

Tilstandsrapport



Enebolig



St.Knuts gate 1, 8906 BRØNNØYSUND



BRØNNØY kommune



gnr. 104, bnr. 118

Markedsverdi

4 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 251 m² BRA-i: 216 m²



Befaringsdato: 02.12.2025

Rapportdato: 13.01.2026

Oppdragsnr.: 13960-1767

Referansenummer: GJ1342

Autorisert foretak: Drevland AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Ove Drevland



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.

Drevland AS

Drevland AS ble etablert i 2014 og har siden den gang foretatt flere hundre takseringsoppdrag på Helgeland. Drevland AS har også utført et stort antall våtromskontroller på nybygg over hele Helgeland.

Tom Ove har over 30 års erfaring i bygge-bransjen, og har utdanning som teknisk tegner, tekniker, eiendomsforvalter og innen prosjektledelse. Han har under Norges Takseringsforbund (NTF) utdannet seg hos Eiendomsakademiet til takstingeniør innenfor Boligsalgsrapport, tilstandsvurdering av bolig, verdivurdering av bolig, skade/skjønn samt næringstaksering.

Videre har Tom Ove også tatt kurs i Våtromsnormen og termofotografering med trykktesting av boliger.



Rapportansvarlig

Tom Ove Drevland

Tom Ove Drevland
Uavhengig Takstingeniør
post@drevland.as
916 35 269



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 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

Enebolig med opprinnelig byggeår 1925. Støpte murer og tømmer i vegger. Metallplater som taktekke, liggende malt bordkledning og malte vinduer med 2-lags glass. Normal standard innvendig med parkett, beleg, våtromsplater og malte vegger. Varmepumper luft/luft. Rør-i-rør og nyere sikringsskap.

Meget sentralt beliggende eiendom med god størrelse.

Enebolig - Byggeår: 1925

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak konstruksjon som sperre konstruksjon med tretro. Det er merker rundt pipe etter lekkasje, ukjent når dette kommer fra. Himling og vegger i knekott er usiolerte. Tak over tilbygg i nord og tilbygg i øst er ikke inspisert pga manglende adkomst.

Taktekke som bølgeformede metallplater, antatt skiftet på 90 tallet. Undertak antatt som trebord med papp. Taket har vanskelig adkomst for inspeksjon pga høyde over bakken og er kun besiktiget fra altan i 2 etasje. Ikke hele taket er inspisert.

Taket er malt i 2025.

Takrenner i plast, motvekstsstige til pipe. Pipebeslag og luftehatt på tak.

Beslag og takrenner er besiktiget fra bakkenivå.

Det er montert nye takrenner på takoverbygg i nord, dette ble utført i 2025

Vegger av tømmer konstruksjon som er utlektet og etterisolert 50mm. Ny malt kledning.

Stedvis noe avstand fra smådyrsperre til kledning, men vurdert som innenfor 6mm.

Siste to vegger ble etterisolert og fikk ny kledning i 2025. Første vegger fikk ny kledning i ca 2015.

Malte vinduer med 2-lags glass i vegger mot vest og sør fra 2015. Resten av vinduer i trevegg fra 2025.

Vindu i mur i leilighet er skiftet, Ca 2015.

Malte ytterdører. Skiftet ved renovering av leiligheter ca 2009 til 2012.

Balkongdør i 2. etg som malt dør i tre med 2-lags glass. Dør fra 2025

Balkong med impregnerte dragere og dekke. Rekkverk med liggende beisede lekter.

Dragere, dekke og rekkverk fra 2025.

Utvendig trapper i betong fra byggeår.

Det er i 2025 laget nye trinn og nytt rekkverk i tre for to trapper.

Trapp til leilighet i betong/støpt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Himlinger som malte himlingsplater, malte himlinger, malt mdf panelbord og himling som ubehandlet trepanel.

Vegger med malte plater, vegg i kjeller med malt puss, fabrikkmalte plater og trepanel på vegger.

Gulv som tregulv, eik parkett og laminatgulv.

Noen overflater med eldre opprinnelse spesielt for loft og bod i kjeller, men det meste fra da leiligheter ble renoveret i 2010.

Etasjeskille av treverk fra byggeår.

Noen skjevheter målt, mest i 2. etasje. Er satt TG3 utfra målinger, men avvikene er ikke unormale i forhold til alder og byggemetode.

Tegelpipe fra byggeår. Denne er ikke i bruk og det er ikke montert ildsteder.

Pipen er for det meste innkledd og er ikke vurdert.

Antatt krypkjeller under bad og under vf. Det er ikke inspeksjonsmulighet for disse kryperom.

Det anbefales at det etableres adkomst til disse rommene slik at de kan kontrolleres.

Malt tett trapp med rekkverk.

