Skomo 45

Takst kr 4 150 000,-

- Nedlagt småbruk med flere bygninger
- Helrenovert bolighus
- Nyere dobbelgarasje
- Tilhørende nausttomt og vedskog
- Utleid jord

Advokatfellesskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEGLING

Ansvarlig megler:

Advokat Tore Walle-Jensen

Kontaktperson:

Svenn Gunnar Halsen

41 41 07 07

halsen@advokatenehla.no

www.advokatenehla.no

Advokatfellesskapet Brønnøysund

EIENDOMSMEGLING

SALGSOPPGAVE INNHOLD

- Bilder
- Nøkkelinformasjon og betingelser
- Forbrukerinformasjon om budgivning
- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Planskisser
- Målebrev/kart
- Info Boligkjøperforsikring
- Budskjema

Advokatfellesskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEGLING

Skomo 45

Advokatfellesskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEGLING

Skomo 45

Advokatfellesskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEGLING

Skomo 45

Advokatfellesskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEGLING

Skomo 45

Advokatfellesskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEGLING

Skomo 45

Advokatfellesskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEGLING

Skomo 45

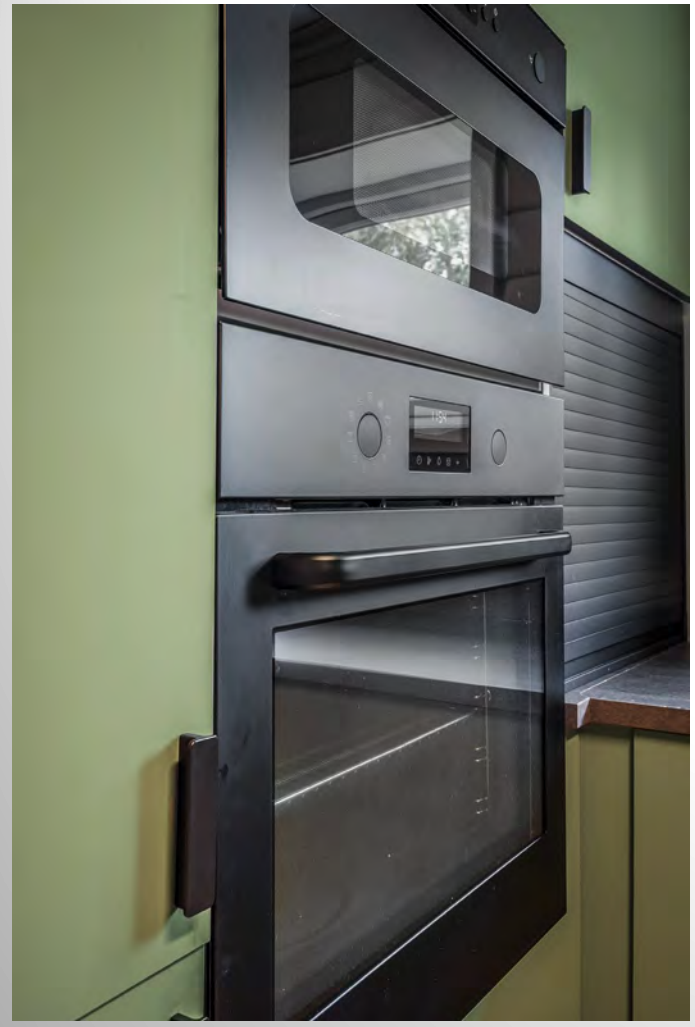
Advokatfellesskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEGLING

Skomo 45

Advokatfellesskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEGLING

Skomo 45

Advokatfellesskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEGLING



Skomo 45

Advokatfellesskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEGLING

Skomo 45

Advokatfellesskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEGLING

Skomo 45

Advokatfellesskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEGLING

Skomo 45

8908 Brønnøysund

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

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

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

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

Eiendommen har samlet areal på 102 dekar fordelt på 3 teiger, hvorav 46 dekar er klassifisert som fulldyrka jord og innmarksbeite, 14 dekar produktiv skog og resten utmark og bebyggelsestomt. Utmarksteig og nausttomt ligger i relativ lang avstand fra gårdstunet. Skogarealet er å betrakte som vedskog til eget bruk. 42 dekar jord er utleid i 10 år til 2034.

NØKKELOPPLYSNINGER

- MATRIKKELNR.
  1813/80/25
- TYPE BOLIG
  Enebolig
- EIERFORHOLD
  Selveier
- EIER
  Line Kristin Gregersen
  Hanne Korsaksel Svendsgård
- TOMT
  102637 m2 landbrukseiendom med 3 teiger
- REGULERING
  LNFR-områder, jf. kap. 5 i kommuneplanens arealdel 2020-2030.
  Det er regulert inn gang- og sykkelvei langs fylkesveien forbi eiendommen, igangsettelse er uviss.
- BYGGEÅR
  ca. 1940
- AREAL
  BRA 482
- ENERGIMERKING
  G - ORANGE

- PRISANTYDNING
  kr 3 900 000,-
- KJØPERS OMKOSTNINGER
  Ved kjøp til prisantydning tilkommer:
  Dokumentavgift kr 97 500,-
  Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-
  Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-
  Behandlingsgebyr konsesjon kr 5000,-
- TOTALPRIS
  kr 4 003 590,-
- LEIEINNTEKT DYRKET JORD
  kr 4 998,- pr. år.
- KOMMUNALE AVGIFTER
  kr 2 836,- pr. år for 2025, gjelder eiendomsskatt og feiing. Slamtømming hvert 2. år kr 3 611,-. Avgift til privat vannverk er f.t. ca kr 200,- pr år.
- RENOVASJONSAVGIFT
  kr 6 477,- pr. år for 2025
- FORMUESVERDI
  kr 1 037 500,- for 2024 som primærbolig
- MEGLERS VEDERLAG
  Avtalt meglerhonorar er kr 70.000,-.
  I tillegg må selger betale utgifter til annonsering m.m.

AREAL/INNHOLD

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

-	BRA-i:	144	Internt bruksareal
-	BRA-e:	338	Eksternt bruksareal
-	BRA-b	-	Innglasset balkong
-	TBA:	64	Terrasse- og balkongareal
-	ALH:	4	Ikke måleverdig areal *

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

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

INNBO/LØSØRE/ INTERNETT

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

OPPVARMING

Elektrisitet med panelovner og gulvvarme på bad og vaskerom.
Vedfyring med ovn i stue.

ADGANG TIL UTLEIE

Det må påregnes personlig boplikt som betingelse for konsesjon.

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser

Jordskifte og generelle bestemmelser om vannledning og elektriske kraftlinjer skal bestå. Pengeheftelser slettes ved overdragelse.

Eiendommens rettigheter

Ingen registrerte.

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

KONSESJON

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

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

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

Se nærmere om forhold til konsesjon under BETINGELSER.

BYGGEMÅTE/TILSTAND

Det foreligger tilstandsrapport med verditakst fra Goheim Takst og Byggconsult AS som beskriver eiendommens tekniske forhold og byggemåte. Rapporten er en vesentlig del av salgsoppgaven, og må gjennomgås grundig før beslutning om å inngi bud.
Boligen er bygget i ca 1940, med tilbygg fra ca. 1971. Det er foretatt gjennomgående renovering av boligen siste 20 år. Teknisk tilstand på bygningsdeler som ikke er byttet og forskriftsmessige forhold må vurderes i forhold til alder.

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

TG 3 – Store eller alvorlige avvik:

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

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

Dagens planløsning stemmer ikke med tegninger i kommunens arkiv.

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

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

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

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

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.

BETINGELSER

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

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

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

Eiendommen er klar for overtakelse etter nærmere avtale.

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

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

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

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

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

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

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOM

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgersrettigheter 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 overhva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».
Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre ogtilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikkeannet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4og § 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 uansettfestemåte. 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne,ogtuneren/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 oghyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knaggermedfølger. 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 fastmontertkjøkkenøy.

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enklelysstyringssystem f.eks.

med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stigermedfølger 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 påovertakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

Advokatfellesskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEGLING

Informasjon om budgivning

Bud skal gis skriftlig til megler. Megler kan kun formidle bud, aksepter 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.

Advokatfellesskapet Brønnøysund
EIENDOMSMEGLING

Tilstandsrapport

Enebolig

Skomo 45, 8908 BRØNNØYSUND

BRØNNØY kommune

gnr. 80, bnr. 25

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

Befaringsdato: 11.09.2024 **Rapportdato:** 30.09.2024 **Oppdragsnr.:** 20320-1549 **Referansenummer:** WM1645

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gøran Heimen **Vår ref:** TSR

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Goheim Takst og Byggconsult as

Goheim as er et veletablert takstfirma på ytre Sør-Helgeland.
Arbeidsområde er blant annet Tilstandsrapport, Verditakst, Verdivurdering, Uavhengig kontroll, Trykktesting, Termografering, Fuktkontroll, Byggelånskontroll med mer.

