





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Vall 342, 8170 ENGAVÅGEN
 MELØY kommune
 # gnr. 40, bnr. 53

Markedsverdi

2 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 161 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 19.09.2024

Rapportdato: 13.10.2024

Oppdragsnr.: 12938-1388

Referansenummer: LR1534

Autorisert foretak: Halså Bygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Kildal

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Halsa Bygg as

Entreprenørbedrift lokalisert på Halså med rundt 40 ansatte.

Kan ta alle typer oppdrag innen betong, tømmer, snekker, maler og rørlegger oppdrag.

Har i tillegg en utdannet takstmann som er tilsluttet Norsk takst, og har sertifikat innen:

- Verditaksering av bolig
- Tilstandsanalyse/rapport av boligeiendom
- Skadetaksering av byggverk
- Skjønn
- Naturskadetaksering L.dir og NNP



Rapportansvarlig

Kåre Kildal

Uavhengig Takstingeniør

kare@halsabygg.no

482 08 694



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Bolig oppført i 1969 etter byggeårets krav og standard.

Utvendig er det byttet taktekke, pipebeslag, takrenner siste år.

Vinduer og dører av eldre årgang, oppmalt utvendig i 2023. 4" bindingsverk med utvendig stående bordkledning som er oppmalt i 20023.

Grunnmur flikket og malt opp i 2023.

Balkong i front fra byggeår med noe svakt innfestet smijernrekkverk og pappdekke.

Nyere balkong med HC rampe inngangsparti bak.

Innvendig er alle oppholdsrom pusset opp, boder og grovkjeller med overflater fra byggeår.

Kjøkkeninnredning av noe eldre årgang, oppmalt i 2023.

Bad/vaskerom som også er av eldre årgang, og må påregnes oppgradert for dagens krav og standard.

El-anlegg av eldre årgang som må påregnes oppgradert, samme gjelder deler av vann/avløpsrør.

Garasjerom med treleddport og betong gulv/vegger.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Huset har nytt taktekke (Powertek steinbelagte stålplater) og forenklet undertak.

Huset har nye stål takrenner med beslag fra 2023.

Heltrukket stål pipebeslag over tak.

Integrerte stigetrinn for tilkomst pipe.

Taknedløp ført i rør i grunn vekk fra bygning.

Huset har 100 mm bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, utvendig kledd med stående og nylig oppmalt bordkledning.

Innvendig platekledd/panelte vegger.

Huset har selvbærende W-sperrekonstruksjon fra byggeår.

Luftet kaldloft med adkomst via kvistluke.

Kvist etterisolert i senere år.

God ventilasjon ved befaring.

Huset har trevinduer med noe varierende alder og kvalitet, hovedsakelig fra åttitallet.

Utvendig og innvendig oppmalt i 2023/24.

Vinduer soverom 1 etasje fra 1990, kjøkken 2003, stuevinduer 1990; små stuevinduer 1992, kjeller og vindfang fra byggeår med koblet glass.(to med noe dugg mellom glassene).

Brist i koblet vindu vaskerom kjeller.

Huset har en eldre teak ytterdør underetasje,

utvendig malt nylig.

Ytterdør bakside fra byggeår med uisolert hamret glass.

Malt trebalkongdør med isolerglass fra stue til balkong.

Huset har lang smal balkong i front med adkomst fra dør i stue.

Galvanisert smijernrekkverk toppmontert på pappdekke med skruer.

Rekkverket er ikke godt nok festet, og bør forsterkes.

Tett konstruksjon under pappdekke, noe slitt papp, skruer rekkverk som kan føre til fukt ned i konstruksjon, anses som en risikokonstruksjon, og bør undersøkes nærmere.

Nyere terrasse bakside inngangsparti med impregnert terrassedekke og malt spilerekkverk.

Noe store åpninger i rekkverk.

Enkelte av søylene står litt skjeve, usikker på om de har vært slik helt fra da e ble oppført, eller forskjøvet seg i ettertid.

Liten impregnert platting ved trapp opp inngangsparti bakside.

Huset har strekkmetall HC rampe opp til inngangsparti bakside.

Mangler rekkverk/håndløper.

Deler av rampen har høyde til terreng som krever rekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Alle oppholdsrom pusset opp siste år.

Huset har følgende overflater:

Himling:

Standard malte himlingsplater, alle tak 1. etasje oppmalt i 2024.

Vegger:

I all hovedsak malte overflater på veggplater og tapet.

Det meste av rom oppmalt i 2024.