Trappene er fra byggeår og oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet.

Innvendige dører som malte tredører og profierte malte dører.

Enkelte dører som slette finerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 2. etg:

Bad med gulvbelegg og baderomsplater, trepanel i himling.

Dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant.

Bad i 1. etg:

Bad med gulvbelegg og baderomsplater, trepanel i himling. Wc, dusjkabinett og badinnredning med servant med speil over.

Bad/vaskerom i kjeller:

Rommet er bygget i 2012. Gulvbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Dusjkabinett, wc og badinnredning.

Vaskerom i kjeller:

Vaskerom og teknisk rom i kjeller med inngang fra leilighet i 1. etasje.

Gulvbelegg på gulv og malte vegger. Rør-i-rør skap er plassert her og 2 stk 200 ltr vv-beredere. Skyllekum i stål og tilkobling for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1. etg.

Malt profilert innredning med laminat benkeplate. Oppvask kum i stål, oppvaskmaskin, koketopp, kjøkkenhette, og integrert stekeovn.

Kjøkken kjeller:

Lite kjøkken med malte profilerte dører. Plass for komfyr. Enkel oppvask kum i stål og laminat benkeplate.

Kjøkken 2. etg:

Kjøkken med malte profilerte dører. Plass for komfyr. Enkel oppvask kum i stål, oppvaskmaskin og laminat benkeplate.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Etablert rør-i-rør i 2010 i forbindelse med renovering. Rør-i-rør skap er plassert i vaskerom i kjeller.

Hovedstoppekran for hele bygger er plassert i vaskerom i kjeller for leilighet i 1. etg.

Beskrivelse av eiendommen

Avløpsrør av ukjent årstall og ukjent utførelse.

Det er noen nyere plast sluker men utførelse av rør og alder er ukjent og innkledt i konstruksjonen. TGIU er satt pga dette.

Ventilasjon som naturlig ventilasjon med ventiler og vinduer som kan åpnes.

For leilighet er det i 2023 satt inn en flexit rom ventilator med varmegjenvinner.

Varmepumpe luft/luft for leilighet i 1. etg og 2 etg.

2 stk 200 ltr vv-bereder plassert i vaskerom i kjeller. Disse er tilkoblet strøm via stikk kontakt.

3 stk sikringsskap fra 2010 og 2012. Ukjent alder på elektriskinstallasjoner.

Røykvarslere av nyere dato. Brannslukker i hver boenhet fra 2025.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det ble etablert ny drenering og montert vorteplast på 2 sider av boligen i 2012. Resterende sider har ukjent drenering.

Ukjent utførelse og type grunnmur. Men antas å være støpt og stablet natursteinmur som er pusset.

Ikke observert setningsskader på muren, men enkelte riss i puss.

Dette er normal basert på alder men bør utbedres.

Vann og avløpsledning av ukjent årstall og utførelse.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	251 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	216 m ²
Totalpris	4 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Fremlagte tegninger er fra 1960 med omsøkt ombygging til tomannsbolig.

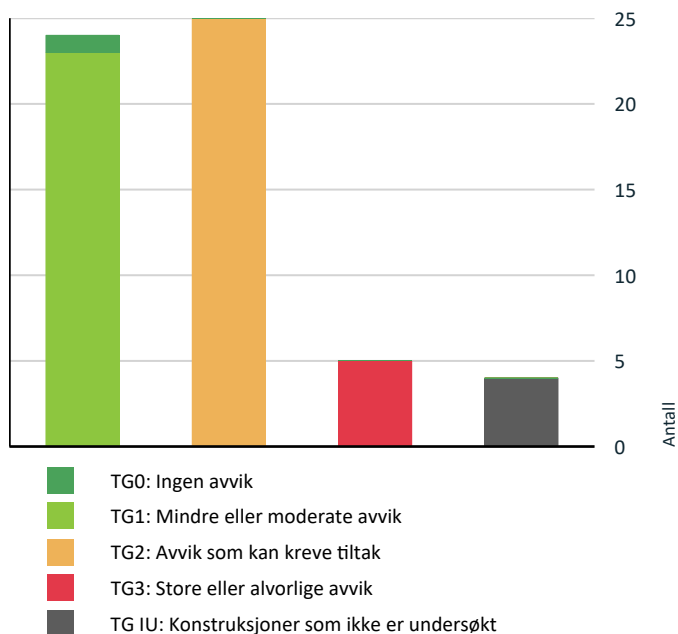
Kjeller er gjort om til leilighet, ikke godkjent hos bygningsmyndighet.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

