning.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

Innwendig er det i hovedsak gulv av belegg.

Veggene har malte overflater.

Innwendige tak har malt strekkpapp og himlingsplater. Himlingsplater på stue.

Det registreres stedvis rift i papp i himlinger. Dette er ikke unaturlig når pappen er satt i spenn og det oppstår bevegelser i bygningen.

Det anbefales å planlegge en oppgradering av himlinger med rift i papp.

Ut over dette fremstår overflater i god stand.

TG 2 settes på grunn av rift i papphimling.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis rift i papp i himlinger. Dette er ikke unaturlig når pappen er satt i spenn og det oppstår bevegelser i bygningen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å planlegge en oppgradering av himlinger med rift i papp.

Ut over dette fremstår overflater i god stand.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag over krypkjeller.

Det er foretatt enkel nivellering av gulv på stue, i gang og på et soverom (sørøst).

På stue er det fra front dørterskel mot gang til yttervegg mot vest målt 9 mm avvik.

I gang er det fra gulv i front dørterskel mot stue målt 12 mm avvik mot pipe.

På soverom (sørøst) er det målt 5 mm avvik.

Skjevheter på gang er over rapportens referansenivå og det settes derfor TG 2.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 12 mm avvik på gang.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG IU Radon

Radonmåling er ikke foretatt i boligen.

Statens strålevern anbefaler søk etter radon i perioden medio oktober til medio april.

Det gjøres på et generelt grunnlag oppmerksom på at det ikke er krav til radonsøk i boliger, foruten der det er utleie. Det er derfor vurdert å ikke være nødvendig med radonsøk i boligen.

TG ikke undersøkt er derfor satt på konstruksjonen.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår.

Vedovn fra 80 tallet er etablert på stue. Sotluke på gang.

Det er foretatt visuell kontroll uten å observere symptomer på skader i overflater.

Pipe og ildsted vurderes å fungere som tiltekt.

Teglsteinspiper skal ha alle 4 sider av pipa tilgjengelig for kontroll, noe som er ivaretatt i boligen.

Det er ikke etablert ubrennbar plate på gulv under sotluke, noe som anbefales som sikkerhetstiltak i forhold til risiko for at glør fra sotluke faller ned på gulvet ved åpning av luke. Tiltak anbefales.

TG 2 settes på grunn av manglende plate på gulv og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

## TG 3 Kryp kjeller

Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryp kjellere er å betegne som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens.

Det er ikke etablert fuktsperre på grunnen, noe som resulterer i høy luftfuktighet i rommet.

Det er områder i indre del av kryp kjeller der det ligger åpent vann.

Det er ved kontroll registrert at stubbloft har kollapset (under soverom).

Det registreres råteskader i bunnsvill mot sør og mot vest.

Ytterligere undersøkelser må påregnes.

Det må etableres plast på grunnen i kryp kjelleren for å begrense fukttilgangen til kryprommet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i kryp kjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



## TG1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører fra byggeår.  
Dør til boden er ei trefyllingsdør.  
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører.  
Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning.  
Vurderes derfor å være i god stand.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

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

### ETASJE > BAD

## TG1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.  
Malte plater vil jevnlig ha behov for overflatebehandling for å opprettholde sin tiltenkte tettefunksjon. Badet benyttes imidlertid med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av overflater er begrenset. Med bakgrunn i malte overflater anbefales det fremtidig bruk med dusjkabinett. Fjernes kabinettet må rommets evne til å tåle fritt vann vurderes og en oppgradering anbefales.  
Det er ingen symptomer på skader i overflater, ut over normal aldringssslitasje.

### ETASJE > BAD

## TG1 Overflater Gulv

Gulvet har linoleumsfliser. Rommet har strålelovn som varmekilde.  
Fall mot sluk er målt til 25 mm fra topp fuktsikring under dørterskel til topp slukrist.  
Fallforholdet er vurdert ivaretatt.  
Linoleumsfliser vil over tid ikke være tett og det er risiko for lekkasjer ved direkte dusjing.  
Det er ingen symptomer på skader av konstruksjonsmessig betydning på befaringsdagen, men med bakgrunn i oppnådd alder må det påregnes en

# Tilstandsrapport

rehabilitering.

