

Russesletta 12



Enebolig



Takst
3 000 000



BRA 168 m²



Om oss

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

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



Salgsoppgave

Innhold

- Nøkkelopplysninger og betingelser
- Plantegning
- Oversikt over løsøre og tilbehør
- Informasjon om budgivning
- Kart: regulering og eiendomsgrense
- Tilstandsrapport med takst
- Egenerklæring
- Informasjon om boligkjøperforsikring
- Budskjema





Velkommen til Russesletta 12

Enebolig nord på Salhus fra 1953. I nærområdet finnes både butikker og barneskole, og det er gang- og sykkelvei inn mot sentrum.

Boligen går over to etasjer, har fire soverom, stue som kan innredes i to soner, adskilt kjøkken og har i tillegg godt med lagringsplass. Boligen er noe oppgradert mellom 2014 og 2019. Må allikevel påregnes oppgradering for å tilfredsstille dagens standard.

Ute finnes hage med opparbeidet plenareal, platting og et eldre uthus med renoveringsbehov. Samlet sett en eiendom med praktisk beliggenhet, og potensiale til å sette eget preg på bolig, uthus og hage.

Nøkkelopplysninger

MATRIKKELNR

1813/105/40

TYPE BOLIG

Enebolig

EIERFORHOLD

Selveier

EIER

Kai Stian Solvold

TOMT

1 027 m2 eiet tomt

REGULERING

Boligformål, frittliggende enebolig med uthus/garasje.
(BYA 25%) jf. Reguleringsplan Salhus nordre del - B5.

BYGGEÅR

1953

AREAL

BRA 168 m2

FERDIGATTEST

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

ENERGIMERKING

G – GUL

TAKST

kr 3 000 000,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

Ved kjøp til takst tilkommer:

Dokumentavgift kr 75 000,-

Tinglysingsgebyr skjøte kr 545,-

Tinglysingsgebyr pantedokument kr 545,-

TOTALPRIS

kr 3 076 090,-

KOMMUNALE AVGIFTER

kr 17 612,- pr. år for 2026

RENOVASJONSAVGIFT

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

FORMUESVERDI

kr 750 000,- for 2026 som primærbolig

MEGLERS VEDERLAG

Avtalt meglerhonorar er kr 70.000,-.

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



AREAL/INNHold

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

- BRA-i (internt bruksareal) : 153 m2
- BRA-e (Eksternt bruksareal) : 15 m2 (uthus)
- TBA (Terrasse- og balkongareal) : 15 + 26 m2
- ALH (Ikke måleverdig areal) : 3 m2

Innhold:

Første etasje: vindfang, hall m/trapp, kjøkken, spisestue, stue, bad/vaskerom, soverom, soverom 2

Andre etasje: gang, soverom, soverom 2

Kjeller: trapperom, bod, bod 2

Noe redusert takhøyde i kjeller, og det er fratrasket 8 m2 på areal på grunn av sistern.

Uthus på 15 m2 anses å være et renoveringsobjekt.

INNBO/LØSØRE/INTERNETT

Fiber tilgjengelig i området

OPPVARMING

Luft-til-luft varmepumpe (over 10 år iflg. tilstandsrapport)
Vedovn i stue (sist feiet i 2024 iflg. tilstandsrapport)

ADGANG TIL Utleie

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

TINGLYSTE FORHOLD*

Heftelser

1969/386-1/70 Bestemmelser om vannledn
Rettighetshaver Brønnøy Vannverk AL
Gjelder denne registerenheten mfl.

Panteheftelser slettes ved salg

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert

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



BYGGEMÅTE/TILSTAND

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

Tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > taktekking
- Utvendig > taktekking tilbyggene
- Utvendig > nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Utvendig > vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Tekniske installasjoner > soilsluk i kjeller
- Tomteforhold > fuksikring og drenering
- Våtrom > 1. etasje > bad/vaskerom > generell
- Våtrom > 1. etasje > bad/vaskerom > tiliggende konstruksjoner våtrom

Det er vesentlig å tilføye at bad/vaskerom anses som et renoveringsobjekt. Det finnes i tillegg en rekke forhold under tilstandsgrad 2, som gjelder innvendige og utvendige forhold, tekniske installasjoner og tomteforhold. Det er observert museekskrement i gulvet mot krypkjeller i sør. For flere detaljer rundt nevnte forhold, se vedlagt tilstandsrapport.

Forhold under HMS: Eternitplater på fasade inneholder asbest, lave/manglende rekkverk i trapper, åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i forskrift, mangler dokumentasjon på eventuell radonmåling/radonsperre, observert platekledning på deler av pipe, mangler samsvarserklæring på el-anlegg/behov for kontroll av dette og det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht. gjeldende forskrift om brannforebygging.

Se ellers viktige opplysninger under BETINGELSER.

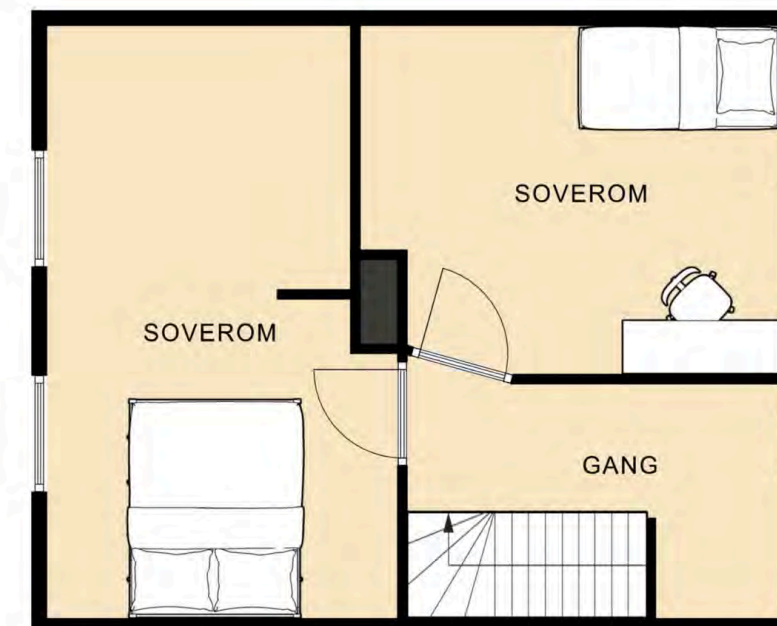


Plantegning

Russesletta 12
1. etg.



Russesletta 12
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.

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

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

Eiendommen er klar for overtakelse etter nærmere avtale.