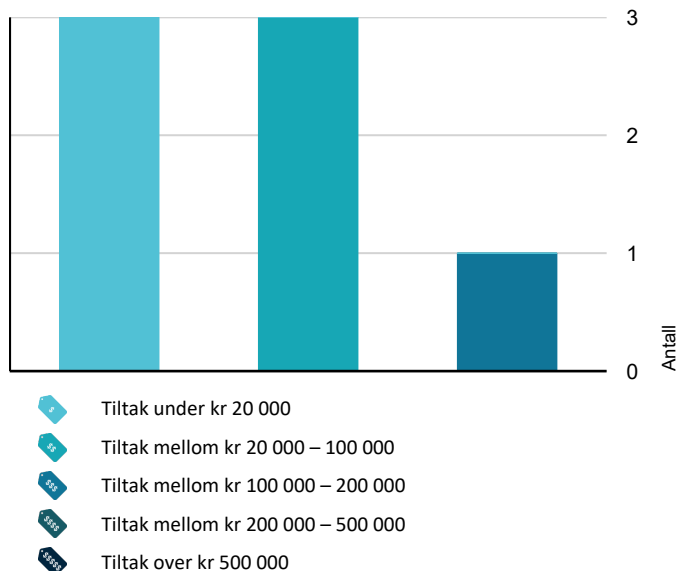
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaringen var det lett regn og ca 2°.

Tilleggs-bygg er ikke tilstands-vurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter. Bygget er et eldre bygg der det er gjort noen vurderinger/antakelser på oppbygging eller alder. Dette siden korrekt alder/oppbygging ikke er kjent og det er vurdert at oppbyggingen/alder er som typisk for vanlig utførelse på gjeldende tidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - Kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører - BAD	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1925

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Det vil si at standard er normal og typisk for byggeår/renoveringsår.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Fra 2008 til 2012 ble leilighetene renovert innvendig
2015	Modernisering	Utvendig ny kledning og vinduer på 2 vegger, ny drenering og vorteplast på 2 vegger. Etterisolert 5 cm.
2025	Modernisering	Utvendig ny kledning og vinduer på 2 vegger, Etterisolert 5 cm.
2025	Modernisering	Malt tak og montert takrenner på tilbygg i nord.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke som bølgeformede metallplater, antatt skiftet på 90 tallet. Undertak antatt som trebord med papp. Taket har vanskelig adkomst for inspeksjon pga høyde over bakken og er kun besikket fra altan i 2 etasje. Ikke hele taket er inspisert. Taket er malt i 2025.

Årstall: 1993 **Kilde:** Eier



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner i plast, motvekstsstige til pipe. Pipebeslag og luftehatt på tak. Beslag og takrenner er besikket fra bakkenivå. Det er montert nye takrenner på takoverbygg i nord, dette ble utført i 2025

Vurdering av avvik:

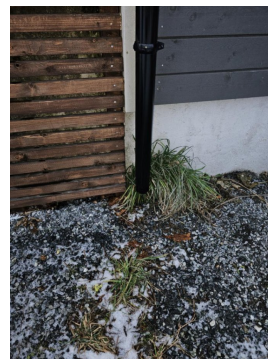
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Enkelte taknedløp er ikke ført i rør ved bakken. Dagens takstige er ikke av godkjent type. Takrenner på boligen er eldre type i plast og kan basert på alder ha noen lekkasjer i pakninger/skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Det anbefales montert snøfangerer på tak, dette for sikkerhet for personer og dyr som kan oppholde seg under taket vinterstid.



Enkelte taknedløp er ikke ført i rør ved bakken

TG 1 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Vegger av tømmer konstruksjon som er utlektet og etterisolert 50mm.

Ny malt kledning.

Stedvis noe avstand fra smådyrsperre til kledning, men vurdert som innenfor 6mm.

Siste to vegger ble ettersiolert og fikk ny kledning i 2025. Første vegger fikk ny kledning i ca 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



Stedvis noe avstand fra smådyrsperre til kledning, men innenfor 6mm på målte steder.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tak konstruksjon som sperre konstruksjon med tretto. Det er merker rundt pipe etter lekkasje, ukjent når dette kommer fra.

Himling og vegger i knekott er usiolerte.

Tak over tilbygg i nord og tilbygg i øst er ikke inspisert pga manglende adkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Ved pipe og ved "hull" i himling ble det ved befarings avdekket noe fuktighet.

Det er i ettertid kontrollert og det var noen tettinger ved pipehatt som var forsvunnet ved vask og maling av tak sommeren 2025. Eier har utbedret dette med nye tettebånd og fuget. Det er ikke registrert ny fuktighet inn i bygget etter dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at dette holdes under oppsikt og at det monteres tetting mellom pipe og undertak og ikke bare utvendig sikring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Noe fukt i himling/undertak ved pipe



Noe fukt i himling/undertak ved pipe



Mindre lekkasje ved pipe

Vinduer

Malte vinduer med 2-lags glass i vegger mot vest og sør fra 2015 , Resten av vinduer i trevegg fra 2025.