Med dagens bruk med dusjkabinett med avrenning direkte til sluk er konstruksjonen vurdert å være i bra stand. Dette forutsetter fremtidig bruk med dusjkabinett.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et soilsluk fra byggeår. Synlig linoleumsfliser som tettesjikt.

Sluket har ikke klemring og det er derfor ikke tett overgang mellom linoleumsfliser og sluk.

Risiko for skade er til stede.

Badet benyttes med dusjkabinett med begrenset vannsøl på gulv og vegger. Dusjkabinett og jevnlig rengjøring av sluk er en forutsetning for sikker avrenning

TG 2 settes på grunn av usikker overgang mellom overflatemateriale / sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Med bakgrunn i alder på underliggende fuktsikring anbefales det fremtidig bruk med dusjkabinett.



## ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett og mulighet for tilkobling for vaskemaskin.

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

## ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk uten tilluft ved dørrerskel.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Det er ikke etablert tilluftsspalte ved dørrterskel. Dette begrenser luftutskiftning / luftsirkulasjonen i rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluftsspalte anbefales etablert ved dørrterskel. Dette for bedre luftsirkulasjon / luftutskiftning i rommet. Det anbefales å undersøke muligheten for etablering av mekanisk avtrekk.

# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD

### TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er vurdert å ikke være nødvendig.  
Vanninstallasjoner er etablert utenpå vegg. Det er derfor ikke relevant med hulltaking fra tilstøtende areal.  
Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har i hovedsak malt innredning fra byggeår med glatte fronter.  
Innredning på vegg mot bad er nyere profilerte.  
Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Rommet har belegg på gulv og malte plater på vegger.  
Kjøkkenet er av eldre dato, følgelig noe slitt. Det må påregnes utskiftning / rehabilitering for å tilfredsstillere dagens forventning til standard og funksjonalitet.  
Ut over oppnådd alder, vurderes kjøkkeninnredningen å fungere som tiltenkt.

### ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.  
Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Vanntilførsel fra kommunalt nett / stoppekran utvendig består av jernrør.  
Vannrør fra innvendig stoppekran er av kobber.  
Det er ved test av vanntrykk i boligen registrert begrenset trykk.  
Det er vanntilførsel, men den er redusert slik at mulighet for dusjing er begrenset.  
Stålrør vil erfaringsmessig ruste og tettes til over tid. Det anbefales derfor utskiftning av vannrør fra innvendig stoppekran og ut mot kommunalt nett. Alle stålrør anbefales skiftet.  
TG 3 settes på grunn av dårlig vanntrykk og jernrør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

Boligen har synlige avløpsrør av støpejern / soil.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å fungere som tiltenkt. TG 2 settes da rørene er fra byggeår og har oversteget halvparten av forventet brukstid.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med stedvise klaffventiler i yttervegger. Tilluftsspalte i overkant vinduer.

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

Selv om ventileringen av boligen synes å fungere som tiltenkt anbefales det på et generelt grunnlag å vurdere muligheten for etablering av mekanisk ventilering av boligen.

## TG 2 Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannstank på 194 liter.

Ukjent produksjonsår, men er skiftet ut siden byggeår.

Fungerer som tiltenkt på befaringsdagen.

Sikkerhetsventil er tilkoblet rør med avløp ført gjennom etasjeskille og ned til krypkjeller.

Berederen er tilkoblet stikk kontakt. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift, ved tilkobling fast punkt/servicebryter.

Varmtvannsberederen er over 20 år. Derav TG 2.

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 bygnings sakkyndig 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.*

Elanlegget er et åpent anlegg i hovedsak fra byggeår. Sikringsskap er etablert på gang og har innmat av nyere automatsikringer med jordfeilbryter. Overspenningsvern på 50 ampere.

Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeid utført etter 01.01.1999.

Det anbefales å kontakte utførende elektriker for dokumentasjon.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1963**

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

**Ja Arbeid med skifte av innmat i sikringsskap og etablering av komfyrvant er utført av Sinus. Det anbefales å kontakte Sinus med tanke på dokumentasjon på arbeidet.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Med bakgrunn i manglende dokumentasjon anbefales det å rekvirere eltakstmann eller autorisert elektriker for en gjennomgang av anlegget med tanke på tilstand.**

## Generell kommentar

# Tilstandsrapport

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

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

## TG 0 Branntekniske forhold

*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 krav til minst en brannvarsler og minst et slukkeapparat i hver etasje.