Goheim er etablert i Brønnøy kommune og jobber primært på ytre Sør-Helgeland i kommunene Brønnøy, Sømna, Vega, Vevelstad og Bindal.
Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

Gøran Heimen er utdannet Tømrer i 1992, Byggmester i 2000, NITO-Takstingeniør i 2005 og Byggtermografør i 2006. DNV Sertifisert Takstmann for tilstandsrapportering siden 2006. Har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.

Rapportansvarlig

Gøran Heimen
Uavhengig Takstingeniør
gheimen@goheim.no
906 12 231

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig av eldre opprinnelse. Tilbygget i ca. 1971, utvendig renovert taket i 2004 og fasader i 2013.
Eiendommen ble omsatt for 2 650 000,- i mai 2022.
Eiere har utført en større renovering av boligens innvendige overflater. Omfatter El. rør, bad, vaskerom, kjøkken, gulv, vegger og himling der dette var nødvendig.
Det er fremlagt pristilbud på til sammen ca. 1,4 Mill, det ble lagt til et påslag på ca. 20 % 280 000,- samt verdisettingen av egeninnsats for byggingen av terrasser, innvendig rivning, legging av nye gulv, montering innredninger og maling, prises til 450 000,
Samlet estimert kostnader kr 2 130 000,-
Samlet totalkostnad inkludert siste omsetning: 4 780 000,-
Dobbel garasje fra ca. 2005, funksjonell til formålet.
Gammel garasje, uthus, jordkjeller og fjøs, er totalrenoveringsobjekter.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.
Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav.
I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet. Ved renovering, vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest.
Gitt observasjoner av muselort på kaldt loft samt opplysninger om musaktivitet i tidligere prospekt, kan det ikke utelukkes skjulte skader i lukkede konstruksjoner som gulv, vegger og tak.
Hensyntatt observasjoner nevnt i rapport og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering må påregnes avdekking av skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader.
Kostnader for renovering vil variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene.
Når det gjelder anbefaling av tiltak med kostnader, ligger dette inn under detaljprosjektering.
Det anbefales kontaktet seriøse aktører i markedet for detaljprosjektering og prising av forhold som ønskes utbedret/renovert slik at man får plassert ansvar for at valgte metode er det mest hensiktsmessige, har referanser til forskrifter og at det foreligger en avtalt kostnad.

Enebolig - Byggeår: 1915

UTVENDIG

Gå til side

Takkonstruksjonen er et plassbygget saltak av variert opprinnelse. Konstruksjon fra 1915 og 1971.
Konstruksjonen er inspisert fra to takluker, ikke adkomst ut over dette.
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater, Decra.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er ikke adkomst for kontroll av eventuelt nytt undertak fra 2004.
Fra luket til krypeloft er det synlig bordtro.
Kassert, hengbord og vindskier i tre. Det er montert vannbordbeslag.
Takrenner og nedløp i metall. Takstige og pipehatt i metall. Luftehatt i metall.
Veggene fra byggeår har tømmerkonstruksjon.
Veggene i tilbygde deler fra 1971 er av bindingsverk.
Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2013.
Fra tidligere prospekt "Etterisolering 5cm, all utvendig kledning og vinduskiftet av fagarbeider i 2013"
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra rundt 2012. Skiftet som er del av fasaderenovering i 2013.
Kjøkkenvinduet er fra 2023, gjenstår fuging ved beslag.
Bygningen har lakkert hovedytterdør fra rundt 2013.
Bi-inngang har lakkert dør fra ca. 2013.
Stor altan oppført mot sørvest fra 2023.
Konstruksjonen er oppført i tre og er på ca. 64 m2. Adkomst fra terreng og bi-inngang.
Plassbygget trapp i tre ved hovedinngang fra ca. 2018.
Plassbygget trapp i tre til altan fra ca. 2023.

INNVENDIG

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig er det gulv av laminat, furu, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
De fleste innvendige overflatene er pusset opp fra 2022-2024. Noe gjenstående arbeider på loftet.
Innvendig har boligen malte glatte dører, malte profilerte tredører og en ny lettdør.
Dører fra ca. 1915, 1970 og 2023
Boligen har malt tretrapp.
Den generelle slitasjegraden på overflater oppfattes som det en kan forvente alder tatt i betraktning.
Gulv over krypkjeller er et trebjelkelag for tilbyggene. Fra ca. 1971 mot øst og fra ca. 2023 i sør. Under hovedbygget er det ikke adkomst for kontroll av gulv fra krypkjeller.
Eiere har avrettet gulv med avrettingsmasse fra oversiden.
Det er ikke målt vesentlige skjevheter i 1.et.
Etasjeskiller mot loft er av trebjelkelag med variert opprinnelse, fra byggeår og ca. 1971.
Området er registret med moderat til lav risiko for radon. Boligen er oppført over krypkjeller, dette reduserer også risikoen.
Boligen har antatt mursteinspipe av eldre opprinnelse.
Sotluke i 1.et og en vedovn i 1.et. Sotluke er skiftet i 2023, det er montert en brukt vedovn i 2023.
Fra feier: "Sist tilsyn utført dato: 15.04.2005"
Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befaring.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fra egenerklæring:
Bad og vaskerom er bygget nytt i 2023
Syltern Bygg og Rehabilitering AS, Bademiljø AS og Elektriker 1 AS
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen i vegg over badekaret. Avstand er vurdert som tilstrekkelig for å unngå fuktskader i vindu fra bruk av badekaret.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med underskap, to vasker og speil med belysning. Det er et veggmontert toalett, badekar og en plassbygget dusjnisje med to dusjer.
Det er mekanisk avtrekk i vegg og en ventil i himling.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Det er yttervegger og badevegger tilstøtende dusjnisje og badekar.
Ved fuktsøk på våtromsplater i dusjnisjen er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk.

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

Gå til side

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Innredning fra Ikea, moderne design. Det er montert sprutplater på vegg mellom over og underskap.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Dette er en løsning ved avtrekk via platetopp gjennom kullfilter og tilbake til kjøkkenet ved sokkel/gulv.
Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS 2, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det finnes varierte opplysninger i 118 sider med bad og vaskeromsdokumentasjon fra rørlegger.
Hele anlegget inne i boligen er opplyst renovert i 2023.
Varmtvannstanken er på 194 liter og plassert på vaskerommet.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap. Skapet og innvendig stoppekran er plassert på vaskerommet.
Det er avløpsrør av plast.
Synlig nye avløpsrør fra krypkjeller under tilbygget i sør. Ukjent hvordan avløp fra kjøkken er utført samt lufting av anlegget.
Disse er tilkoblet avløpsrør av plast mot septiktank som er eldre plastrør.
Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.
Sikringsskapet er plassert på gang/bi-inngang.
Det er fremlagt 3 samsvarserklæringer.
Det er røykvarslere og brannslokkingsapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell og stedlige masser, synlig i tilgjengelige deler av krypkjeller.
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser
eller slike tekniske vurderinger.
Den opprinnelige bygningen har ringmurer i natursteinsmur.
Tilbygget del fra 1971 har plass-støpte ringmurer.
Ingen treff på fareområder vedrørende flomsoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresoner, flom og skredhendelser ved søk på NVE sin kartkatalog.
Det er stedvis aktsomhetsområder for kvikkleirer i berøring med eiendommen, se bilde.
For aktsomhetsområder vises det til kommunen for vurdering.
Utvendige avløpsrør er av plast, antatt fra1971.
Det er septiktank med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger med ukjent opprinnelse. Mulig fra 1971. Det er privat vannverk for flere eiendommer i Skomo. Det er observert flere oppstikkende jernrør øst for boligen, ukjent om dette er installasjoner tilknytt det det private vannverket.
Septiktanken er av betong. Septiktank antatt 1970 når boligen ble tilbygget. Denne er omtalt i byggesak fra 1970.
Fra meglerpakken: "Kommentar: NB! I tillegg kommer faktura for slamtømming hvert 2. år. Siste tømming var i 2022,
og neste tømming etter ordinær rute blir nå i 2024. Tømmepris kr 3.611,-."
Ikke kjent om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen. Ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.
Det er en flaggstang på eiendommen med plass-støpt fundament.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Tegninger fra 1970 vedrørende utbygging.
Altan ikke inntegnet på fasadetegning. Noe endret ut fra planløsning. Ingen bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
På loftet har soverommene tilstøtende rom som nås ved gjennomgang på soverommene, disse rommen er definert som omkledningsrom slik at soverommene ikke har gjennomgangstrafikk.
Det anbefales innsendt oppdaterte plantegninger.

Nyere garasje

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

Garasjen er innredet med bod i bakkant.

Gammel garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Ikke levert tegninger i meglerpakken. Ingen opplysninger om byggesak.

Fjøs/redskapshus

• Det foreligger ikke tegninger

Ikke levert tegninger i meglerpakken. Ingen opplysninger om byggesak.

Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Ikke levert tegninger i meglerpakken. Ingen opplysninger om byggesak.