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

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

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

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

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

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

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

BETINGELSER



Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendom

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

Generelt

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. 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 spotlights samt utelysog hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

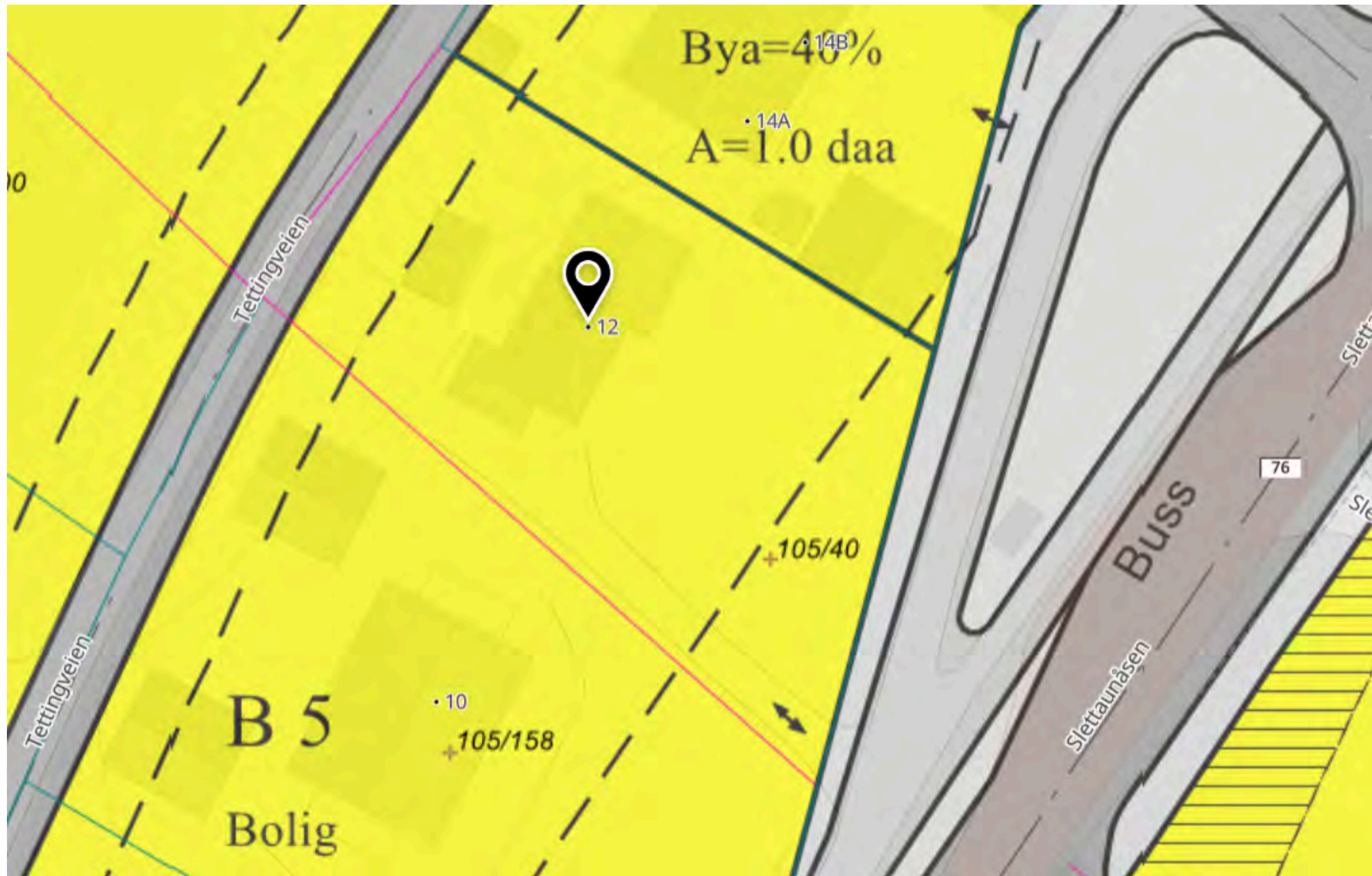
Kjøper og selger vil få kopi av budjournal etter at eiendommen er solgt. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Sensitive opplysninger så som finansiering m.v. vil ikke fremkomme da dette er underlagt taushetsplikt/ personvern. Øvrige budgivere kan etter avsluttet handel eller avsluttet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

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

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



Kart: regulering og eiendomsgrense



For flere detaljer rundt reguleringsplan, se kommunens nettsider



Tilstandsrapport



Enebolig



Russesletta 12, 8907 BRØNNØYSUND



BRØNNØY kommune



gnr. 105, bnr. 40

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 168 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 15.06.2026

Rapportdato: 24.06.2026

Oppdragsnr.: 20320-1833

Eiendomsverdi ref nr: GC9269

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



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

Norsk takst

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



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

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

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

Goheim Takst og Byggconsult as

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

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

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

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

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

Gøran har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig

Gøran Heimen

Uavhengig Takstingeniør

gheimen@goheim.no

906 12 231



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig som er renovert og oppgradert i tidsrommet 2014 -2019. Alder på boligen er ca. 73år og tilbyggene ca. 45 år. Dette må hensyntas med tanke på normale vedlikeholds- og renoveringsarbeider.

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

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

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

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

Stedvis nødvendige renoveringer må også planlegges utført.

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

Se også teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler) Kostnader for renovering vil variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene.

Hensyntatt observasjoner nevnt i rapport og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering ikke kan utelukkes avdekking av skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader. Ved renovering, vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest.

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: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hovedinngangsdør i tre, utvendig malt.

Bygningen/hovedbygget fra 50-tallet har saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling. Adkomst til krypeloft fra luke, inspisert fra luken. Ikke åpnet i isolerte skrå himlinger for kontroll. Ikke åpnet mellom taktekke og undertaket for kontroll.

Tilbyggene har saltak med sperrekonstruksjon, det legges til grunn at det er rupanel som undertak og kaldtloft.

Det er ikke adkomst til kaldt loft over vf eller tilbygget i nord. Over badet er det en fastskruet luke, ikke åpnet ved befaring.

Tilbygget i nord er fra 1981, ukjent alder for tilbyggene i sør.

Taket er tekket med metallplater og er besiktiget fra takfot med stige, samt fra taket på tilbygget i nord.

Det er ingen adkomst for kontroll av undertaket, og det er ikke åpnet eller demontert taktekke for kontroll under taktekke.

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

Tilbyggene har taktekking av asfaltshingel. Takene er besiktiget fra taket i nord og fra vindu i sør.

Det er ikke adkomst for kontroll av undertakene, da det ikke er luke i

taket på vindfanget, og det er en fastmontert luke på badet som ikke ble demontert ved befaringen.

Det er heller ingen adkomst for kontroll av undertaket for tilbygget i nord.

Shingelen er trolig fra tidlig 1980- eller 1990-tallet.

Plassbygget trapp i tre til hovedinngang, trappen er fra ca. 2017.

Hovedbygget: Ytterveggene er utført som trekonstruksjon fra 50-tallet av ukjent utførelse, ikke adkomst for kontroll av om det er plank eller bindingsverk. Utvendig er det stående bordkledning fra etter 1981. På langveggen i vest er fasaden kledd med eternitplater. Tilbygget nord: Vegger av bindingsverk fra 80-tallet. Utvendig er det stående bordkledning fra etter 1981.

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

Det er malte vinduer med 2-lags og 3-lags glass. Vinduer av variert kvalitet og opprinnelse, men i hovedsak fra slutten av 70-tallet til tidlig 80-tallet.