Om slukkeapparat er over 10 år, skal det enten inn på service eller skiftes.

Brannvarslere som er over 10 år må skiftes.

Det anbefales å skifte ut brannvarslere som er over 10 år gamle. Det gjøres oppmerksom på at det også finnes produsenter med kortere holdbarhetsdato på sine produkter.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Det er etablert branntekniske forhold på vaskerom.**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Eldre enn 10 år gammelt.**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei Nye i 2025.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og sprengtsteinsfylling.

## TG 2 Fuksikring og drenering

Dreneringen er fra 1963. Utvendig fuksikring er erfaringsmessig bestående av goudron (asfaltmaling)

Boligen har konstruksjon med krypkjeller. Det er normalt ikke behov for drenering rundt boligen da dreneringen kun vil ha sekundær betydning og fuksikring av krypkjeller foretas inne i rommet.

Om det er etablert drenering er denne fra byggeår. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuksikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år (kort-lang). Videre er det en begrensning at selve drenering og fuksikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, derav TG 2 på konstruksjonen.

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

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Inspeksjon av grunnmur er begrenset til over terreng og fra kjeller. Det er på befaringsdagen ikke registrert sprekker som er vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning. Grunnmur vurderes å være av normal beskaffenhet.

## TG 2 Terrengforhold

Boligen er etablert på tilnærmet flatt terreng. Det er ikke opplyst om eller registrert ansamling av vann på befaringsdagen.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er fra 1963 og består av støpejern. Boligen er tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er fra 1963 og består av jernrør. Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann og avløpsledninger, derav TG 2. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykket i boligen er begrenset og årsak er jernrør fra innvendig stoppekran til kommunalt nett. Tiltak må påregnes.

### 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.
- Det er påvist merkbart trykkfall ved samtidig tapping i to vannkraner i boligen, dette kan indikere avvik i utvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, kan være behov for utskiftning av anlegget.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

**97 m<sup>2</sup>/97 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Entré, Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 2 900 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

**Kr 3 250 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

**Markedsverdi**

**2 900 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**2 900 000**

## Markedsvurdering

Verdivurderingen har som formål å anslå sannsynlig salgsverdi i dagens marked. Som grunnlag for vurdering av verdi er det foretatt en visuell befaring av bolig og tomt. Vurdering av sannsynlig markedsverdi er basert på boligens beliggenhet, størrelse og standard, sammenlignet med de referanser vi ser fra salg av tilsvarende boliger i området de senere år.

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Gilleskålveien 5 ,8904 BRØNNØYSUND 107 m <sup>2</sup> 1979 3 sov	10-10-2023	3 100 000	<b>3 525 000</b>		3 525 000	<b>32 944</b>
2 Gilleskålveien 4 ,8904 BRØNNØYSUND 103 m <sup>2</sup> 1978 3 sov	27-04-2022	2 550 000	<b>2 550 000</b>		2 550 000	<b>24 757</b>
3 Sivert Nielsens gate 1 ,8904 BRØNNØYSUND 90 m <sup>2</sup> 1961 3 sov	12-12-2021	2 290 000	<b>2 175 000</b>	25 861	2 200 861	<b>24 454</b>
4 Kirkealleen 35 ,8904 BRØNNØYSUND 82 m <sup>2</sup> 1967 2 sov	14-06-2022	2 150 000	<b>1 940 000</b>		1 940 000	<b>23 659</b>
5 Storgata 4 ,8900 BRØNNØYSUND 119 m <sup>2</sup> 1890 2 sov	04-04-2024	3 100 000	<b>2 750 000</b>		2 750 000	<b>23 109</b>
6 Skules vei 7 ,8904 BRØNNØYSUND 169 m <sup>2</sup> 1972 3 sov	19-08-2024	3 490 000	<b>3 640 000</b>		3 640 000	<b>21 538</b>
7 Farmenveien 8 ,8904 BRØNNØYSUND 162 m <sup>2</sup> 1970 4 sov	15-08-2024	2 950 000	<b>2 850 000</b>		2 850 000	<b>17 593</b>