Gulv:

Laminatgulv og belegg.

Nytt laminatgulv i alle oppholdsrom.

Skader i malerpapptak begge soverom 1.etasje. Fuktmerker rundt pipe/feieluke i kjeller (belegg, list,vegg)

Huset har etasjeskiller med trebjelkelag og plate/tregulv over.

Betongstøpt plate på grunn underetasje.

Tilbygget vindfang med trebjelkelag og stubbegulv mot grunn.

Knirk gulv i vindfang.

20mm høydeforskjell gulv stue og soverom mot vest (i tillegg tar dør i gulv).

Tilfarergulv i kjeller, bortsett fra rom med sluk og

Beskrivelse av eiendommen

grovkjellerrom.

Huset har mursteinspipe fra byggeår, innvendig pusset og malt i begge etasjer.
Vedovn i stue med ubrennbar plate under.
Feieluke i underetasje.
Heltrukket stål pipebeslag over tak.
Rustet feieluke og fuktskjolder/merker rundt pipe/feieluke i kjeller. (tørt ved befaring).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Underetasje med belegg lagt på betonggulv.
Yttervegger med både innfode
Panelte/plateklede vegger og murvegger.
Betong gulv/vegger med saltutslag og misfarging, panelvegger med fuktskjolder/merker opp langs panel.
Hulltaking foretatt på vegg mot terreng, påvist litt forhøyet fuktnivå i bunnsvill å 25, men ingen indikasjon på fuktskader eller misfarging av bunnsvill.
Bør tas en etterkontroll for sjekk av denne måling.

Huset har malt tretrapp med rekkverk fra byggeår, oppmalt i 2024.

Huset har slette finerdører fra byggeår, oppmalt i 2024.
Nyere glassdør fra gang til stue og eldre finert glassdør i gang underetasje.
Sponfyllingsdør i underetasje til boder.
Dørblad til soverom som tar i gulv før den åpnes helt.
Sponfyllingsdører slitte, men innenfor normal bruksslitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom med belegg på gulv med oppbrett, malt strie på vegger og standard himlingsplater.
Rommet inneholder wc, dusjkabinett, innredning med heldekkende servant og opplegg for vaskemaskin.
Baderomsvifte på vegg.
Termostatstyrt gulvvarme, ukjent alder på gulvvarme.
Slett gulv uten fall mot sluk.
Mangler tilluft ved terskel dør tilstøtende rom.
Mangler stikk for vaskemaskin.
Plastsluk godt under kabinett og meget begrenset mulighet for inspeksjon og renhold.
Misfarget belegg etter matte/gulvvarme.
Ingen avvik etter fuktmåling/hulltaking.
Baderom fra nittitallet som ikke tilfredsstillers dagens krav til våtrom, verken når det gjelder tetthet, fallforhold gulv mot sluk, ventilasjon, funksjonalitet m.m.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Huset har eldre kjøkkeninnredning med heltre fronter og laminat benkeplate.
Fronter malt i 2024.
Stål benkebeslag med 2 kummer nedfelt.
Frittstående kjøleskap, komfyr innpasset i innredning. Ventilator over komfyr med avtrekk ut.
Mangler oppvaskmaskin. Normal bruksslitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Huset har kobber vannledninger fra byggeår, noe oppgradering av anlegget ifm oppgradering av kjøkken og bad.
Frostfri utekran montert.

Huset har plast avløpsrør fra byggeår, noe oppgradering til kjøkken og bad.
Stakeluke i kjeller.

Huset har avtrekksvifte på kjøkken og bad, naturlig ventilasjon ellers via ventiler, åpningsvinduer og dører.

Huset har en luft/luft varmepumpe i hver etasje, en utedel under tak, den andre på yttervegg mot sør.
Pumpe i stue fra 2016, den i kjeller fra 2009.
Begge mangler fast el-tilkobling med vippebryter (dagens krav)

Huset har en 200l VV bereder fra 2006, plassert i grovkjeller (rom med sluk)
Mangler fast el-tilkobling med vippebryter.

El-anlegget fra byggeår, sikringskap med skrusikringer og 35A hovedsikring.
Noen åpne koblinger som ikke synes fagmessig, og utvendig lagte ledninger/stikk fra senere år uten samsvarserklæring.
Eldre el-anlegg som har behov for generell oppgradering for å tåle dagens krav.
Det anbefales en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Drenering av ukjent type og alder.
Stedvis synlig utvendig fuktsikring, mangler topplist/tetting mot mur og stedvis avsluttet under terreng.
Overflatevann kan trenge inn bak fuktsikring og forårsake fuktskader i sokkeletasje.