Kjellervinduer i tre med tolags glass. Vinduer fra 2000-tallet. Et vindu på loftet fra ca. 1996. Et vindu på loft i sør fra 2014

To vinduer på loftet i tre med tolags glass, montert ca. 2015.

Takrenner og nedløp er av plast med variert kvalitet og opprinnelse. Mulig fra tidlig 80-tallet til tidlig 90-tallet.

Takstige av metall. Sist feiet i 2024, ingen anmerkninger fra feier. For ytterligere kommentarer av takstige, innfesting og toppskinne, vises det til feier.

Det er bygget en platting av tre ved hovedinngang. Denne er fra 2020 og på ca. 15 m2.

Fra egenerklæring: "Eksisterende terrasser står ikke på støpte sokler, men bjelkelag ligger på steinheller."

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er trebjelkelag over kjeller fra 1953, krypkjeller 1981 nord og mellom etasjene 1953.

Det er ved enkel nivellering ikke målt skjevheter på over 15mm på rommene.

Etasjeskillet over kjeller, sistern i kjeller og krypkjeller, er utført som trebjelkelag.

Under tilbygget i nord er det krypkjeller, denne har adkomst fra luke i ringmur. Krypkjeller under badet i sør har også utvendig adkomst.

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv for vf. Her er det ikke etablert adkomst for inspeksjon.

Det er mursteinspipe/teglsteinspipe fra byggeår. Sotluke er plassert i kjeller, og pipen er tilkoblet en vedovn på spisestue i 1. etasje.

Pipen ble sist feiet 21.11.2024 uten anmerkninger.

Det er ukjent om det er utført tilsyn.

Pipe/ildsted ble ikke funksjonstestet ved befaring.

Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, det er ingen utforede vegger eller oppforede gulv. Det er målt fritt vann i trappevang ned mot gulvet.

Fra egenerklæring: "Kjeller må betegnes som en råkjeller." Dette er en god observasjon.

Gulv med varierte overflater av variert opprinnelse og bruksslitasje. Innvendige overflater av variert opprinnelse. Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller.

Himlingen på stuen og soverom vest er utført med malte plater.

Ikke kjent om det er foretatt radonmåling, bygget er ikke oppført med dokumentert radonsperre.

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon

aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav

Beskrivelse av eiendommen

aktsomhet.

Plassbygget trapp til kjeller. Plassbygget trapp i tre til loftet, det er montert håndløper på vegg og spiler på frivang.
Innvendige dører fra rundt byggeår, tredør, slett dør og flere profilerte lettdører fra ca. 2010-2014.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Det er ikke adkomst ved kabinett, det er yttervegger på to sider bak kabinett.
Ved fuktsøk på gulv og vegg er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere at det finnes fukt fra bruk, dette kan dog ikke utelukkes gitt skader i gulvet.
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Mekanisk avtrekk i vegg fra 2018, ikke tilluft. Plasts luk under kabinett, ikke besiktiget nede i sluk.
Det er montert dusjkabinett og innredning med underskap, en vask, overskap med speil og belysning.
Montert ett toalett og opplegg for vaskemaskin. Gulvet mot krypkjeller har skader. Hele konstruksjonen er et renoveringsobjekt. Det er påregnelig med avdekking av skader ved renovering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fremstår som normalt brukspreget. Innredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet renoveret ca. 2016. Laminat på gulvet. Brukt innredning som er pusset opp, profilert malte fronter. Ny benkeplate i ca. 2016.
tokummers vask, skap under vask og vannfaste plater på vegg mellom over og underskap.
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.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast i avløpsrør av variert opprinnelse, vurdert til fra rundt 80 og 90-tallet.
I kjeller er det en støpejerssluk fra byggeår.
Ingen dokumentasjon vedrørende EL- anlegget er fremlagt eller kontrollert.
Sikringsskapet er plassert i vf, nytt skap med innhold etter 2014. El-anlegget er i hovedsak renoveret fra 2014 frem til 2018 i regi av tidligere eier.
Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er utført med glødde kobberør (bøyelige med plasthylse).
Ikke kjent om det finnes galvaniserte vannrør i lukkede konstruksjoner.
Innvendig stoppekran i kjeller.
Bygningen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er en luft til luft varmepumpe i boligen, denne er godt over 10 år.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Boligen har røykvarslere og et eldre brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt bestående av stedlige og tilkjørte masser.
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser

eller slike tekniske vurderinger.

Tomten har fuktsikring med drenerende masser, fra 1953. Ingen moderne fuktsikring av mur.
Hovedbygget har murer av betong, og det er støpt plate på grunn for kjeller. Ringmurer for krypkjeller i sør har også plass-støpte murer. Store deler av murene er under terreng, disse delene er da ikke tilgjengelig for besiktigelse.
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 murene.
Ringmurer under tilbygget i nord er oppført i lettklinkerblokker, utvendig skvettpusset.
Det er ingen kjennskap til om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen.
Eiendommen ligger i et flatt og lettere kupert terreng. Det er lett helling boligen mot øst, og lett helling mot boligen fra vest.
Ingen registrerte fareområder som kvikkleirer, flom osv. på eiendommen.
Avløpsledningen er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) og er fra rundt 2018. Det er et stakepunkt i kjeller. Tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og kan være fra 1981. Tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er utvendig stoppekran ved boligen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	168 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	153 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det finnes ingen informasjon fra kommunen fra byggeår på 50-tallet.

Det er levert byggesak for tilbygg, noen ikke stemplede tegninger og midlertidig brukstillatelse fra 1983.

Det foreligger ikke ferdigattest iflg. kommunen.

Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Boligen ble tilbygget tidlig på 80-tallet.

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

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

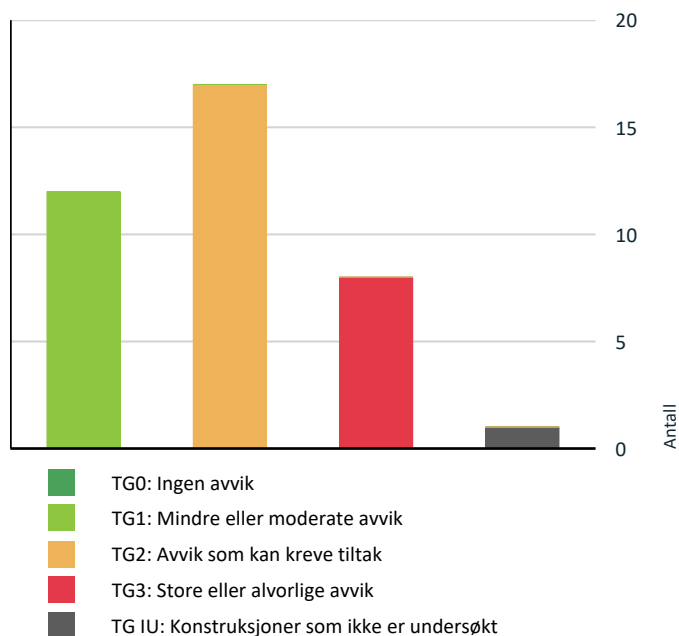
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ingen byggesak/dokumentasjon i meglerpakken.