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 600 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	Kr.	<b>2 700 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

Kr. **2 700 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	550 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	Kr.	<b>550 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	Kr.	<b>3 250 000</b>
--	-----	------------------

# 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

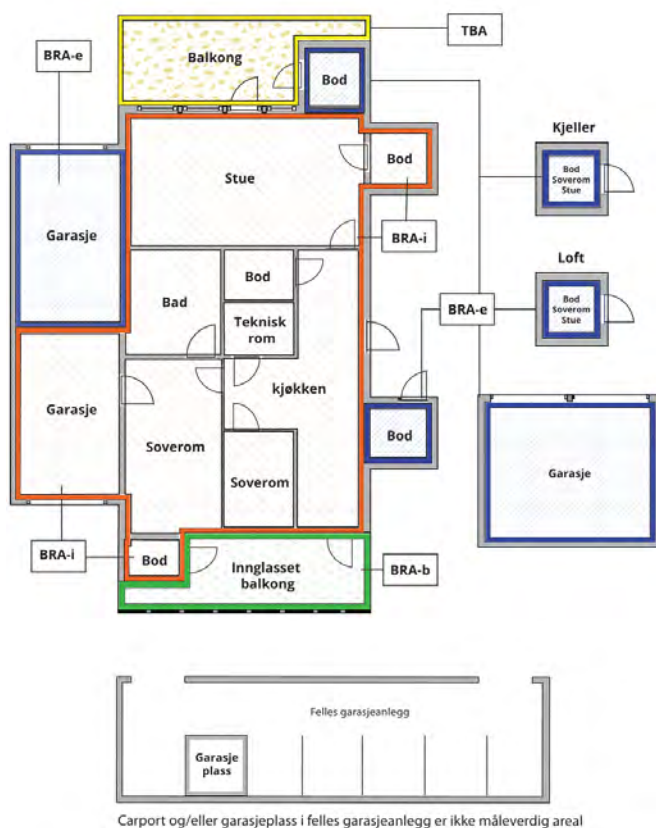
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	97			97	27
<b>SUM</b>	<b>97</b>				<b>27</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>97</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Gang, Bad, Kjøkken, Stue, 3 soverom, 3 boder		

## Kommentar

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.  
På grunn av innvendig adkomst til boder er disse medregnet i beregningen av BRA-i.  
Terrasser på ca 27 m<sup>2</sup> er oppført under "åpent areal - TBA"

Carport har en åpning på 2,33 m og en lengde på 5,64 m. Er ikke medregnet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### 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)
<b>Enebolig</b>	84	13

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2025	Ståle Hjelmseth	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	1549		0	608.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Sivert Nielsens gate 3

### Hjemmelshaver

Nilsen Signe Martine

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til ca 1,2 km sørvest for Brønnøysund sentrum (havnesenteret). Det er kort vei til de fleste fasiliteter der nærmeste matbutikk er Coop Prix på Farmen. Ca 650 m til Brønnøysund ungdomsskole og Brønnøysund videregående.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Er opparbeidet med gruslagt dekke / innkjørsel med mulighet for parkering for flere biler. Plenarealer på øvrig del av eiendom ut over terrasse mot vest.

### Tinglyste/andre forhold

Opplysning om vaskerom:  
Det er etablert "vaskerom" i forbindelse med kjøkken.  
Gulvet har belegget på gulv og malte plater på vegger.  
Av fast inventar er det utslagsvask og opplegg vaskemaskin.  
Gulvet er uten sluk, noe som ikke var uvanlig på byggetidspunktet.  
Vannsikkerheten i rommet er usikker da det ved eventuelle lekkasjer fra tappesteder vil renne vann ut over gulv på kjøkken.  
Det anbefales derfor å vurdere en bedre løsning for vaskerom.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Annet

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Er ikke utfylt da selger ikke har bestemt hvilken megler som selger boligen.	Finnes ikke		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

- 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

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.08.2025

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Advokatfellesskapet Brønnøysund AS	Oppdragsnr.	2108
Adresse	Sivert Nielsens gate 3		
Postnr.	8904	Sted	Brønnøysund
Selgers navn	Steinar Holst		