Huset har betonggrunnmur fra byggeår.
Utvendig pusset og malt.
Noe reparasjon og oppmaling grunnmur utført i 2024.
Enkelte sprekker påvist, noen prøvd utbedret.

Lett skrånet tomt, opparbeidet med grøntareal, litt beplantning og busker.
Asfaltert oppkjørsel og parkering.
Fall fra terreng bakside ned mot plen og mur, i beste fall flatt helt inne med mur.

Huset er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning i plast (PEL).
Plast avløpsrør fra bolig til glassfiber septiktank og videre med overløp til grøft.
Ukjent alder på vann og avløpsrør.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	161 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	161 m ²
Totalpris	2 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Foreligger speilvendte tegninger ifht slik bygget er i dag.

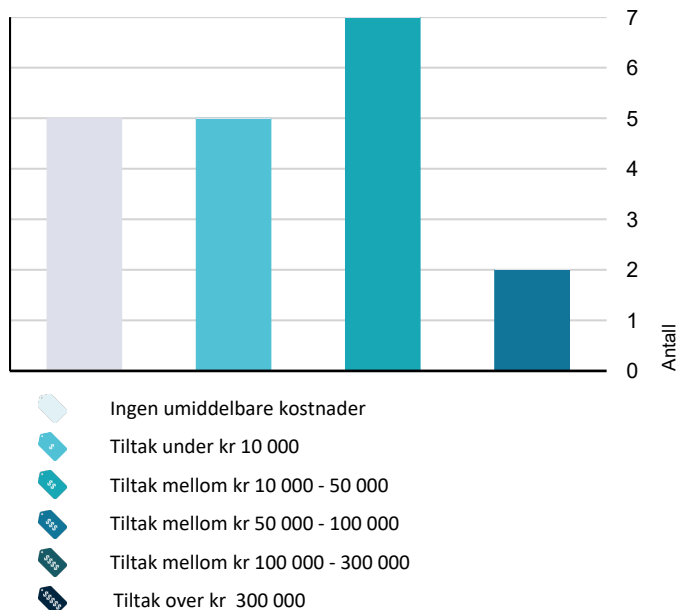
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Kilde: tidligere takst

Anvendelse
Bolig

Standard

Bolig oppført i 1969 etter byggeårets krav og standard. En del oppgradert siste år og fremstår med dagens normale boligstandard.

Vedlikehold

Mye oppgradert inn og utvendig, fremstår med normalt godt vedlikehold alder tatt i betraktning.

Tilbygg / modernisering

2022 Modernisering Utførte oppgraderinger 2022-2024:

Utvendig: -
- maling murvegg.
- noe reparaasjon murpuss
- Maling yttervegger og innramming vindu/dør
- maling balkong på øver siden
- nytt tak, Powertek
- nye takrenner
- nye utvendige utebelysninger
- Fiber tilknytning luft
- Uteområde/plen oppgradert

Innvendig:
- maling vegger kjeller gang
- maling trapp
- maling alle innerdører
- maling alle vinduer innvendig
- takbelysning gang
- maling hall oppe
- nye takbelysning hall oppe
- maling soverom og legging av laminat alle rom
- maling vegger stue og kjøkken
- legging laminat stue og kjøkken
- maling kjøkken innredning
- maling tak alle rom oppe

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Huset har nytt taktekke og forenklet undertak, Powertek stainbelagte stålplater.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Huset har nye stål takrenner med beslag fra 2023. Heltrukket stål pipebeslag over tak. Integreerte stigetrinn for tilkomst pipe. Taknedløp ført i rør i grunn vekk fra bygning.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

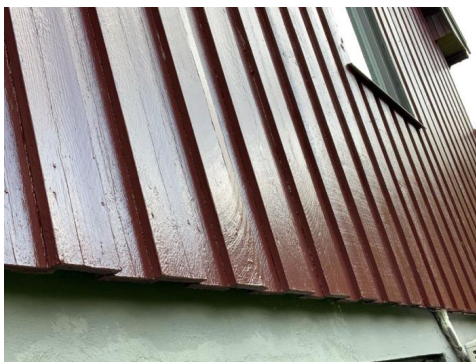
TG 1 Veggkonstruksjon

Huset har 100 mm bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, utvendig kledd med stående og nylig oppmalt bordkledning. Innvendig platekledd/panelte vegger.