Vindu i mur i leilighet er skiftet. Ca 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Vindu i trevegg



Vindu i murvegg

TG 3 Vinduer - Kjeller

Kjeller vindu i trappegang og vaskerom som eldre vinduer i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduene har skader og er nær/ i bakken og er meget fuktutsatt plassert.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer må skiftes og heves fra bakken.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vindu i vaskerom



Vindu i gang i kjeller, delvis nede i bakken.

TG 2 Dører

Malte ytterdører. Skiftet ved renovering av leiligheter ca 2009 til 2012.

Balkongdør i 2. etg som malt dør i tre med 2-lags glass. Dør fra 2025

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

For dør i kjeller virker det som om noe fukt kan komme inn ved døren og skade gulvlist. Usikkert om dette er lekkasje ved dør eller vann/snø som har kommet inn ved åpning av døren. Døren er innadslående.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.



Ytterdør til 1. etg



Ytterdør til 2. etg

Tilstandsrapport



Balkongdør 2. etg



Ytterdør til leilighet i kjeller

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med impregnerte dragere og dekke. Rekkverk med liggende beisede lekter.

Dragere, dekke og rekkverk fra 2025

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er over 20mm mellom de liggende spilene i rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må vurderes om åpninger skal reduseres slik at unger ikke klatrer i rekkverket.



Rekkverkshøyde over 100cm



Balkong 2. etg.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapper i betong fra byggeår.

Det er i 2025 laget nye trinn og nytt rekkverk i tre for to trapper. Trapp til leilighet i betong/støpt.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Åpninger mellom liggende spiler er over 20mm.

Trapp til leilighet har høyde over 50cm og mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må vurderes om åpninger skal reduseres slik at under ikke klatrer i rekkverket.

Det anbefales at det etableres rekkverk for trapp til leilighet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Trapp til dør 1. etg

Tilstandsrapport



Trapp til dør 2. etg



Åpning mellom spiler på over 20mm.



Trapp til kjeller uten rekkverk

INNENDIG

TG 2 Overflater

Himlinger som malte himlingsplater, malte himlinger, malt mdf panelbord og himling som ubehandlet trepanel.
Vegger med malte plater, vegg i kjeller med malt puss, fabrikkmalte plater og trepanel på vegger.
Gulv som tregulv, eik parkett og laminatgulv.

Noen overflater med eldre opprinnelse spesielt for loft og bod i kjeller, men det meste fra da leiligheter ble renoverert i 2010.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Noe parkettgulv er meget slitt. Noen skader i himling på loft, slitt maling på gulv på loft. Skade i laminatgulv for vf i leilighet 1 etg.

Konsekvens/tiltak

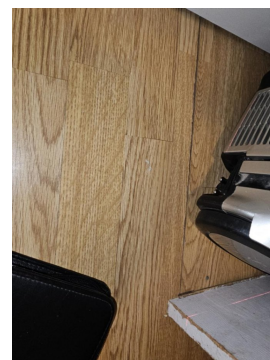
- Overflater må utbedres eller skiftes.



Himling på loft



Slitt gulv i stue 1. etg



Kant på laminat gulv i vf 1. etg



Gulv på loft

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskille av treverk fra byggeår.

Noen skjevheter målt, mest i 2. etasje. Er satt TG3 utfra målinger, men avvikene er ikke unormale i forhold til alder og byggemetode.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimatet er satt basert på gulvene IKKE opprettes, dette siden det er en uforholdsmessig kostnad for å bedre planheten på gulvene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Radon

Det er ikke foretatt radonmåling og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygget ligger ikke i radonutsatt område.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Tegelpipe fra byggeår. Denne er ikke i bruk og det er ikke montert ildsteder.

Pipen er for det meste innkledd og er ikke vurdert.

Ved eventuell bruk av pipe må det innhentes fagkompetanse for kontroll av pipe.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking ble foretatt i vegg i soverom i kjeller. Vegger her består av isolert trevirke med plater på innsiden.

Vurdering av avvik:

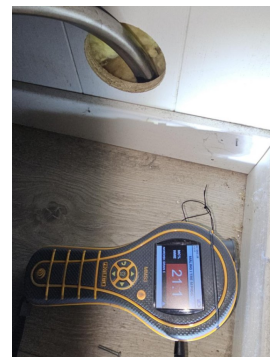
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Måling i line ved gulv viste 21 Vekt% som er fuktig og kan gi råte, mugg og Borebillier.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det anbefales at det følges med på fuktigheten i trevirket over tid og eventuelt utbedrer ved behov for dette.