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

#### Innledende informasjon om salg av boligen

##### Er det dødsbo?

Nei  Ja

##### Avdødes navn:

Signe Martine Nilsen

##### Salg ved fullmakt?

Nei  Ja

##### Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

Initialer selger:  
S H

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets sikt 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 forsikringsselskapet 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 egenerklæringskjemaet 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 nedstigende linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseidendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

Dato 26.08.2025

Signert av Steinar Holst

# Sivert Nielsens gate 3

1.etg

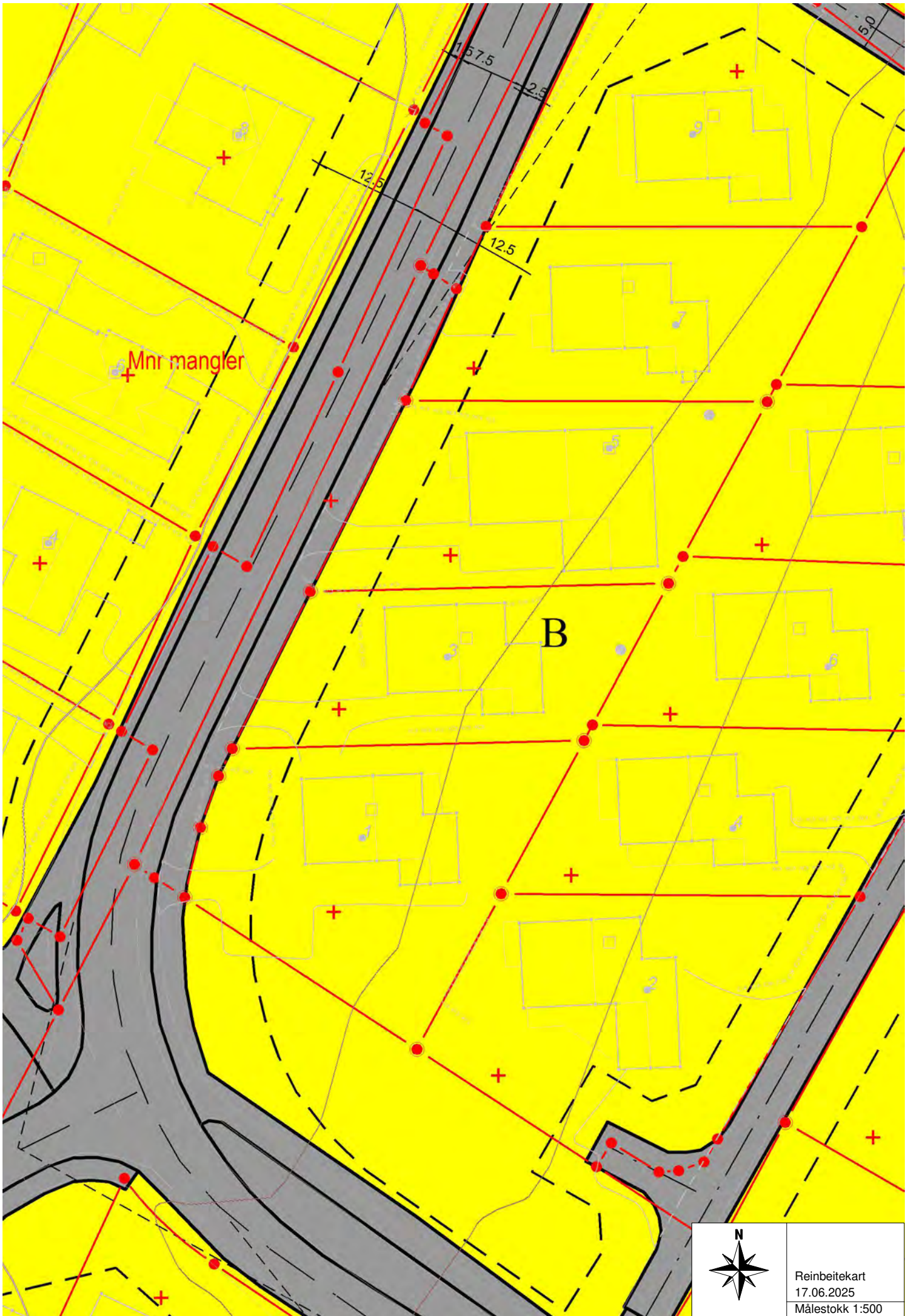


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.  
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.