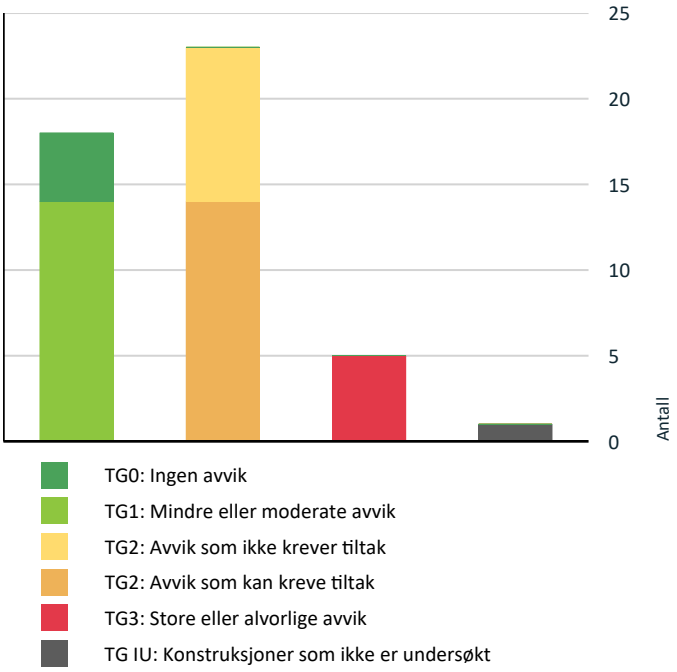
Jordkjeller

• Det foreligger ikke tegninger

Ikke levert tegninger i meglerpakken. Ingen opplysninger om byggesak.

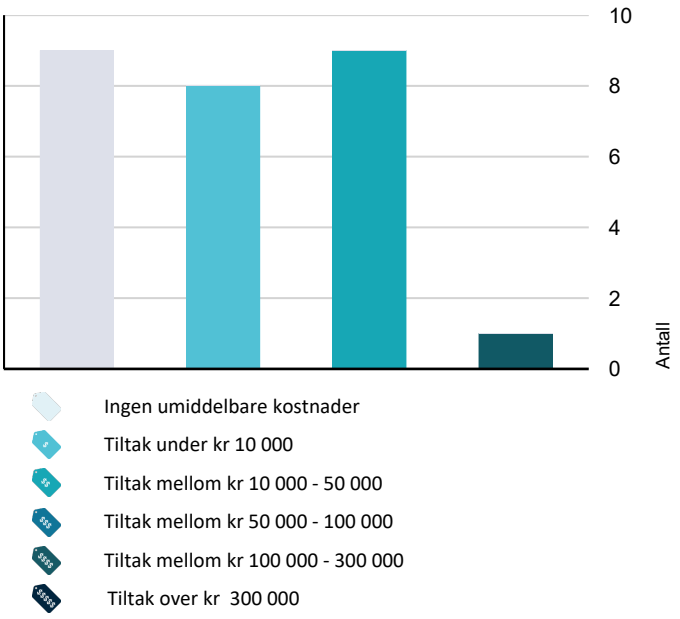
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille mot loft	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Taknedløp ved mur	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller under tilbygget	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > Hovedtasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Hovedtasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Hovedtasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Hovedtasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > Hovedtasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1915

Kommentar
Antatt opprinnelig byggeår. Tilbygget i ca. 1971.

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Variert

Vedlikehold
Variert

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er ikke adkomst for kontroll av eventuelt nytt undertak fra 2004.
Fra krypeloft er det synlig bordtro.
Kassert, hengbord og vindskier i tre. Det er montert vannbordbeslag.

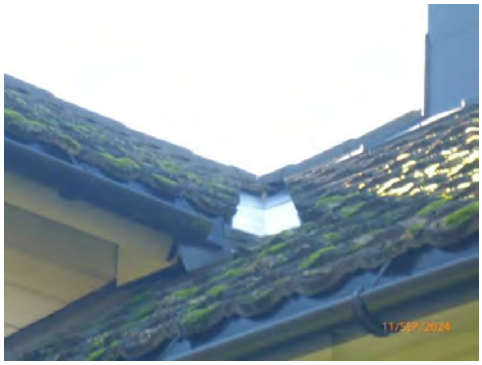
Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taktekke har stedvis mye mose.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mye mose kan gi fukt/rust og redusert levertid på taktekke.



TG 2 Nedløp og beslag

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

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

I 1915 var det ikke krav om snøfanger.
I 1970 når det ble søkt om tilbygg var dette et krav. I 2004 når taktekke ble skiftet var dette et krav.
Sist feid 02.07.2024. Eneste anmerkning var at feier plages med topphatten på pipen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må etableres snøfanger på taket over hovedinngangen.
Fra feier:
"1) Skorsteinshatt/pipehatt må festes slik at den lett kan tas av i forbindelse med feiing og kontroll av skorsteinen.
Fortrinnsvis uten bruk av verktøy."

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Taknedløp ved mur

Taknedløp i metall.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Dette gir en unødig fuktbelastning av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene fra byggeår har tømmerkonstruksjon. Veggene i tilbygde deler fra 1971 er av bindingsverk.
Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2013.
Fra tidligere prospekt "Etterisolering 5cm, all utvendig kledning og vinduskiftet av fagarbeider i 2013"

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Musebørster er noen steder ikke klemt tett inn mot lufteåpning bak kledning og mangler ved inngangstrapp, dette utbedres av selger før salg.
Kledning som er skiftet i nord mangler toppstrøk.
Gitt observasjoner av muselort på kaldt loft samt opplysninger om musaktivitet i tidligere prospekt, kan det ikke utelukkes skjulte skader i lukkede konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kledning som er skiftet i nord bør påføres toppstrøk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er et plassbygget saltak av variert opprinnelse.
Konstruksjon fra 1915 og 1971.
Konstruksjonen er inspisert fra to takluker, ikke adkomst ut over dette.

Vurdering av avvik:

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

Det meste av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Det et observert mye musekskrementer på kaldt loft.
Gitt observasjoner av muselort på kaldt loft samt opplysninger om musaktivitet i tidligere prospekt, kan det ikke utelukkes skjulte skader i lukkede konstruksjoner.
Det er observert noe boremel på syddmatter under enkelte trebjelker på kaldt loft i vest.
Det er noen fuktmerker på tro over luke i sør, dette er tørt ved befaring, antatt av eldre opprinnelse.
Målt en fuktkvote på 10,8 %

Konsekvens/tiltak

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

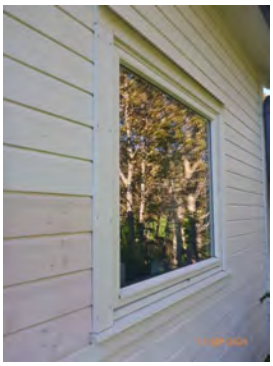
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra rundt 2012. Skiftet som er del av fasaderenovering.
Kjøkkenvinduet er fra 2023, gjenstår fuging ved beslag.

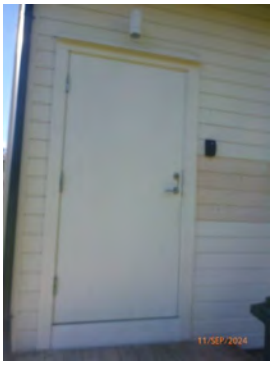
Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Bygningen har lakkert hovedytterdør fra rundt 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 2 Dører - 2

Bi-inngang har lakkert dør.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

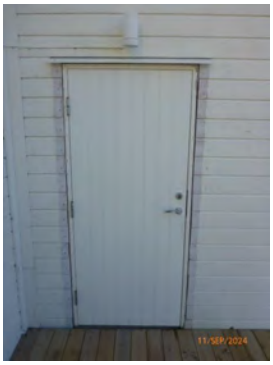
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er ikke beslag under dør eller montert omramming.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

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

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Vurder forsterkning av dragere og bjelker.
Høydeforskjeller på mellom 0,5 og 3,0 m kan sikres på annen, forsvarlig måte, for eksempel med store, fastmonterte blomsterkasser.
Det bør lages større avstand fra dekke til bordkledning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Utvendige trapper

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trapp til altan bør bygges om. Det er for koret inntrinn.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat, furu, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
De fleste innvendige overflatene er pusset opp fra 2022-2024.
Den generelle slitasjegraden på overflater oppfattes som det en kan forvente alder tatt i betraktning.