Målt i line på soverom mot sør

Kryp Kjeller

Antatt krypkjeller under bad og under vf. Det er ikke inspeksjonsmulighet for disse kryperom.

Det anbefales at det etableres adkomst til disse rommene slik at de kan kontrolleres.

Innvendige trapper

Malt tett trapp med rekkverk.

Trappene er fra byggeår og oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Det anbefales at trappene utbedres slik at person sikkerheten er ivaretatt slik at skader unngås.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Trapp til loft mangler rekkverk

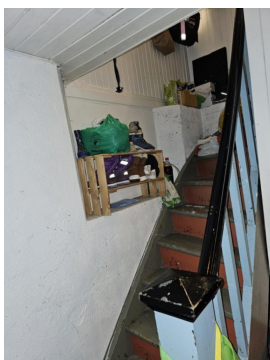
Tilstandsrapport



Trapp fra 2. til 3. etg



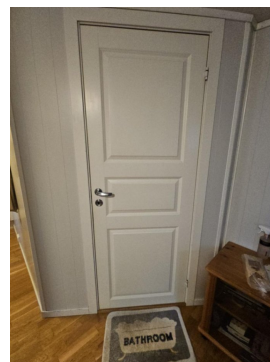
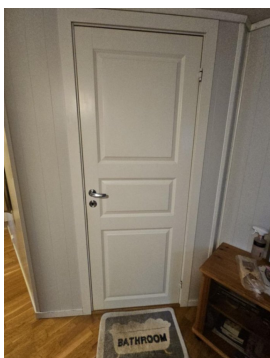
Åpning mellom spiler er over 10cm



Trapp fra vaskerom til 1. etg

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører som malte tredører og profilerte malte dører. Enkelte dører som slette finerte dører.



TG 2 Innvendige dører - BAD

Malt dør med profilert overflate

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Døren har fuktskader

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren bør utbedres eller skiftes, men fungerer som dør slik den er.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad med gulvbelegg og baderomsplater, trepanel i himling.
Dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant.
Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger

Årstall: 2010 Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling som trepanel og vegger som baderomsplater.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Veggplater er dårlig festet til stendere/vegg enkelte plasser. Spesielt bak varmeovn.

Det er ikke montert sokkel list i nedre kant av baderomsplatene.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fukttinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Så lenge det benyttes tett dusjkabinett er baderomsplatene og vinduet lite fuktutsatte og dermed er skadene for lekkasjer lavere.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvbelegg på gulv. Målt 15mm fall på gulv mot sluk. Noe oppkant mot dørstokk.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørsterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk og synlig membran som vinylbelegg på gulv. Membran på vegger som baderomsplater.

Avløp på dusjkabinett er tilkoblet avløpsrør i gulv og ikke i sluk.

Sluk av eldre utførelse.

Årstall: 2010 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Wc, kran/avløp for vaskemaskin, dusjkabinett og badinnredning med servant med speil over.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon som naturlig ventilasjon med ventil i tak og tilluft under dørblad.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone er mot yttervegg og vegger i boligen er opplyst å være tømmervegger.

Ved fuktsøk ga dette ingen indikasjon på fukt i bakenforliggende konstruksjoner.

Et fuktsøk på overflater utelukker ikke at det kan være fukt bak dusjen eller andre utilgjengelige overflater.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med gulvbelegg og baderomsplater, trepanel i himling. Wc, dusjkabinett og badinnredning med servant med speil over. Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger

Årstall: 2010 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Himling som trepanel og vegger som baderomsplater.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke montert sokkel list i nedre kant av baderomsplatene.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Så lenge det benyttes tett dusjkabinett er baderomsplatene lite fuktutsatte og dermed er skadene for lekkasjer lavere.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvbelegg på gulv. Målt 10mm fall på gulv mot sluk. Noe oppkant mot dørstokk.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk og synlig membran som vinylbelegg på gulv. Membran på vegger som baderomsplater. Avløp på dusjkabinett går direkte på gulv, det er da mye vannsøl på gulv ved dusjing.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Wc, dusjkabinett og badinnredning med servant med speil over.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon som mekanisk vifte i vegg

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



Vifte montert 2025

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Ved fuktsøk ga dette ingen indikasjon på fukt i bakenforliggende konstruksjoner.

Et fuktsøk på overflater utelukker ikke at det kan være fukt bak dusjen eller andre utilgjengelige overflater.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Rommet er bygget i 2012. Gulvbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Dusjkabinett, wc og badinnredning. Ingen dokumentasjon av utførelsen foreligger.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med baderomsplater og mdf panel i himling

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater er ikke fuget mot sokkel listen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det anbefales at det fuges mot baderomsplater.