Kartutsnitt over 105/807  
Juridisk eiendomsinformasjon  
17.06.2025  
Målestokk 1:1000  
BRØNNØY KOMMUNE



Mnr mangler

B



Reinbeitekart  
17.06.2025  
Målestokk 1:500

# BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN.

## § 1. PLAN- GRENSER/FORMÅL

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

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

## § 2. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER (B)

Området skal anvendes til boligformål.

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

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

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

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

Garasje skal ikke ha større grunnflate enn 40 m<sup>2</sup>.

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

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

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

## § 3. BYGGEOMRÅDER FOR SENTRUMSFUNKSJONER (S)

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

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

Største utnyttelsesgrad er 0.5.

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

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

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

Største byggehøyde er 2 etasjer. Maks. utnyttelsesgrad 0.4.

## § 5. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE FORMÅL (O)

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

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

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

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

## § 6. BYGGEOMRÅDE FOR LETTERE INDUSTRI (I)

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

## § 7. BYGGEOMRÅDE FOR CAMPING/TURISTANLEGG (C)

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

## § 8. BYGGEOMRÅDE FOR NAUST/SJØHUS (NS)

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

Det skal sikres allmen ferdsel langs sjøen.

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

## § 9. HAVNEOMRÅDE (H)

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

## § 10. TRAFIKKOMRÅDER (T)

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

## § 11. FRIOMRÅDER (FR)

Områdene skal ha parkmessig behandling.

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

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

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

Høydedragets karakter med trær i siluett skal være høydernes preg.

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

### § 13. FAREOMRÅDER (PU,TR)

Områdene benyttes til EL-kraft innstallasjoner og kloakkpumpestasjoner.

### § 14. SPESIALOMRÅDE "KYSTBY 1900"

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

Følgende krav gjelder for spesialområder:

Nye bygg skal plasseres så de understreker gatebildet.

Bygninger kan plasseres i tomtegrenser.

Største byggehøyde er 2 etasjer.

Ny bebyggelse skal tilpasses nabobygg.

Bygg skal ha saltak. Takvinkel min. 30°, maks. 60°.

Adkomst må være henvendt mot gaten.

Utvendig kledning i tre.

Husenes fasader skal være malt (evt. dekkbeis) og fargene skal være godkjent av bygningsrådet.

Det skal være vannbrett/gesims over vinduer og dører samt omramming rundt vinduer og dører.

Opprossing av vinduer og glassfelt i dører.

Bygninger i gatekryss skal ha brutt hjørne.

### § 15. HAVNEOMRÅDE I SJØ (HS)

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

### § 16. SMÅBÅTHAVN/MARINA (M)

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

### § 17. FELLESBESTEMMELSER

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

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

Fylling i sjø skal avsluttes som maskinmur eller kaifront.



# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler:

### Du trenger ikke betale saksomkostninger

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

### Forsikringen har ikke et tak

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

### Den gir deg en ekstra trygghet

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



## Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppjøret.

Borettslagsiendom:  
**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 Advokatfelleskapet 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 næringseiendom, 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. Garantiordeningen 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 Garantiordeningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

### Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til [klage@soderbergpartners.no](mailto: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](mailto:boligkjoperforsikring@soderbergpartners.no) | [eiendom.soderbergpartners.no](http://eiendom.soderbergpartners.no)

### SKADE/KRAV

Crawford & Company  
Postboks 133 | 1338 Sandvika | Tlf. 67 20 91 44 | [boligkjoperforsikring@crawco.no](mailto:boligkjoperforsikring@crawco.no) | [www.kjoperforsikring.com](http://www.kjoperforsikring.com)

# BUDSKJEMA

**Eiendommen**

1813/104/1549 – SIVERT NIELSENS GATE 3

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

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

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

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

Annen akseptfrist

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

.....  
underskrift

.....  
navn med blokkbokstaver

.....  
adresse

.....  
telefon

.....  
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

**Budet sendes Advokatfelleskapet Brønnøysund, Postboks 153, 8901 Brønnøysund,  
epost: [halsen@advokatenehla.no](mailto:halsen@advokatenehla.no)**