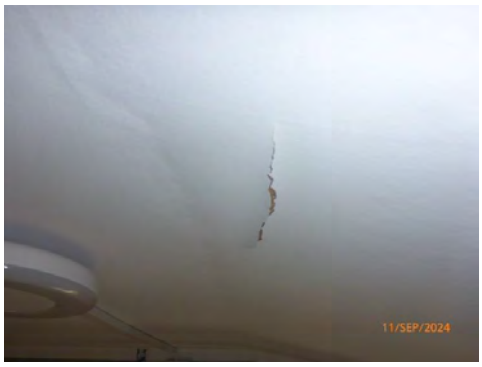
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

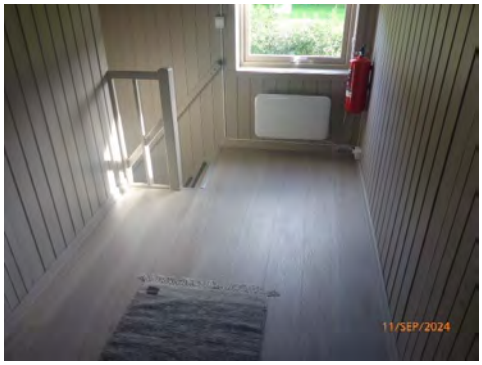
Laminatgulv i 1.et er ikke montert ihht. monteringsveiledning, det er for lite omlegg på laminat.
Elde malerpapp i himling har noen spekker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innvendige overflater av variert opprinnelse. Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller.
Videre normale oppussings og renoveringsarbeider må påregnes.
Kostander for dette vi variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv over krypkjeller er et trebjelkelag for tilbyggene. Fra ca. 1971 mot øst og fra ca. 2023 i sør. Under hovedbygget er det ikke adkomst for kontroll fra krypkjeller.
Eiere har avrettet gulv med avrettingsmasse fra oversiden.
Det er ikke målt vesentlige skjevheter i 1.et.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Foreta ytterligere undersøkelser om det etableres adkomst til krypkjeller.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Etasjeskille mot loft

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

Årstall: 1915

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

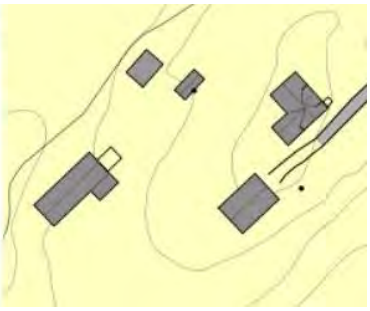
TG 2 Radon

Området er registret med moderat til lav risiko for radon. Boligen er oppført over krypkjeller, dette reduserer også risikoen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 3 Pipe og ildsted

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Treverk inne i røykløper må fjernes. Det må etablere ubrennbart materialet til 30 cm fra sotluke.
Ildfast stein i vedovn må skiftes.
Røykløpet i pipen må vurderes renovert.
For ytterligere kontroll og kommentar av pipe, ildsted og takstige, kontakt ditt stedlige brann og feietilsyn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

TG 2 Krypkjeller under tilbygget

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

Årstall: 1971 **Kilde:** Andre opplysninger: Ref. byggesak

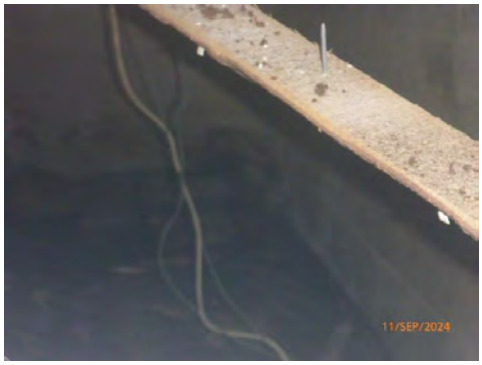
Vurdering av avvik:
• Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Inspisert under tilgjengelige deler under bad/vaskerom samt i åpning i mur inne i krypkjeller mot krypkjeller under tilbygget i øst. Det er observert vann på grunn i krypkjeller mot øst.
For krypkjeller i sør ble gulvet over denne renovert i 2023. Det er for lav høyde for kontroll av hele arealet.

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

Gjelder i hovedsak krypkjeller mot øst.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Krypkjeller under hovedbygget fra 1915 har ingen adkomst for visuell kontroll.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

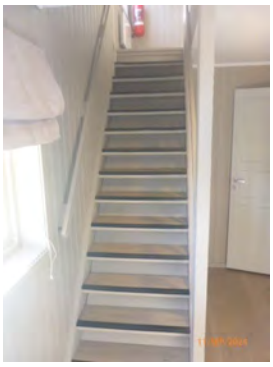
Årstall: 1971 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er avvik:

Det er korte inntrinn i trappen,

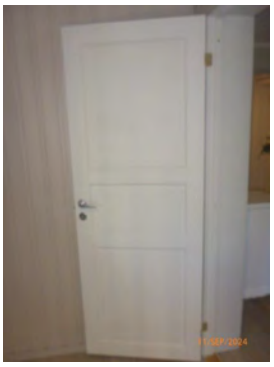
Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Tiltak:

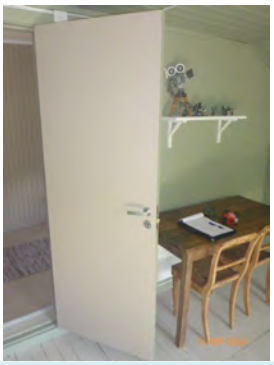
Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører, malte profilerte tredører og en ny lettdør.
Dører fra ca. 1915, 1970 og 2023





VÅTROM

HOVEDTASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fra egenerklæring:
Bad og vaskerom er bygget nytt i 2023
Syltern Bygg og Rehabilitering AS, Bademiljø AS og Elektriker 1 AS

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

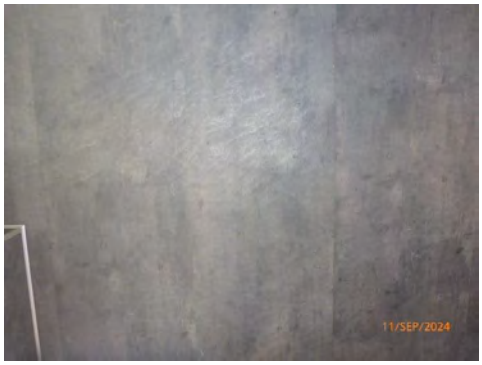
HOVEDTASJE > BAD

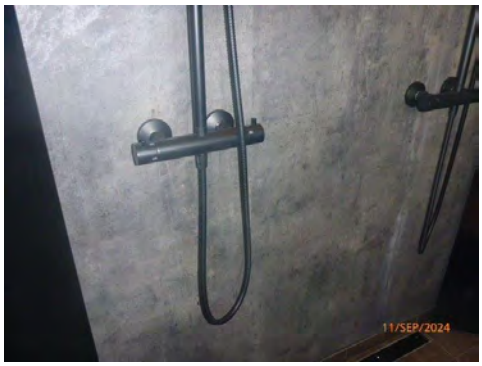
Tilstandsrapport

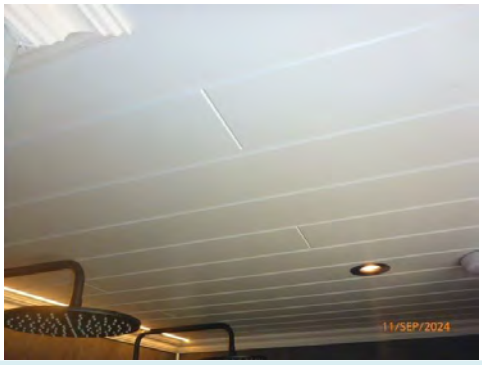
TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen i vegg over badekaret. Avstand er vurdert som tilstrekkelig for å unngå fuktskader i vindu fra bruk av badekaret.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier







HOVEDTASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

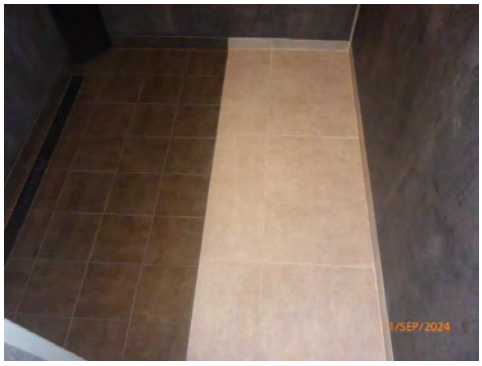
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er påvist bom i 2 storformatfliser på badet.
Det er ca. 10 mm høydeforskjell fra flis ved dør til slukene i gulvet.
Det er kun lokalt fall til sluk under badekaret. Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv i dusjnisje, det er ca. 8mm fall, burde være minimum 16 mm.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det anbefales vurdert montering av tett dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

HOVEDTASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Bad og vaskerom er bygget nytt i 2023
Syltern Bygg og Rehabilitering AS, Bademiljø AS og Elektriker 1 AS

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Badekaret må tas frem for adkomst til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Etterspør dokumentasjon fra noen av disse: Bad og vaskerom er bygget nytt i 2023
Syltern Bygg og Rehabilitering AS, Bademiljø AS og Elektriker 1 AS

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sluk under badekar.

Sluk i dusjnisje.

HOVEDTASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

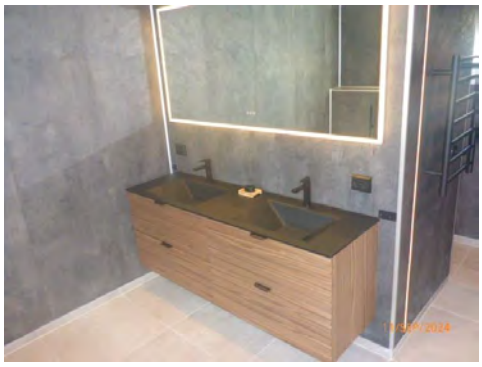
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

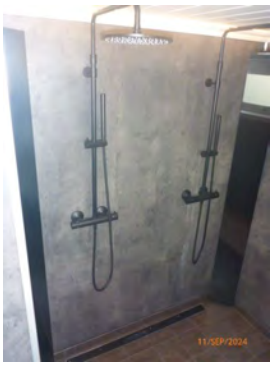
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bad og vaskerom er bygget nytt i 2023
Syltern Bygg og Rehabilitering AS, Bademiljø AS og Elektriker 1 AS
Undersøk om det finnes dokumentasjon på innebygget sistern.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





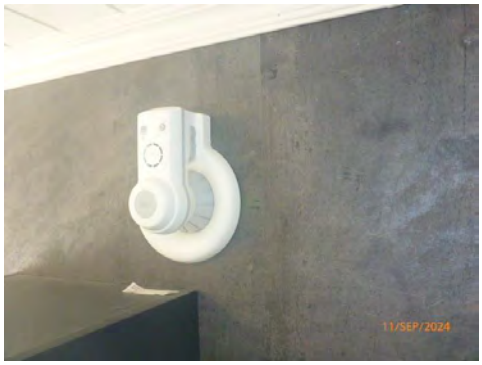
HOVEDTASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



HOVEDTASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Det er yttervegger og badevegger tilstøtende dusjnisje og badekar.
Ved fuktsøk på våtromsplater i dusjnisjen er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

På yttervegg 161

I dusj 141

HOVEDTASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fra egenerklæring:
Bad og vaskerom er bygget nytt i 2023
Syltern Bygg og Rehabilitering AS, Bademiljø AS og Elektriker 1 AS

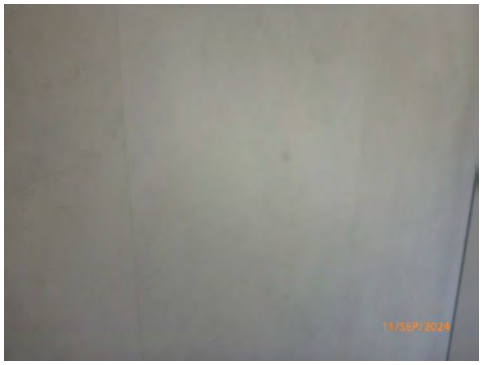
Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

HOVEDTASJE > VASKEROM

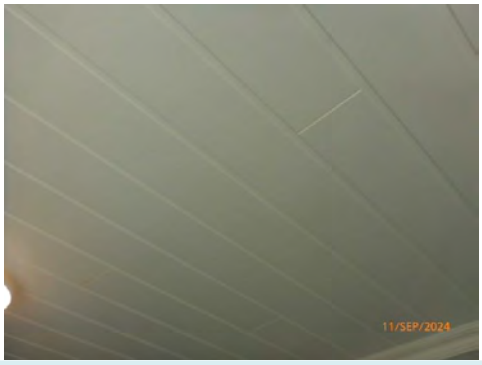
TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2023



Tilstandsrapport



HOVEDTASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

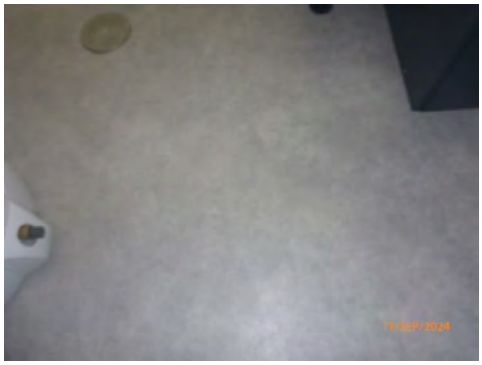
Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er ikke 25 mm fall til sluk. Det er ca. 20 mm fra åpning til bad og ca. 10mm fra vegg i sør.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

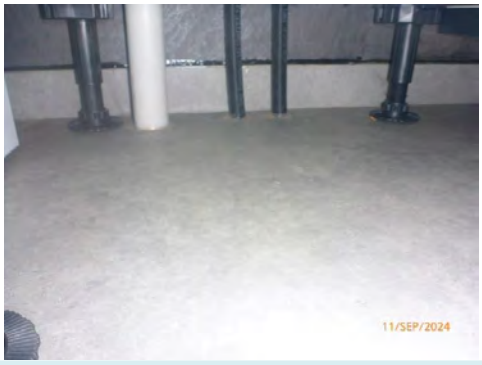


HOVEDTASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



HOVEDTASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har noe innredning med skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

HOVEDTASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

HOVEDTASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Yttervegg ved innredning og skyllekar.
Konstruksjonen er ca. 1 år. Det har ikke vært vesentlig vannsøl fra bruk på og gulv og vegg.
Det er ikke påregnelig at det pr. i dag finnes fukt inne i konstruksjonen fra bruk av våtrommet. Ved fuktsøk er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i gulv og vegg på vaskerommet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

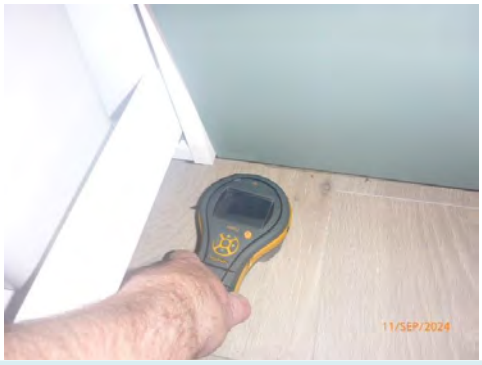
HOVEDTASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Innredning fra Ikea, moderne design. Det er montert sprutplater på vegg mellom over og underskap.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro og vannstoppsystem.
Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS 2, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



HOVEDTASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Dette er en løsning ved avtrekk via platetopp gjennom kullfilter og tilbake til kjøkkenet ved sokkel/gulv.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det finnes varierte opplysninger i 118 sider med bad og vaskeroms dokumentasjon fra rørlegger.
Hele anlegget inne i boligen er opplyst renovert i 2023.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap. Skapet og innvendig stoppekran er plassert på vaskerommet.
Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Det finnes varierte opplysninger i 118 sider med bad og vaskeroms dokumentasjon fra rørlegger.
Det er avløpsrør av plast. Hele anlegget inne i boligen er opplyst renovert i 2023. Synlig nye avløpsrør fra krypkjeller under tilbygget i sør. Ukjent hvordan avløp fra kjøkken er utført, samt lufting av anlegget. Disse er tilkoblet avløpsrør av plast mot septiktank som er eldre plastrør. Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Om mulig må balansert ventilasjon vurderes. 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 balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 194 liter og plassert på vaskerommet.

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Selger har egen dokumentasjon.
Sikringsskapet er plassert på gang/bi-inngang.

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.
   2005 2005 og 2023
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Fra egenerklæring:
   Fra 2022: Elektriker 1 AS og Brønnøysund Elektriske AS.
   «Alt av elektrisk anlegg i 2.etg er skiftet i 2023. Alt av el-anlegg i vindfang, gang, kjøkken, bad, vaskerom og mellomgang nytt fra 2023.»

   Fra egenerklæring tidligere eier: «Nytt fordelingsskap montert i 2005.Undertegnede godkjent av Helgeland Kraft som installatør i egen bolig. Det meste av elektriske installasjoner skiftet i1.etg, klargjort for utskifting i2.etg»
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Fra egenerklæring:
   12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? JA. beskrivelse «Ligger i boligmappa.»

Tilstandsrapport

Det er fremlagt:
Samsvarserklæringer fra Elektriker 1 23.10 og 23.11-2024 Ny installasjon.
Samsvarserklæring fra Brønnøysund Elektriske, udatert. Avslutte kabel i 2 etg. I koblingsboks. Og avslutte kabel i vindfang i koblingsboks

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ikke adkomst til krypkjeller, synlige strømkabler fra utsparing i mur. Gamle installasjoner til de andre gamle byggene skal være koblet ut.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

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 røykvarslere og brannslokkingsapparat.

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:
• Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det samler seg vann i synlig del i krypkjeller under tilbygget mot nordøst.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Den opprinnelige bygningen har ringmurer i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er noen sprekker og riss i fuger mellom stein. Det er noe kanting/utgliding av stein.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Vurder frostsikring av grunn mot ringmur. Forstrekning og nye fuger der dette trengs.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

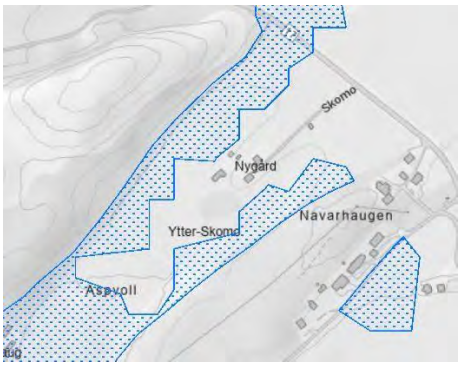
Tilbygget del fra 1971 har plass-støpte ringmurer.
Stedvis noen mindre sprekker og riss, oppfattes som normalt med tanke på konstruksjon og alder.
Ingen visuelle observasjoner av nevneverdige sprekker eller setninger i synlige deler av grunnmurene.