Det er ikke fuget mellom baderomsplater og aluminiumslist

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvbelegg på gulv, plast sluk og varmekabler i gulv.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran på gulv som synlig vinylbelegg, membran på vegg som baderomsplater.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert helt i bak kant under dusjkabinett slik at adkomst og renhold av denne er vanskelig.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående toalett, dusjkabinett og badinnredning med servant.
Kran/avløp for vaskemaskin

Årstall: 2012 Kilde: Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon som mekanisk vifte i vegg.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. I våtsone bak dusj er det yttervegg og montert kjøkkeninnredning. Hulltaking kan ikke utføres uten skade av konstruksjoner.

Ved fuktsøk ga dette ingen indikasjon på fukt i bakenforliggende konstruksjoner.

Et fuktsøk på overflater utelukker ikke at det kan være fukt bak dusjen eller andre utilgjengelige overflater.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom og teknisk rom i kjeller med inngang fra leilighet i 1. etasje. Gulvbelegg på gulv og malte vegger. Rør-i-rør skap er plassert her og 2 stk 200 ltr vv-beredere. Skyllekum i stål og tilkobling for vaskemasin. Ingen dokumentasjon av utførelse foreligger.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger som malte vegger.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulv som vinylbelegg. Stor oppkant ved terskel.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk og synlig vinylbelegg som membran. Vegger har ikke membran.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Det er påvist andre avvik:

Vegger bad skyllekum (våtzone) har ikke membran og vannsøl på denne veggen kan da føre til skade i konstruksjonen.
Gulvbelegget tetter ikke i klemring i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det anbefales membran på vegg bak skyllekum.
Belegg må tettes rundt kledmring i sluk.



Belegg har løsnet på en side av klemringen slik at belegget ikke er tett

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skyllekum i stål og tilkobling til vaskemaskin.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Ventilasjon

Rommet har ingen ventilasjon.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskiftning og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke mulig uten skade av konstruksjoner siden disse er leilighets skille og murvegger.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med malte profilerte dører. Plass for komfyr. Enkel oppvask kum i stål, oppvaskmaskin og laminat benkeplate.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut

Årstall: 2010

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Malt profilert innredning med laminat benkeplate. Oppvask kum i stål, oppvaskmaskin, koketopp, kjøkkenhette, og integrert stekeovn.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er noen fuktskader på enkelte kjøkkenfronter.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Skader i fronter

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenhette med avkast ut i vegg

Årstall: 2010

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Lite kjøkken med malte profilerte dører. Plass for komfyr. Enkel oppvask kum i stål og laminat benkeplate.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut yttervegg.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Etablert rør-i-rør i 2010 i forbindelse med renovering. Rør-i-rør skap er plassert i vaskerom i kjeller.

Hovedstoppekran for hele bygget er plassert i vaskerom i kjeller for leilighet i 1. etg.

Det er opplyst følgende:

Leilighet i kjeller, vaskerom og beredere har rør-i-rør.

For kjøkken er det kobber rør og rør-i-rør fra sjakt til fordelerskap.

Bad 1 og 2 etasje har kobber rør og går i samme kurs med kobber rør fra vannskapet.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er irr på rør i fordelerskap, stikkene er ikke festet og rørkursene er ikke merket.

Kobber rør til 1 og 2 etasje av ukjent alder.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Forделerskap for rør-i-rør

TG IU Avløpsrør

Avløpsrør av ukjent årstall og ukjent utførelse.

Det er noen nyere plast sluker men utførelse av rør og alder er ukjent og innkledt i konstruksjonen. TGIU er satt pga dette.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon som naturlig ventilasjon med ventiler og vinduer som kan åpnes.

For leilighet er det i 2023 satt inn en flexit rom ventilator med varmegjenvinner.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe luft/luft for leilighet i 1. etg og 2 etg.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

2 stk 200 ltr vv-beredere plassert i vaskerom i kjeller. Disse er tilkoblet strøm via stikk kontakt.

Det er opplyst at høyre vvb er til kjøkken 1 og 2 etasje. Venstre vvb er bad 1 og 2 etg, vaskerom og til leiligheten.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Beredere er tilkoblet strøm via stikk kontakt

⚠ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

3 stk sikringsskap fra 2010 og 2012. Ukjent alder på elektriskinstallasjoner.

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

Spørsmål til eier

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

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

Ukjent Noe eldre elektriskanlegg med ukjent alder og ukjent utførelse.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger ikke samsvarserklæringer for utførte arbeider på det elektriske anlegget som er utført i 2010 og 2012.

Det foreligger samsvarserklæringer på arbeider utført i 2025.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales utvidet tilstandsrapport for el-anlegget. Dette siden det er utført flere endringer på anlegget siden byggeår og det mangler samsvarserklæringer på noen større utførte arbeider ved elektriskanlegget.