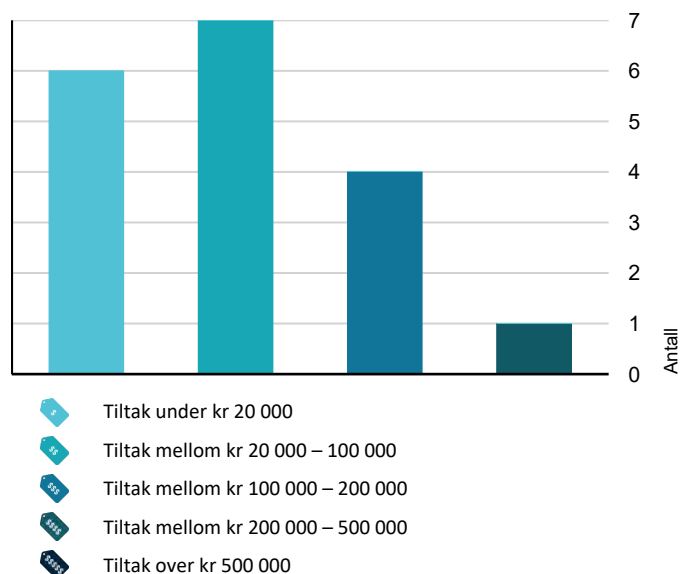
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Taktekking tilbyggene [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Solisluk ikjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft tilbyggene [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Himling stue [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller over sistern og deler uten adkomst [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller under vf [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Avvik: Eternitplater på fasade inneholder asbest. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- ! Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er utført radonmåling, eller at bygget er oppført med dokumentert radonsperre. Dette medfører usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen og om nødvendige tiltak er gjennomført.
- ! Det er observert platekledning på deler av pipen. Manglende synlighet av pipevanger medfører usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig kjellertrapp. Det er montert lav håndløper på vegg og spiler på frivang på loftstrapp.
- ! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av EI-anlegget.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Eldre apparat.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1953

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Variert

Vedlikehold
Variert

Kommentar
Antatt opprinnelig byggeår.

Tilbygg / modernisering

1981	Tilbygg/renovering	Tilbygget 1.et mot nordøst, samt noe renovering.
2014	Renovering	2014-2018. Tidligere eier utførte stedvis noe renovering av bygningsmassen.

- Svekkelser eller skader på taktekingen må utbedres umiddelbart for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for omfattende skader på bygningen og redusert levetid på taket.
- Fukt- eller råteskader kan føre til svekket konstruksjon og videre skadeutvikling over tid.
- Råteskadede vindskier bør skiftes ut eller utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for at råde sprer seg til tilstøtende trekonstruksjoner. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økte vedlikeholdskostnader og ytterligere skader på bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater og er besiktiget fra takfot med stige, samt fra taket på tilbygget i nord.

Det er ingen adgang for kontroll av undertaket, og det er ikke åpnet eller demontert taktekke for kontroll under taktekke.

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

Årstall: 1992

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak. Det er registrert rustangrep på taktekingen.
- Det er påvist råteskade på flere vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Påviste svekkelser eller skader må utbedres umiddelbart for å hindre videre skadeutvikling eller svikt i konstruksjonen, noe som kan føre til lekkasjer og omfattende følgeskader på bygningen.

Tilstandsrapport



15/JUN/2026

Taktekking tilbyggene

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tilbyggene har taktekking av asfaltshingel. Takene er besiktiget fra taket i nord og fra vindu i sør.

Det er ikke adgang for kontroll av undertakene, da det ikke er luke i taket på vindfanget, og det er en fastmontert luke på badet som ikke ble demontert ved befaringen.

Det er heller ingen adgang for kontroll av undertaket for tilbygget i nord.

Shingelen er trolig fra tidlig 1980- eller 1990-tallet.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse. Det har vært flere lekkasjer som er tettet.
- Tilbygget mot nord har taktekking med asfaltshingel. Det har vært et lekkasjepunkt ved taknedløp fra hovedtaket. Tettet pr. i dag. Taktekke har liten restlevetid.
- Det er ikke benyttet tak- eller veggbeslag mot eksisterende bygg.
- Det er ingen adgang for kontroll av undertakene.

Konsekvens/tiltak

- Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Det må planlegges nytt taktekke.
- Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og økte kostnader.
- Det bør monteres tak- eller veggbeslag mot eksisterende bygg for å sikre mot vanninntrengning og skader på konstruksjonen.

Manglende adgang for kontroll av undertakene medfører usikkerhet om tilstanden, og det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet for å kunne avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler. Risikoen ved manglende beslag og utilstrekkelig kontroll er økt fare for fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det må etableres adgang for kontroll av undertakene under papptekkingen. Det anbefales planlagt en reteking av papptakene. Ved renovering må det påregnes at det kan finnes skader i området hvor det tidligere har vært lekkasje. Konsekvensen av tidligere lekkasje er økt risiko for skjulte fuktskader eller svekkelser i konstruksjonen, som kan medføre behov for utbedringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



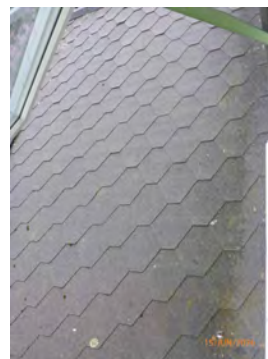
15/JUN/2026



15/JUN/2026



15/JUN/2026



15/JUN/2026

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast med variert kvalitet og opprinnelse. Mulig fra tidlig 80-tallet til tidlig 90-tallet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var et krav tidlig på 90-tallet når hovedtaket ble reteknet. På grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
 - Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det er registrert lekkasjer i takrennene.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre beslagløsningene for å sikre en tett og varig utførelse.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

Det vil være naturlig å se på renner, nedløp og beslag når taktekket byttes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Takstige

Beskrivelse

Takstige av metall. Sist feiet i 2024, ingen anmerkninger fra feier. For ytterligere kommentarer av takstige, innfesting og toppskinne, vises det til feier.

Årstall: 1953



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Bygningen/hovedbygget fra 50-tallet har saltak med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling. Adkomst til krypeloft fra luke, innsisert fra luken. Ikke åpnet i isolerte skrå himlinger for kontroll. Ikke åpnet mellom taktekke og undertaket for kontroll.

Årstall: 1953

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er observert noe nedbøyning/svank i taksiden og ved mønet.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
 - Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
 - Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til nedbøyningen/svanken i taksiden og ved mønet.
- Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for konstruksjonsskader, redusert bæreevne og potensielle følgeskader på bygget.

Det anbefales etablert to isolerte takluker med stige, en på hver side av pipe.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft tilbyggene

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilbyggene har saltak med sperrekonstruksjon, det legges til grunn at det er rupanel som undertak og kaldtloft.

Det er ikke adgang til kaldt loft over vf eller tilbygget i nord. Over badet er det en fastskruet luke, ikke åpnet ved befaring.