Årstall: 1971 **Kilde:** Offentlig informasjon

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Ingen treff på fareområder vedrørende flomsoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresoner, flom og skredhendelser ved søk på NVE sin kartkatalog.
Det er stedvis aktsomhetsområder for kvikkleirer.
For aktsomhetsområder vises det til kommunen for vurdering.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast, antatt fra1971. Det er septiktank med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger med ukjent opprinnelse. Mulig fra 1971. Det er privat vannverk for flere eiendommer i Skomo. Det er observert flere oppstikkende jernrør øst for boligen, ukjent om dette er installasjoner tilknytt det det private vannverket.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Det vises til det private vannverket for kostnader og vannkvalitet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

I krypkjeller mot øst

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong. Septiktank antatt 1970 når boligen ble tilbygget. Denne er omtalt i byggesak fra 1970.
Fra meglerpakken: "Kommentar: NB! I tillegg kommer faktura for slamtømming hvert 2. år. Siste tømming var i 2022,
og neste tømming etter ordinær rute blir nå i 2024. Tømmepris kr 3.611, -."

Årstall: 1971

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Fra kommunen i meglerpakken:
"Kommentar: NB! Dersom eksisterende septiktank/avløpsanlegg ikke tilfredsstiller
dagens krav i forhold til størrelse og rensekrav, kan pålegg om utbedring bli gitt ved
en senere anledning."

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Oljetank

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

TG 2 Andre tomteforhold

Det er en flaggstang på eiendommen. Plass-støpt fundament.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe rust på står mot fundament. Det ser ut for å være en skade lenger opp på flaggstangen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utfør ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Bygninger på eiendommen

Nyere garasje

Anvendelse
Garasje/bod

Byggeår
2005

Kommentar
Byggsak fra 2005

Standard
Normal

Vedlikehold
Variert

Beskrivelse
Ny garasje fra 2005, dobbel garasje med bod.
Oppført på stedlige og tilkjørte masser. Plass-støpt dekke og ringmurer, noen sprekker i gulvet. Vegger i bindingsverk med liggende kledning. Mye vegetasjon mot fasade, bør fjernes. Fasade bør vaskes og males. Ingen musesperre bak kledning.
Saltak med W-takstoler. Taket er tekket med Decra, mye mose på taket. Undertak av plasttro. Takrenner og nedløp i metall. Vinduer med tolags glass. Dør til garasje, begynnende fuktskade på dør. Leddport i metall, portåpner montert.
Veggene er innvendig kledd med panel, antatt isolerte vegger.
Mot kaldt loft er det lagt ut noe isolasjon, ikke ferdig, det er mye muselort på kaldt loft.
Ukjent om det er lufting mot undertaket på langveggene.
Funksjonelt bygg til formålet, trenger vedlikehold.

Gammel garasje

Anvendelse
Lager/bod

Byggeår
1960

Kommentar
Antatt byggeår.

Standard
Lav

Vedlikehold
Etterslep

Beskrivelse
Det er oppført en eldre garasje fra 60-tallet, slitt bygg som består av ett rom.
Plass-støpte betongsøyler til terreng. Gulv i tre, vegger i tre og plassbygget saltak. Vegger kledd med bølgeblikkplater og eternitplater. Taket er tekket med bølgeblikkplater. Ikke takrenner. Vinduer i tre med enkle glass, vippeport i tre.
Strøm er opplyst utkoblet.
Bygget trenger omfattende renovering.

Fjøs/redskapshus

Anvendelse
Lager.

Byggeår
1915

Kommentar
Antatt opprinnelig byggeår.

Standard
Lav

Vedlikehold
Mye etterslep

Beskrivelse
Fjøs fra antatt tidlig 1900-tallet, mulig tilbygget etter 1940. Hovedplan med boder, høyrom og dyrerom. Fjøsloft består av ett rom. Lembru til loft, plassbygget med stål og bølgeblikk pålagt treverk.
Det er støpte murer og steinmurer under bygget. Fraukjeller under en del. Det er gulv i tre over fraukjeller og på grunn. Noen rom har ikke gulv. Vegger i tømmer og bindingsverker.
Veggene er utvendig kledd med stående kledning og bølgeblikkplater.
Gulv til loft er av tre, større skjevheter. Påbegynt renovert på en del i sør.
Saltak over hovedbygget, skråtak over tilbygget. Rust på bølgeblikkplater, ingen takrenner.
Svært mye løsører i bygget, lite tilgang til innvendige overflater.
Bygningsmassen har større skjevheter i murer, gulv, vegger og tak.
Bygget er helhetlig et totalrenoveringsobjekt. Benyttes som lager pr. i dag.

Uthus

Anvendelse
Lager/bod

Byggeår
1950

Kommentar
Antatt byggeår.

Standard
Lav

Vedlikehold
Mye etterslep

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

Jordkjeller

Anvendelse
Lager

Byggeår
1950

Kommentar
Antatt byggeår.

Standard
Lav

Vedlikehold
Mangellfult

Beskrivelse
Det er en jordkjeller på eiendommen, antatt fra 50-tallet. Konstruksjonen er oppført med to rom.
Plass-støp dekke, vegger og tak. Taket er tekket med torv.
Vinduer i tre med enkle glass, plassbygget tredør.
Fuktgjennomtrenging i dekke, vegger og tak.
Råte på treverk i konstruksjonen.
Strøm er utkoblet.
Bygget trenger omfattende renovering.

Naust

Anvendelse
Naust

Byggeår
1950

Kommentar
Antatt byggeår.

Standard
Lav

Vedlikehold
Etterslep

Beskrivelse
Det er et naust på teigen ved sjøen, antatt fra 50-tallet. Konstruksjonen er oppført naust og tilbygget naust/lager i nord.
Naustet er sammenbygget med nabonaust i sør, dette er under rivning eller renovering. Ukjent status på eventuelle avtaler mellom disse eieren.
Tregulv på grunn, ikke gulv i tilbygget. Vegger i tre, bølgeblikkplater, trekledning og eternitplater på veggene. Skråtak tekket med bølgeblikkplater.
Plassbygde doble dører mot sjø og enkel dør mot øst.
En god del løsører/skrot i bygget, ikke fjernet for kontroll.
Bygget trenger omfattende renovering.

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

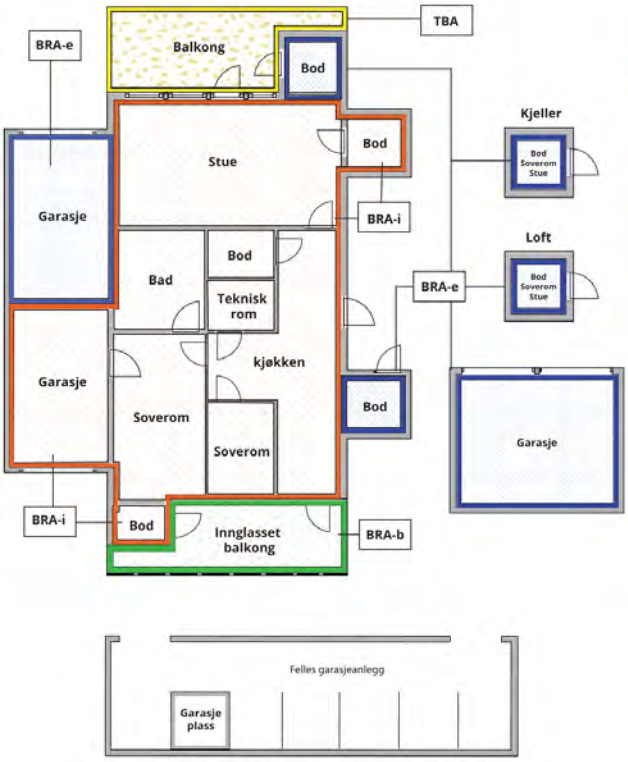
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hovedtasje	75			75	64		75
Loftsetasje	69			69		4	73
SUM	**144**				**64**	**4**	**148**
SUM BRA	**144**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedtasje	Vindfang , Gang m/trapp , Kjøkken , Spisestue , Stue , Bi-inngnag , Bad , Vaskerom		
Loftsetasje	Gang , Loftstue , Soverom , Soverom 2, Omkledningsrom , Omkledningsrom 2		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fra 1970 vedrørende utbygging.
Altan ikke inntegnet på fasadetegning. Noe endret ut fra planløsning. Ingen bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
På loftet har soverommene tilstøtende rom som nås ved gjennomgang på soverommene, disse rommen er definert som omkledningsrom slik at soverommene ikke har gjennomgangstrafikk.
Det anbefales innsendt oppdaterte plantegninger.

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

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

Nyere garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		64		64	
SUM		**64**			
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Garasjen er innredet med bod i bakkant.

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Gammel garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Fjøs/redskapshus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje		103		103	
Loftsetasje		74		74	
SUM		**177**			
SUM BRA	**177**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje		Gang , Høyrom , Dyrerom, bod, utvendig bod	
Loftsetasje		Bod/lager	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

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

Uthus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Jordkjeller

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Naust

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		41		41	
SUM		**41**			
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

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

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2024	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Line Gregersen	Eier 1/2

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	80	25		0	102637.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skomo 45

Hjemmelshaver

Svendsgård Hanne Korsaksel, Gregersen Line Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg, ikke funksjonstestet ved befaring.