Generell kommentar

Kostnadsestimatet gjelder kostnad for elkontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Skap for leilighet i 1. etg



Skap for leilighet i kjeller



Skap for leilighet 2. etg og 3. etg.

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarslere av nyere dato. Brannslukker i hver boenhet fra 2025.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det ble etablert ny drenering og montert vorteplast på 2 sider av boligen i 2012. Resterende sider har ukjent drenering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

Ukjent utførelse og type grunnmur. Men antas å være støpt og stablet natursteinmur som er pusset.

Ikke observert setningsskader på muren, men enkelte riss i puss. Dette er normal basert på alder men bør utbedres.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Vann og avløpsledning av ukjent årstall og utførelse.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Bod

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Garasje/uthus av eldre opprinnelse med stort vedlikeholdsbehov.

Bygget virker forfallent og nedgrodd. Ved befaring var det velfyllt og vanskelig adkomst.

En del som bod/uthus med tilbygget garasje.

Om bygget skal beholdes vil det medføre omfattende renovering.

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

216 m²/216 m²

Enebolig: 3 Gang, 7 Soverom, 3 Kjøkken, 2 Bad/vaskerom, 3 Stuer, 3 Vindfang, Bad, Trapperom, Vaskerom

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 35 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 250 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 5 700 000

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

4 250 000

Konklusjon markedsverdi

4 250 000

Markedsvurdering

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

Bolig med utleie enheter i sentrum er det noe begrenset marked for pr i dag.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Flatåsen 3 ,8900 BRØNNØYSUND 124 m ² 1961 3 sov	09-10-2024	3 350 000	3 650 000		3 650 000	29 435
2 Sira Erlends vei 12 ,8906 BRØNNØYSUND 157 m ² 1971 3 sov	12-01-2025	3 800 000	3 700 000		3 700 000	23 270
3 Åsveien 17A ,8906 BRØNNØYSUND 114 m ² 1960 4 sov	04-07-2024	2 450 000	3 000 000		3 000 000	22 059
4 Valveien 37B ,8906 BRØNNØYSUND 147 m ² 1980 3 sov	05-09-2024	3 190 000	3 600 000		3 600 000	20 112
5 Tverveien 11 ,8906 BRØNNØYSUND 225 m ² 1981 6 sov	09-05-2024	4 750 000	4 350 000		4 350 000	19 333
6 Åsveien 15 ,8906 BRØNNØYSUND 222 m ² 1976 5 sov	26-06-2024	4 200 000	4 551 000		4 551 000	18 728
7 Åsveien 25 ,8906 BRØNNØYSUND 189 m ² 1933 4 sov	25-06-2024	3 750 000	3 750 000		3 750 000	15 756

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 500 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 530 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 520 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 200 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 200 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 700 000
--	------------	------------------

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

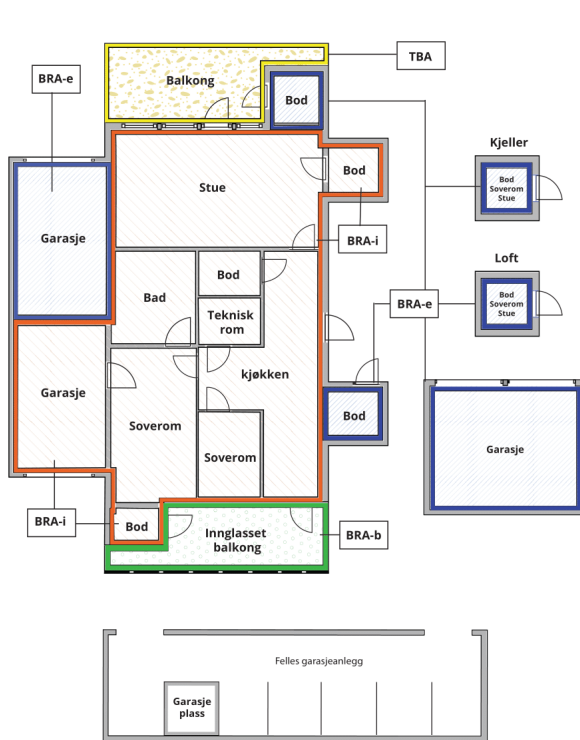
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	31			31	
2. Etasje	68			68	
1. Etasje	70			70	
Kjeller	47			47	
SUM	216				
SUM BRA	216				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2		
2. Etasje	Kjøkken, gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue		
1. Etasje	Kjøkken, vindfang, vindfang 2, bad, soverom, soverom 2, stue, trapperom		
Kjeller	Kjøkken, vindfang, gang, bad/vaskerom, vaskerom, soverom, stue		

Kommentar

Kjeller inneholder en leilighet samt vaskerom med trapp for leilighet i 1. etasje. Høyde i leilighet er ca 208cm
1. etasje inneholder leilighet 1. etasje og vf med trapp for leilighet 2. etasje.
2. etasje inneholder leilighet 2 etasje
Loft inneholder trapp med gang og 2 soverom for leilighet 2 etg.