Tilbygget i nord er fra 1981, ukjent alder for tilbyggene i sør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen på tilbygget i nord, ved sammenkoblingen til hovedbygget mot øst.
- Det har vært vanninntrenging i taket.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktskjolder og eventuelle skader i takkonstruksjonen.
- Det må etableres god adgang til loftet for å muliggjøre inspeksjon og eventuelt utbedringsarbeid.
- Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være videre utvikling av råte, svekkelse av konstruksjonen og økt risiko for fremtidige vannskader.

- Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.

Det kan ikke utelukkes avdekking av skader med tilhørende kostnader. Dette bør sees i sammenheng med nytt taktekke på tilbyggene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hovedbygget: Ytterveggene er utført som trekonstruksjon fra 50-tallet av ukjent utførelse, ikke adkomst for kontroll av om det er plank eller bindingsverk. Utvendig er det stående bordkledning fra etter 1981. På langveggen i vest er fasaden kledd med eternitplater.

Tilbygget nord: Vegger av bindingsverk fra 80-tallet. Utvendig er det stående bordkledning fra etter 1981.

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

Årstall: 1953

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Langveggen i vest er kledd med eternitplater.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Avvik: Eternitplater på fasade inneholder asbest.

Konsekvens/tiltak

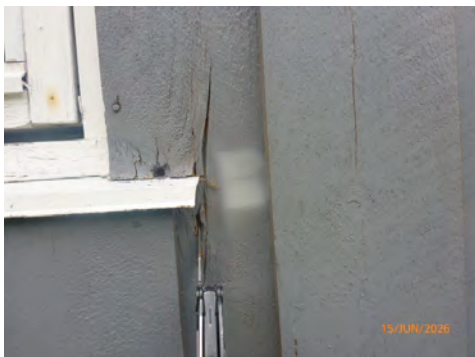
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilleggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre skade på konstruksjonen og redusere risiko for råte i underliggende trekonstruksjon.

Eternitplater bør skiftes ut, da disse kan inneholde asbest og utgjøre en helserisiko ved skade eller bearbeiding. Det anbefales å benytte fagperson ved håndtering og utskifting av eternitplater.

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Det bør kun benyttes fagfolk ved sanering av slike byggematerialer, da asbest kan forårsake alvorlige helseproblemer dersom fibre frigjøres og pustes inn.

Feil håndtering kan medføre spredning av asbeststøv og økt helserisiko for beboere og arbeidere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags og 3-lags glass. Vinduer av variert kvalitet og opprinnelse, men i hovedsak fra slutten av 70-tallet til tidlig 80-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Fra egenerklæring:

"Følgende vinduer er punktert: kjøkkenvindu, stuevindu mot øst og begge soveromsvinduer mot vest."

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Tilstandsrapport

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

Vinduer i boligen fra slutten av 70-tallet i tre. Utvendig slitte vinduer, beslag under vinduene i hovedbygget er ikke ført til spor under vinduet, men dekket med en list. Stedvis rust på enkelte skruer på beslag og stedvis noe råte på vindusomramminger og vinduslister.

Vinduene i sørveggene er betydelig skadet. To vinduer observert punktet ved befaring

Vinduer på soverom i nordvest i tilbygget har trelags glass, punktert glass.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Vinduer 2

Beskrivelse

Kjellervinduer i tre med tolags glass. Vinduer fra 2000-tallet. Et vindu på loftet fra ca. 1996. Et vindu på loft i sør fra 2014

Årstall: 1953

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Ikke beslag under vinduene i kjeller, alle vinduene står fast i åpningen.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Noe på kjellervinduer og på vinduet fra 96 på loft.
- Soveromsvinduet på loftet i sør har feil på åpne og lukkemekanismen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Vinduet kan ikke stengenes. Om mulig justere vinduet/låsen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer - 3

Beskrivelse

To vinduer på loftet i tre med tolags glass, montert ca. 2015.

Årstall: 2014



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør i tre, utvendig malt.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er bygget en platting av tre ved hovedinngang. Denne er fra 2020 og på ca. 15 m².

Fra egenerklæring: "Eksisterende terrasser står ikke på støpte sokler, men bjelkelag ligger på steinheller."

Årstall: 2020



! Utvendige trapper

Beskrivelse

Plassbygget trapp i tre til hovedinngang, trappen er fra ca. 2017.

Vurdering av avvik:

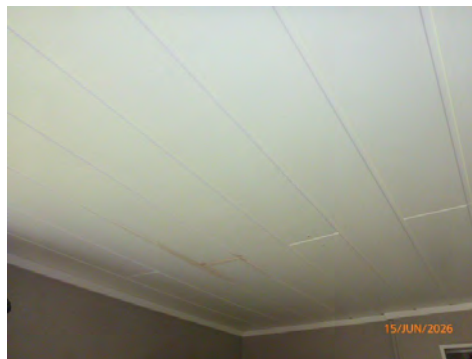
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med varierte overflater av variert opprinnelse og bruksslitasje. Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater av variert opprinnelse. Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller.

Årstall: 1953

TG 2 Himling stue

Beskrivelse

Himlingen på stuen og soverom vest er utført med malte plater.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

- Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Lekkasje er pr. i dag tettet. Ved er ikke avdekket fukt ved et fuktsøk. Det bør påregnes ny himling.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er trebjelkelag over kjeller fra 1953, krypkjeller 1981 nord og mellom etasjene 1953.

Det er ved enkel nivellering ikke målt skjevheter på over 15mm på rommene.

Årstall: 1953

TG 2 Etasjeskiller over sistern og deler uten adkomst

Beskrivelse

Etasjeskillet over sistern i kjeller og krypkjeller, er utført som trebjelkelag.

Årstall: 1953

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til sistern fra 50-tallet. Det kan finnes skader fra fuktbelastning her, samt samme problematikken finnes for krypkjeller og krypkjeller uten adkomst.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres adkomst til sisten, ved renovering kan det ikke utelukkes skader relatert til det overstående.



Radon

Beskrivelse

Ikke kjent om det er foretatt radonmåling og om bygget er oppført med dokumenter radonsperre.

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

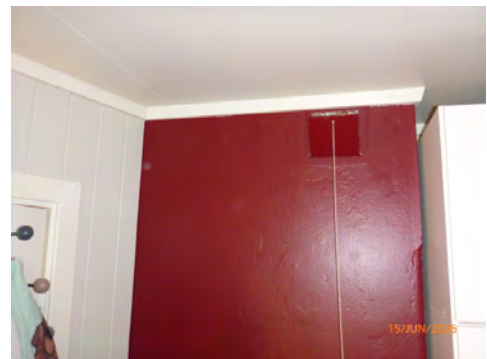
Vurdering av avvik:

- Avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er utført radonmåling, eller at bygget er oppført med dokumentert radonsperre. Dette medfører usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen og om nødvendige tiltak er gjennomført.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utføre radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Manglende dokumentasjon på radonmåling eller radonsperre medfører usikkerhet om radonnivået og økt risiko for helseskader ved eventuell radoneksponering.