UTVENDIG

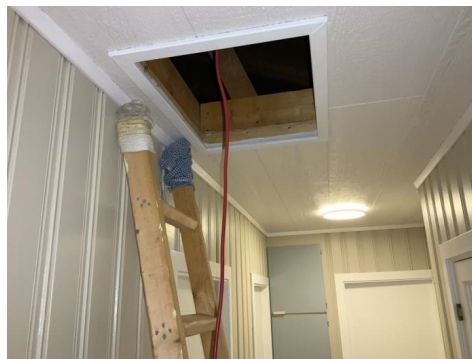
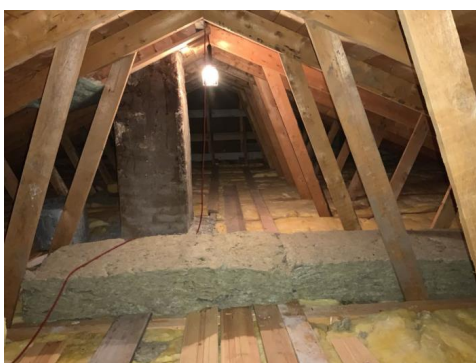
Tilstandsrapport



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Huset har selvberende W-sperrekonstruksjon fra byggeår.
Luftet kaldloft med adkomst via kvistluke.
Kvist etterisolert i senere år.
God ventilasjon ved befaring.



! TG 2 Vinduer

Huset har trevinduer med noe varierende alder og kvalitet, hovedsakelig fra åttitallet.

Utvendig og innvendig oppmalt i 2023/24.

Vinduer soverom 1 etasje fra 1990, kjøkken 2003, stuevinduer 1990; små stuevinduer 1992, kjeller og vindfang fra byggeår med koblet glass. (to med noe dugg mellom glassene).

Brist i vindu vaskerom kjeller med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Tiltak:
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Tilstandsrapport

De eldste vinduer med koblet glass må påregnes byttes, andre fra 80-nitttallet har passert over halvparten av forventet brukstid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Huset har en eldre teak ytterdør underetasje, utvendig malt nylig. Ytterdør bakside fra byggeår med uisolert hamret glass. Malt trebalkongdør med isolerglass fra stue til balkong.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

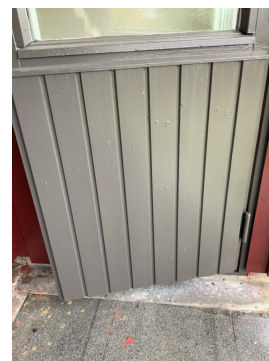
Ytterdør bakside fra byggeår med uisolert hamret glass.

Konsekvens/tiltak

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

Hovedytterdør bak må påregnes byttets grunnet alder og uisolert glass.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Huset har lang smal balkong i front med adkomst fra dør i stue. Galvanisert smijernrekkverk toppmontert på pappdekke med skruer. Rekkverket er ikke godt nok festet, og bør forsterkes. Tett konstruksjon under pappdekke, noe slitt papp, skruer rekkverk som kan føre til fukt ned i konstruksjon, anses som en risikokonstruksjon, og bør undersøkes nærmere.

Nyere terrasse bakside inngangsparti med impregneret terrassedekke og malt spilerrekkverk. Noe store åpninger i rekkverk. Enkelte av søylene står litt skjeve, usikker på om de har vært slik helt fra da e ble oppført, eller forskjøvet seg i ettertid. Liten impregneret plattning ved trapp opp inngangsparti bakside.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverket er ikke godt nok festet, og bør forsterkes. Tett konstruksjon under pappdekke, noe slitt papp, skruer rekkverk som kan føre til fukt ned i konstruksjon, anses som en risikokonstruksjon, og bør undersøkes nærmere.

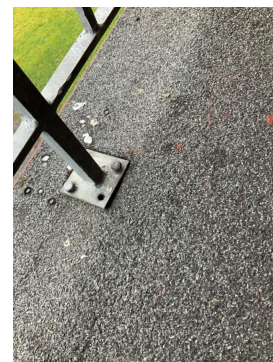
Noe store åpninger i rekkverk terrasse inngangsparti bakside.. Enkelte av søylene står litt skjeve, usikker på om de har vært slik helt fra da e ble oppført, eller forskjøvet seg i ettertid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Tett konstruksjon balkong front bør undersøkes nærmere, og i tillegg forbedre innfesting rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Utvendige trapper

Huset har strekkmetall HC rampe opp til inngangsparti bakside. Mangler rekkverk/håndløper. Deler av rampen har høyde til terreng som krever rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Alle oppholdsrom pusset opp siste år.