Leilighet i kjeller er ca 34m²
Leilighet 1. etg er ca 80m²
Leilighet 2. og 3. etg er ca 101m²

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.
Det er en eldre bolig som er delt i flere leiligheter. Veggtykkelser er vanskelig å stadfeste, slik at areal er målt på innside vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Fremlagte tegninger er fra 1960 med omsøkt ombygging til tomannsbolig.

Kjeller er gjort om til leilighet, ikke godkjent hos bygningsmyndighet.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Noen skiller mellom leiligheter er i trapp. Denne har ikke godkjent brannskille.
Resterende brannskiller er ikke mulige å inspisere uten inngrep i konstruksjonen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæring

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom på loft har ikke godkjent rømning i hht dagens krav. På det ene soverommet er det etablert utfellbar brannstige. Kravet er fast stige med ryggbøyle når høyden til bakken er over 5 m.
Det er ikke stor nok størrelse på åpning i vinduer på soverom i 2 etg i hht dagens krav om rømning.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er vanskelig å måle arealer eller angi rom for denne bygningen. Bygget var i meget dårlig forfatning og fylt av ting slik at adkomst og tilgjengelighet var meget vanskelig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	216	0
Uthus	0	35

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2025	Tom Ove Drevland	Takstingeniør
	Jim Leon Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	118		0	849.7 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

Adresse

St.Knuts gate 1

Hjemmelshaver

Olsen Jim Leon

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende sentralt i Brønnøysund, gåavstand til sentrum med butikker og kjøpesenter.
Kort avstand til barnehage og skoler.

Adkomstvei

Adkomst direkte fra fylkesvei og direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan Brønnøysund sentrum.
Formål: Boliger. %BYA=30%

Om tomten

Opparbeidet tomt, med gruset vei, treplatt og noe grøntarealer.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 614 000	2025	Beløp tatt fra Brønnøy Kommunes skatteliste for 2025

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.11.2025		Gjennomgått	10	Ja
Eiendomsverdi.no	25.11.2025		Gjennomgått	3	Nei
Meglerpakke fra 2022	17.08.2022		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GJ1342>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- ☒ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter ☐ Tomt
- ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. ☐ Fritidsbolig
- ☐ Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
104	118				
Adresse	St.Knuts Gate 1		Byggeår	1925lf	
			Når kjøpte du boligen	2012	
Postnr.	8906		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☒ Ja	☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

If Skadeforsikring

Type villa/husforsikring ☐ Standard ☒ Utvidet ☐ Polise-/avtale

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Jim Leon	Fornavn	Olsen
Ny adresse	St.Knuts Gate 1	E-post	jimleonolsen@hotmail.com
		Tel. priv.	92223727
Postnr.	8906	Sted	Brønnøysund
		Mobil	92223727

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.		Sted	
		Mobil	

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Øyvind Ellingsen

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Øyvind Ellingsen

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Tett sluk, men det ble fikset. Var innmat til sluk i kjeller som har kjilt seg i rørene og tettet

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Takrenner nylig renset. Nye takrenner og nedløp på tilbygg. Taket nylig vasket og malt av Pedersen Malefirma

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Etterisolert, ny kledning og nye vinduer på vegg i Sør og Vest ca 2014. Geir-Ove Olsen
Etterisolert, ny kledning og nye vinduer/dør på vegg i Nord og Øst i 2025. Olsen Snekkerservice
Ny terrasse, ny trappeoppgang utvendig til leiligheter. 2025. Egeninnsats

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Nytt elanlegg i huset 2008-2012. Usikker på hvem

Nytt elektrisk i yttergang øverste leilighet 2025. Brønnøy Elektriske

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, når?

2025 for det som ble gjort da

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Vært noe fukt i et hjørne på soverom i kjellerleilighet.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Ødegaard Anlegg 2013

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

ca 2010 ble det innredet Leilighet i kjeller.

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Ja alt ble gjort nytt ca 2010

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Totalt 3 leiligheter i bygget

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Leiligheten i kjeller er ikke søkt godkjenning på

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
- ☒ Ja, både av faglært og egeninnsats
- ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Yttergang til øverste leilighet ble renoverert i 2025

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
- ☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
- ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Mye innvendig oppussing i 2008-2012

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

27. 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/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. 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

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. 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

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☒ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

25.11.2025

Sign. selger 1



Sign. selger 2

.....