Radonmåling



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe/teglsteinspipe fra byggeår. Sotluke er plassert i kjeller, og pipen er tilkoblet en vedovn på spisestue i 1. etasje.

Pipen ble sist feiet 21.11.2024 uten anmerkninger.

Det er ukjent om det er utført tilsyn.

Pipe/ildsted ble ikke funksjonstestet ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er observert platekledning på deler av pipen. Manglende synlighet av pipevanger medfører usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

For ytterligere kontroll og kommentar av pipe/overflater, ildsted og sotluke, kontakt ditt stedlige brann og feietilsyn.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, det er ingen utforede vegger eller oppforede gulv. Det er målt fritt vann i trappevang ned mot gulvet.
Fra egenerklæring: "Kjeller må betegnes som en råkjeller." Dette er en god observasjon.

Årstall: 1953

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Kjelleren kan ikke innredes, bør heller ikke benyttes som lager.
- Kjelleren kan ikke innredes, bør heller ikke benyttes som lager.



TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Under tilbygget i nord er det krypkjeller, denne har adkomst fra luke i ringmur. Kryp kjeller under badet i sør har også utvendig adkomst.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

- Det er rust på ventiler i mur. Kryp kjeller er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas utbedring av rust på ventilene for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og forhindre videre forringelse.
- Kryp kjeller er en risikokonstruksjon med økt fare for fuktskader og soppdannelse, og det anbefales jevnlig tilsyn for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Kryp Kjeller under vf

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv for vf. Her er det ikke etablert adkomst for inspeksjon.

Årstall: 1953

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Observert rust på ventil i mur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas utbedring av rust på ventilene for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og forhindre videre forringelse. Kryp Kjeller er en risikokonstruksjon med økt fare for fuktskader og soppdannelse. Det må etableres adkomst for kontroll, og det anbefales jevnlig tilsyn for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innvendige trapper

Beskrivelse

Plassbygget trapp til kjeller. Plassbygget trapp i tre til loftet, det er montert håndløper på vegg og spiler på frivang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig kjellertrapp. Det er montert lav håndløper på vegg og spiler på frivang på loftstrapp.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

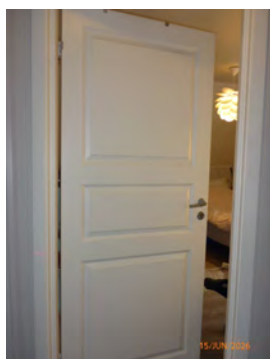
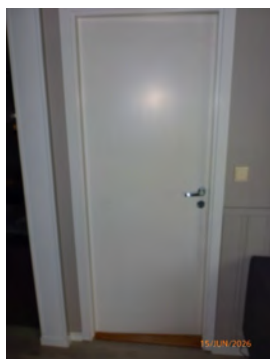
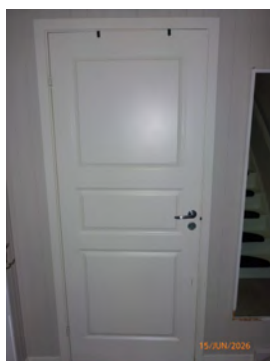


Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fra rundt byggeår, tredør, slett dør og flere profilerte lettdører fra ca. 2010-2014.

Tilstandsrapport



- Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.
- Det har vært en lekkasje i taket på tilbygget, ingen adkomst for kontroll av eventuelle fuktdrevne insekter.
- Etablert adkomst for utvidet kontroll.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Mekanisk avtrekk i vegg fra 2018, ikke tilluft. Plastsluk under kabinett, ikke besiktiget nede i sluk.

Det er montert dusjkabinett og innredning med underskap, en vask, overskap med speil og belysning.

Montert ett toalett og opplegg for vaskemaskin. Gulvet mot krypkjeller har skader. Hele konstruksjonen er et renoveringsobjekt.

Det er påregnelig med avdekking av skader ved renovering.

Vurdering av avvik:

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

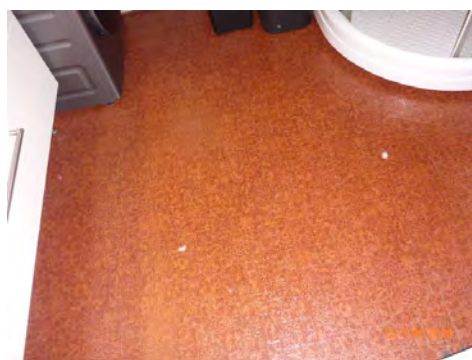
Konsekvens/tiltak

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

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

- Ved renovering er det påregnelig med avdekking av skader som i blant annet gulvet mot krypkjeller.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



! TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

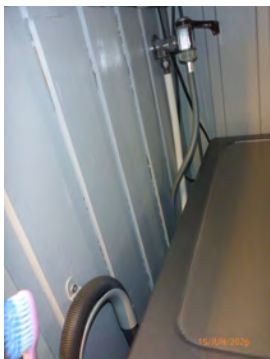
Mus og insekter.

Vurdering av avvik:

- Det er observert musekskrementer i gulvet mot krypkjeller i sør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Det er ikke adkomst ved kabinett, det er yttervegg på to sider bak kabinett.
Ved fuktsøk på gulv og vegg er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere at det finnes fukt fra bruk, dette kan dog ikke utelukkes gitt skader i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Ved fuktsøk på gulv og vegg er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere at det finnes fukt fra bruk. Det er knirk, myke partier i gulvet og skader på stubbebulv mot krypkjeller. Det er påregnelig med skader i gulvet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet fremstår som normalt brukspreget. Innredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet renoverert ca. 2016. Laminat på gulvet. Brukt innredning som er pusset opp, profilert malte fronter. Ny benkeplate i ca. 2016.

tokummers vask, skap under vask og vannfaste plater på vegg mellom over og underskap.

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.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er utført med glødde kobberør (bøyelige med plasthylse). Ikke kjent om det finnes galvaniserte vannrør i lukkede konstruksjoner. Innvendig stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet en autorisert rørlegger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Plast i avløpsrør av variert opprinnelse, vurdert til fra rundt 80 og 90-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Fra egenerklæring: "Ved store nedbørsmengder kan det høres fra kjøkkenavløpet at det «klunker» i avløpet. Ved store nedbørsmengder kan det høres litt klunking fra avløp på kjøkken"
- ABS-plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, spesielt med tanke på lufting, anbefales det kontaktet en autorisert rørlegger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Solisluk ikjeller

Beskrivelse

I kjeller er det en støpejerssluk fra byggeår.

Årstall: 1953

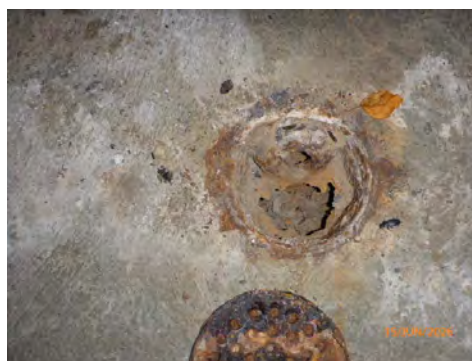
Vurdering av avvik:

- Suket har rustskader, ukjent om den er koblet til avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes nytt sluk om det er behov for dette i kjeller. Det kan vurderes lekkasjevarsler med avstenging ved eventuelle lekkasjer fra varmtvannsbereider.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 1953

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.