Regulering

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

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

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

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

Det finnes en privat avtale på rådyrjakt der eiendommens arealer utgjør en del av jaktfelten. Det er en nabo som har eksklusiv jaktrett i ca. 6 år til.
Eiendommen er antagelig ikke med i storviltområdet med tellende areal.
For adkomst til naustet og parkering er status ukjent.
Ukjent om det vil tilkomme andeler av kostnader for vedlikehold av vei/adkomst til naust.
For adkomst til vedteig og parkering er status ukjent.
Det vises til oppdragsgiver for opplysninger/avklaring rundt konsesjon, boplikt, driveplikt og priskontroll.
Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

Skattetakst og formuesverdi

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 650 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.08.2024		Gjennomgått	4	Nei
Tidligere salgsoppgave 2022			Gjennomgått	73	Nei
Verdivurdering	21.06.2024		Gjennomgått	20	Nei
Verditakst for landbrukseiendom	26.03.2022		Gjennomgått	6	Nei
Verdivurdering	16.01.2015		Gjennomgått	3	Nei
Byggevedtak, tilbygg bolig	23.02.1971		Gjennomgått	1	Nei
Byggevedtak garasje	22.06.2005		Gjennomgått	1	Nei
Fasadetegning og plantegning bolig	11.12.1970		Gjennomgått	2	Nei
Info planstatus	30.08.2024		Gjennomgått	1	Nei
Ledningskart	29.08.2024		Gjennomgått	1	Nei
Feierapport	02.07.2024		Gjennomgått	6	Nei
Tegning garasje	19.05.2005		Gjennomgått	1	Nei
Tilknytning vann og avløp	29.08.2024		Gjennomgått	1	Nei
Bad og vaskeroms dokumentasjon	28.02.2023	Delvis gjennomgått	Ikke gjennomgått	118	Nei
Samsvarserklæring El		Udatert	Gjennomgått	3	Nei
Samsvarserklæring El	23.10.2023		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring El	23.11.2023		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring for avstengingsventil	24.03.2020		Ikke gjennomgått	8	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/WM1645

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	2024

Adresse	Skomo 45		
Postnummer	8908	**Poststed**	BRØNNØYSUND
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2022	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	1år11mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Fremtind Forsikring	**Polise/avtalenr.**	27818447
Selger1fornavn	Line Kristin	**Selger1etternavn**	Gregersen
Selger2fornavn	Hanne Korsaksel	**Selger2etternavn**	Svendsgård

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ref skjema fra tid.eier, var en lekkasje. Bad og vaskerom er revet og bygget opp igjen i 2023. Alt i orden.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Syltern Bygg og Rehabilitering AS, Bademiljø AS og Elektriker 1 AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Bad og vaskerom er bygget nytt i 2023.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Gjort som en del av renoveringen i 2023.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Gjort i 2023.

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Alt av rør, sluk og avløp nytt fra 2023.

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Bademiljø AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Bygget nytt og lagt nytt rør i rør system i hele boligen i 2023.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 28.02.2025

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Gammelt hus så noen skjevheter i gulv i 2.etg

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ref tidligere eiers skjema har det tidligere vært problem med mus. Som tiltak er det etter montert musbørster på alle yttervegger i 2022. Ikke sett skadedyr eller avføring siden. Har i korte perioder hørt noen lyder fra loft.

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Ref tidligere eier, all bordkledning og vinduer skiftet i 2013, og tak i 2004.

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Nordland Tak AS. Tidligere eier

Redegjør for hva som er gjort og når: Ref tidligere eiers skjema. Tak og takrenner er skiftet til Decra i 2004. Fasade og vinduer i 2013. Vi har bygget terrasse på SV siden av huset i 2023.

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Elektriker 1 AS og Brønnøysund Elektriske AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Alt av elektrisk anlegg i 2.etg er skiftet i 2023. Alt av el-anlegg i vindfang, gang, kjøkken, bad, vaskerom og mellomgang nytt fra 2023.

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Ligger i boligmappa.

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: Sluttkontroller utført ifm nytt el-anlegg.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 28.02.2025

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Fulldyrka jord er utleid til bonde i 10 år fra juni-24 pr. 5000 kr

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 28.02.2025

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Svendsgård, Hanne Korsaksel

Signert av

Gregersen, Line Kristin

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
28.02.2025

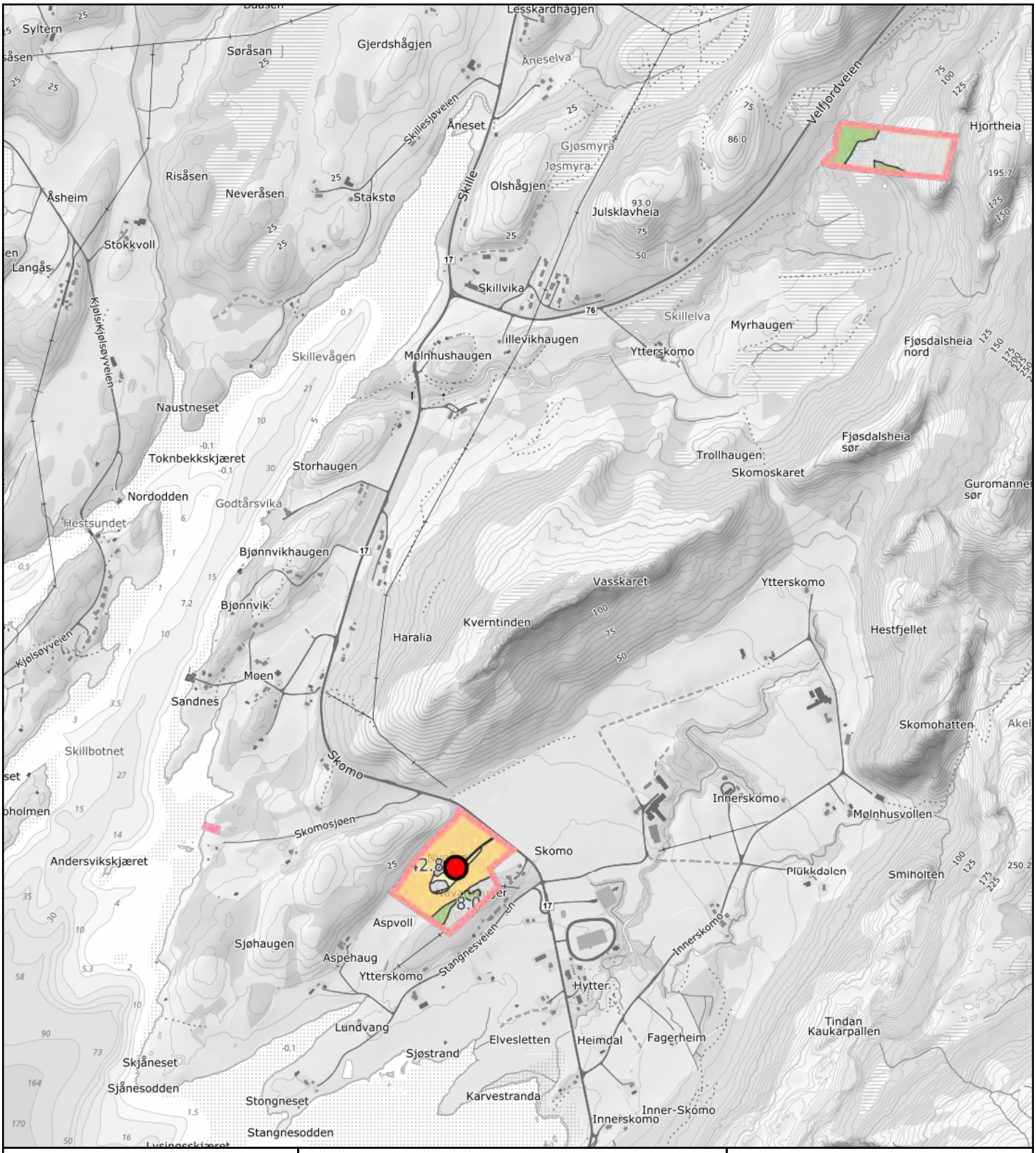
Skogmo 45
1. Etg.

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

Skogmo 45

2. Etg.

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



0 100 200 300m

Målestokk 1: 15000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 17.09.2024 14:50

Eiendomsdata verifisert: 17.09.2024 14:47

GÅRDSKART 1813-80/25/0

Tilknyttede grunneiendommer:
80/25/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
=	Fulldyrka jord	42.8	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	3.2	46.0
w	Produktiv skog *	14.2	14.2
	Annet markslag	39.6	
	Bebygd, samf., vann, bre	2.7	42.3
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	102.5	102.5

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

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.
Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

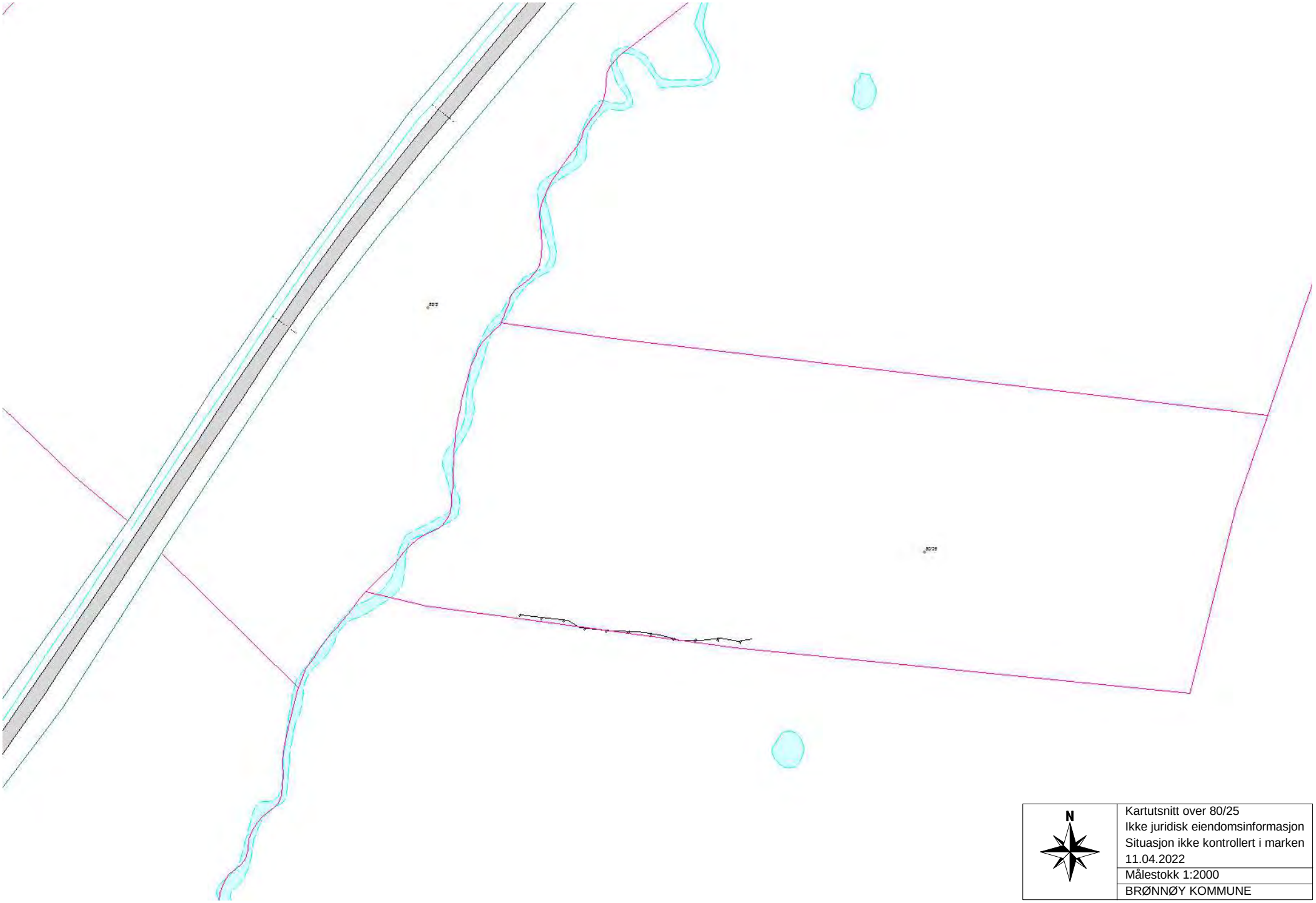
Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

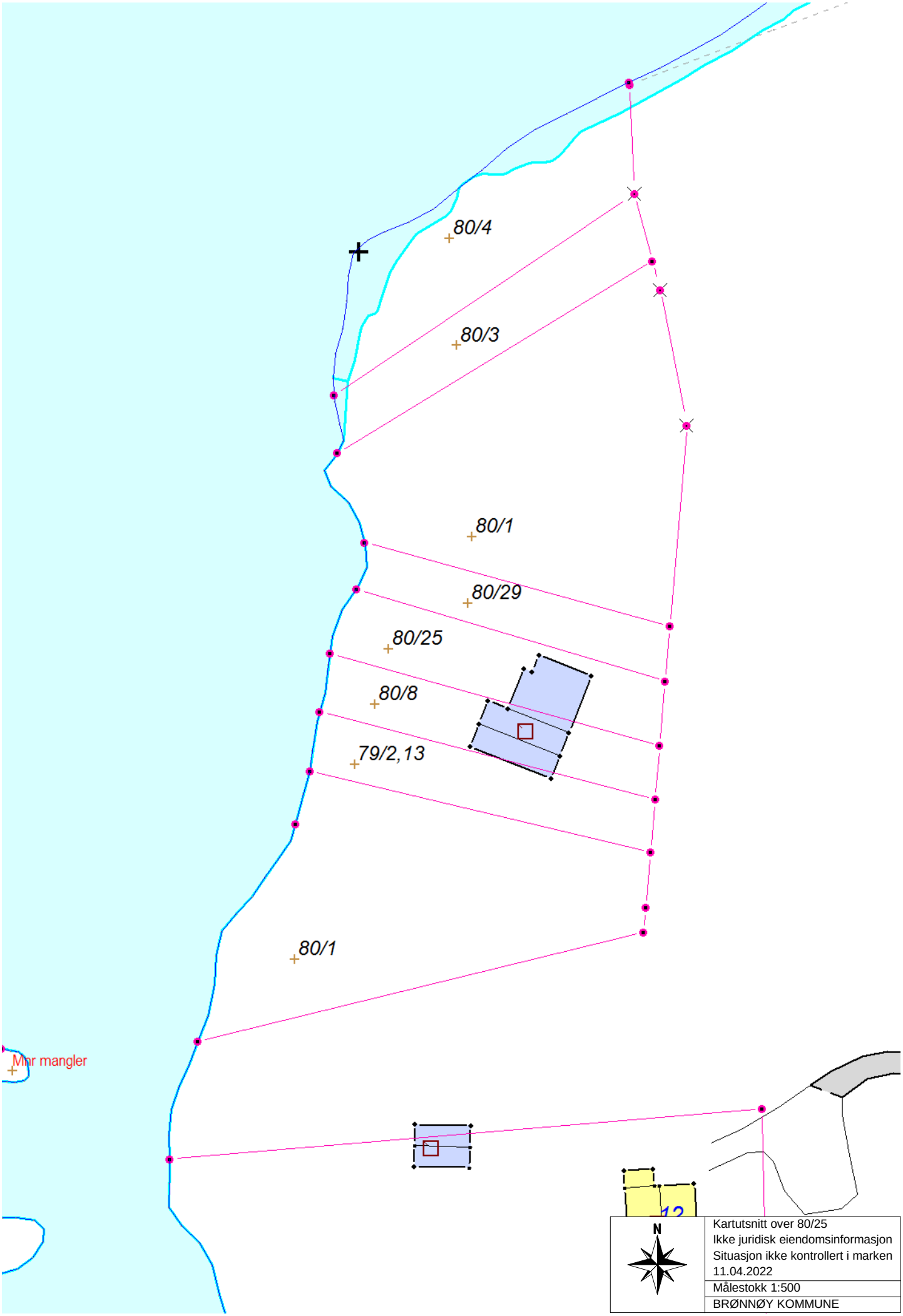
Kartutsnitt over 80/25
Ikke juridisk eiendomsinformasjon
Situasjon ikke kontrollert i marken
11.04.2022

Målestokk 1:2000

BRØNNØY KOMMUNE



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


80/4
80/3
80/1
80/29
80/25
80/8
79/2,13
80/1
Mnr mangler
N
Kartutsnitt over 80/25
Ikke juridisk eiendomsinformasjon
Situasjon ikke kontrollert i marken
11.04.2022
Målestokk 1:500
BRØNNØY KOMMUNE

Söderberg & Partners | Eiendom

Til deg som kjøper bolig

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 sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagsiendom:	Seksjonert eiendom/aksjebolig:	Enebolig/fritid/tomt:
Kr 5 100	Kr 7 700	Kr 11 600

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

Både distribusjonskostnad til Advokatfellesskapet Brønnøysund AS (kr 1 242 for Borettslagseiendom, kr 2 587 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 3 182 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 765 for borettslagseiendom, kr 1 155 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 740 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

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

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av 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. Garantiordningen 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 Garantiordningen. 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 eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

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

VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!

SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

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

SKADE/KRAV

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

BUDSKJEMA

Eiendommen 1813/80/25 – SKOMO 45

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

Oppgi navn på bank og saksbehandler eller legg ved finansieringsbekreftelse.

Bank	Saksbehandler

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

Annen akseptfrist

Undertegnede bekrefter å ha gjennomgått salgsprospektet i sin helhet:

……..den…..../……2025

…….
underskrift

…….
navn med blokkbokstaver

…….
adresse

…….
telefon

…….
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

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