! TG 2 Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 1996

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende EL- anlegget er fremlagt eller kontrollert.

Sikringsskapet er plassert i vf, nytt skap med innhold etter 2014. El-anlegget er i hovedsak renovert fra 2014 frem til 2018 i regi av tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av EL-anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

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



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og et eldre brannslukningsapparat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Eldre apparat.

Konsekvens/tiltak

- Montere nytt brannslukningsapparat.



Tilstandsrapport



TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er en godt brukt luft til luft varmepumpe i boligen, denne er godt over 10 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik utover normal slitasjegrad. Varmepumpen er i daglig bruk, med har liten restlevetid. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelig levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere utskifting av varmepumpen, da den har liten restlevetid og økt risiko for funksjonssvikt. Konsekvensen av å ikke utbedre er at varmepumpen kan slutte å fungere, noe som kan medføre redusert komfort og økte oppvarmingskostnader.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn antatt bestående av stedlige og tilkjørte masser. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller slike tekniske vurderinger.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tomten har fuktsikring med drenerende masser, fra 1953. Ingen moderne fuktsikring av mur.

Årstall: 1953

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller. Det er også observert fuktvandring til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Hovedbygget har murer av betong, og det er støpt plate på grunn for kjeller. Ringmurer for krypkjeller i sør har også plass-støpte murer. Store deler av murene er under terreng, disse delene er da ikke tilgjengelig for besiktigelse.

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 murene.

Årstall: 1953

Tilstandsrapport



TG 1 Ringmurer nord

Beskrivelse

Ringmurer under tilbygget i nord er oppført i lettklinkerblokker, utvendig skvettpusset.

Årstall: 1981



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et flatt og lettere kupert terreng. Det er lett helling boligen mot øst, og lett helling mot boligen fra vest. Ingen registrerte fareområder som kvikkleirer, flom osv. på eiendommen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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

Beskrivelse

Avløpsledningen er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) og er fra rundt 2018. Det er et stakepunkt i kjeller. Tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og kan være fra 1981. Tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er utvendig stoppekran ved boligen.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Tilstandsrapport

- Vannledningen bør kontrolleres av fagperson for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting, da plastledninger eldre enn 40 år har usikker gjenværende levetid og økt risiko for lekkasjer eller brudd.

Oljetank

Beskrivelse

Det er ingen kjennskap til om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Avvik: Eternitplater på fasade inneholder asbest.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Avvik: Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er utført radonmåling, eller at bygget er oppført med dokumentert radonsperre. Dette medfører usikkerhet knyttet til radonnivået i boligen og om nødvendige tiltak er gjennomført.
- Det er observert platekledning på deler av pipen. Manglende synlighet av pipevanger medfører usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig kjellertrapp. Det er montert lav håndløper på vegg og spiler på frivang på loftstrapp.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av El-anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Eldre apparat.

Konsekvens/tiltak

- Det bør kun benyttes fagfolk ved sanering av slike byggematerialer, da asbest kan forårsake alvorlige helseproblemer dersom fibre frigjøres og pustes inn.
 - Feil håndtering kan medføre spredning av asbeststøv og økt helseisiko for beboere og arbeidere.
 - Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
 - Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
 - Det anbefales å utføre radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen.
- Manglende dokumentasjon på radonmåling eller radonsperre medfører usikkerhet om radonnivået og økt risiko for helseskader ved eventuell radoneksponering.

- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Montere nytt brannslukningsapparat.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Bod/uthus

Byggeår

1955

Standard

Lav

Vedlikehold

Mye etterslep

Kommentar

Antatt opprinnelig byggeår.

Beskrivelse

Det står et eldre uthus på eiendommen. Støpt dekke med sprekker, vegger i bindingsverk som har enkel kledning i tre. Saltak som er tekket med bølgeblikk, ingen takrenner. Bygget er i sin helhet et totalrenoveringsobjekt. Tilbygget terrasse på ca. 14 m² mot sør i 2015, denne ble utvidet med ca. 12 m² denne og levegg 2021. Fra egenerklæring: "Eksisterende terrasser står ikke på støpte sokler, men bjelkelag ligger på steinheller." Skjevheter i dekkene, slitasje i overflater og noe løs levegg.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

153 m²/153 m²

Enebolig: Trapperom, 2 Bod, Vindfang, Hall m/trapp, Kjøkken, Spisestue, Stue, Bad/vaskerom, 4 Soverom, Gang

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 15 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

Markedsvurdering

Det er pr i dag liten tilgang på boliger for denne prisklassen i dette område, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi.

Sammenlignbare salg, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning.

Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi. For ytterlige vurdering se også nøkkelinformasjon som teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler) samt tomteverdi.

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Stabbursveien 15 ,8907 BRØNNØYSUND 151 m ² 1985 3 sov	17-09-2024	4 200 000	3 750 000		3 750 000	24 834
2 Tettingveien 12 ,8907 BRØNNØYSUND 144 m ² 1989 3 sov	02-07-2025	3 500 000	3 200 000		3 200 000	22 222
3 Slettaunåsen 21 ,8907 BRØNNØYSUND 137 m ² 1969 3 sov	26-08-2025	2 500 000	3 100 000		3 100 000	21 233
4 Salhusåsen 9 ,8907 BRØNNØYSUND 151 m ² 1970 3 sov	20-11-2023	3 250 000	3 200 000		3 200 000	21 192
5 Salhusåsen 1 ,8907 BRØNNØYSUND 169 m ² 1973 3 sov	05-09-2024	3 500 000	3 300 000		3 300 000	19 527
6 Slettaunåsen 13 ,8907 BRØNNØYSUND 196 m ² 1970 5 sov	28-04-2025	3 150 000	3 150 000		3 150 000	16 071

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

240 I dunk kr 7 286,- I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.	7 286
Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2026 totalt kr. 17.612,- p.r. år inkl. MVA. I dette inngår avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing.	Kr.	17 612
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	25 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 530 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 750 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	190 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 170 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 770 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

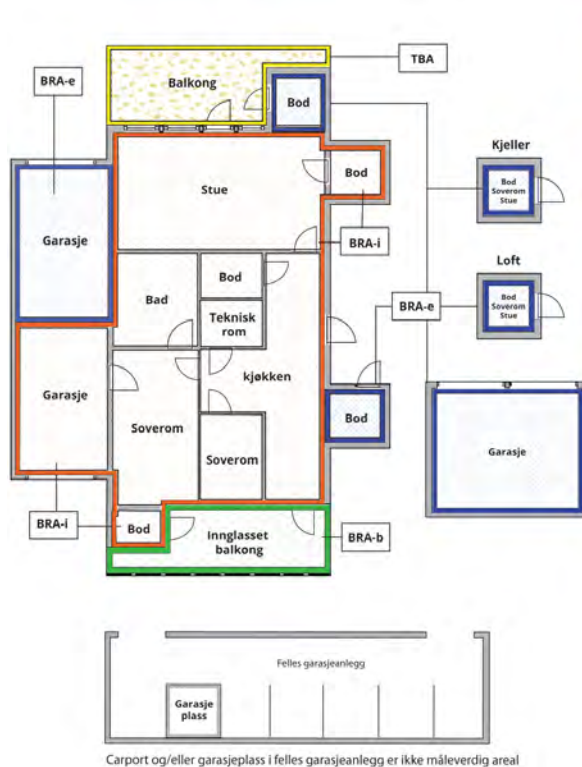
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	29			29			29
1.etasje	86			86	15		86
2.etasje	38			38		3	41
SUM	153				15	3	156
SUM BRA	153						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, bod, bod 2		
1.etasje	Vindfang, hall m/trapp, kjøkken, spisestue, stue, bad/vaskerom, soverom, soverom 2		
2.etasje	Gang, soverom, soverom 2		

Kommentar

I kjelleren er det en sistern som opptar noe areal, det er ikke tatt hull i mur for adkomst, fratrullet ca. 8 m². Noe redusert takhøyde i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det finnes ingen informasjon fra kommunen fra byggeår på 50-tallet.

Det er levert byggesak for tilbygg, noen ikke stemplede tegninger og midlertidig brukstillatelse fra 1983.

Det foreligger ikke ferdigattest iflg. kommunen.

Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Boligen ble tilbygget tidlig på 80-tallet.

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	26
SUM		15			26
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ingen byggesak/dokumentasjon i meglerpakken.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.6.2026	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Kai Stian Solvold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	105	40		0	1027.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Russesletta 12							
Hjemmelshaver							
Solvold Kai Stian							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger nord på Salhus mot Mosheim, øst-sørøstvendt beliggenhet. Utsikt over omkringliggende områder. Gang og sykkelvei inn mot sentrum. Området oppfattes som barnevennlig, gode solforhold. Noe trafikkstøy fra vei i øst må påregnes. Det er ca. 300 meter til dagligvarehandel, ca. 1,3 km til Salhus skole og ca. 2,8 km til Brønnøysund sentrum.

Adkomstvei

FV 76 passerer eiendommen mot øst. Avkjøring til kommunal vei mot nordvest, videre inn på gang og sykkelsti der det er adkomst til eiendommen via denne.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger, etablert mellom 2015 og 2019.

Regulering

Navn: Reguleringsplan Salhus nordre del (ny behandling vest for Rv. 76) (2005007)

Formål: Boliger m/tilhørende anlegg, (B5), Bya=25%

Kommentar : Byplan Brønnøysund er under arbeid. Informasjon om planarbeidet finnes på kommunens hjemmesider: <https://www.bronnoy.kommune.no/tjenester/planer-og-horinger/byplan-bronnoysund/>

I tillegg kan plankartet til en hver tid ses på <https://kommunekart.com/klient/bronnoy> ved å velge kartlag "Byplan under arbeid".

For ytterligere kommentar vedrørende reguleringsforhold henvises det til meglerpakken og kommunen.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, busker og trær.

Gruset innkjørsel, parkering for to til tre biler.

Garasjen til nabo i nordøst er oppført i grensen, ikke kjent om det foreligger avstandserklæring.

Tilbygget på boligen i nordøst er under 4 meter fra grensen, det er under 8 meter mellom boligene, ikke kjent om de foreligger avstandserklæringer.

Grensen i nordvest mot Tettingveien/kommunal vei, går delvis ut i veien.

Mot vei i nordøst er det noe vegetasjon over grensen frem mot naturlig veikant.

Tinglyste/andre forhold

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

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

Forsikring

Selskap

Gjensidige

Avtalenr

79637095

Type

Forsikringssum

5 120 145

Årlig premie

Kommentar

Det henvises til oppdragsgiver for ytterligere forsikringsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.06.2026	Lever fra selger, må signeres.	Gjennomgått	10	Nei
Situasjonskart, eiendomsopplysninger og verdirapport.	15.06.2026	Innhentet av takstmann	Gjennomgått	8	Nei
Meglerpakken fra kommune		Lever via selger. Variert dokumentdato	Gjennomgått	33	Nei
Feierapport	21.11.2024	Lever fra selger	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Advokatfellesskapet Brønnøysund AS	Oppdragsnr.	2247
Adresse	Russesletta 12		
Postnr.	8907	Sted	Brønnø
Selgers navn	Kai Stian Solvold		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

05/2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

79637095

Våtrom

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

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:
K S

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Beskrivelse:

Badet er fra byggeår og har dårlig bjelkelag i gulv. Bjelkelag er midlertidig støttet opp i påvente av renovering som ikke ble noe av.

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

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

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

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

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Ved unormalt mye nedbør så kan det bli "klunking" fra avløp på kjøkkenet.

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

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

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Tidligere eier hadde en vannskade i taket på badet. Dette ble utbedret med fug og har ikke vært noe problem siden jeg kjøpte huset i 2020.

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

Initialer selger:
K S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Nedløp fra hovedtaket som gikk over på utbygg er byttet fra plast til stål. Ved mye nedbørsmengder og uvær kunne det gamle nedløpet falle ned og det kom store nedbørsmengder direkte på shingel og det kunne komme inn i himling på stuen.

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Nedløp er byttet av meg.

Piper og ildsteder

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

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Pga ovnen er lavere enn hullet i pipen er det satt på en senterforskyver. Dette er nok ikke optimalt med tanke på god trekk.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- ☐ Nei ☒ Ja

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

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Kjelleren er fuktig og betegnes som råkjeller.

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

Initialer selger:
K S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Tidligere eier oppgraderte sikringsskap til automatsikring. Arbeid ble utført av Sinus Brønnøysund AS.

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Sinus Brønnøysund AS

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger:
K S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- ☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- ☒ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

Initialer selger:
K S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Eksisterende plattinger/terrasser står på steinheller. Det var satt opp som midlertidig løsning i påvente av utbygging og totalreovering som ikke ble noe av.

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☒ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Varmepumpe er fra 2014 og er i daglig bruk. Den veggmonterte innerdelen er nesten gulvmontert. Derfor har små barnefingre og husdyr satt sitt preg på den. Utskiftningsklar.

Initialer selger:
K S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

26.08.2026

Signert av

Kai Stian Solvold



Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler:

Du trenger ikke betale saksomkostninger

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 5 100

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 7 700

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 11 600

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

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

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

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

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

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

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

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

Garantifond for skadeforsikring

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

Klage

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

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

VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

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

SKADE/KRAV

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

BUDSKJEMA

Eiendommen Russesletta 12 – 1813/105/40

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

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

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

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

Annen akseptfrist

..... den / 2026

.....
underskrift

.....
navn med blokkbokstaver

.....
adresse

.....
telefon

.....
e-post

Kopi av legitimasjon må inngis sammen med budskjema.

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