Huset har følgende overflater:

Himling:
Standard malte himlingsplater, alle tak 1. etasje oppmalt i 2024.

Vegger:
I all hovedsak malte overflater på veggplater og tapet.
Det meste av rom oppmalt i 2024.

Gulv:
Laminatgulv og belegg.
Nytt laminatgulv i alle oppholdsrom.

Skader i malerpapptak begge soverom 1. etasje.
Fuktmerker rundt pipe/feieluke i kjeller (belegg, list,vegg)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

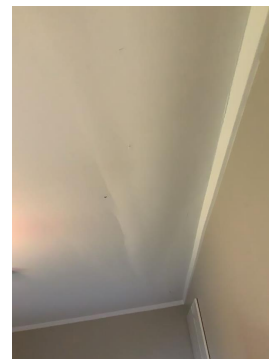
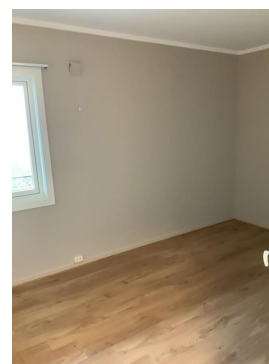
Skader i malerpapptak begge soverom 1. etasje.
Fuktmerker rundt pipe/feieluke i kjeller (belegg, list,vegg)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurder ny himling begge soverom og utbedring skader(fuktmerker) rundt pipe kjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Huset har etasjeskiller med trebjelkelag og plate/tregulv over. Betongstøpt plate på grunn underetasje. Tilbygget vindfang med trebjelkelag og stubbegulv mot grunn. Knirk gulv i vindfang. 20mm høydeforskjell gulv stue og soverom mot vest (i tillegg tar dør i gulv). Tilfarergulv i kjeller, bortsett fra rom med sluk og grovkjellerrom.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Etasjeskille tilbygd vindfang virker noe svakt, og bør undersøkes nærmere.
Kostnad satt for enkel undersøkelse, eventuelle utbedringer osv kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Pipe og ildsted

Huset har mursteinspipe fra byggeår, innvendig pusset og malt i begge etasjer.

Vedovn i stue med ubrennbar plate under.

Feieluke i underetasje.

Heltrukket stål pipebeslag over tak.

Rustet feieluke og fuktskjolder/merker rundt pipe/feieluke i kjeller. (tørt ved befarings).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Vurdering av avvik:

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

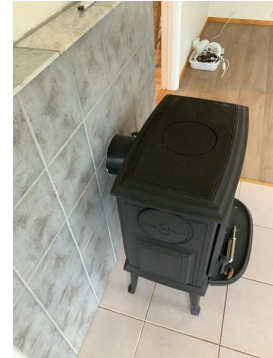
Rustet feieluke og fuktskjolder/merker rundt pipe/feieluke i kjeller. (tørt ved befarings).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasje med belegg lagt på betonggulv. Yttervegger med både innforede Panelte/platekledde vegger og murvegger. Betong gulv/vegger med saltutslag og misfarging, panelvegger med fuktskjolder/merker opp langs panel.

Hulltaking foretatt på vegg mot terreng, påvist litt forhøyet fuktnivå i bunnsvill å 25, men ingen indikasjon på fuktskader eller misfarging av bunnsvill.

Bør tas en etterkontroll for sjekk av denne måling.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør tas en etterkontroll av fuktmåling hull vegg kjeller, da det kan være grunnnet kaldt rom ved befarings.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige trapper

Huset har malt tretrapp med rekkverk fra byggeår, oppmalt i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Innvendige dører

Huset har slette finerdører fra byggeår, oppmalt i 2024.

Nyere glassdør fra gang til stue og eldre finert glassdør i gang underetasje.

Sponfyllingsdør i underetasje til boder.

Dørblad til soverom som tar i gulv før den åpnes helt.

Sponfyllingsdører slitte, men innenfor normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dørblad til soverom som tar i gulv før den åpnes helt.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



Andre innvendige forhold

Huset har innebygde klesskap fra byggeår.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom med belegg på gulv med oppbrett, malt strie på vegger og standard himlingsplater.

Rommet inneholder wc, dusjkabinett, innredning med heldekkende servant og opplegg for vaskemaskin.

Baderomsvifte på vegg.

Termostatstyrt gulvvarme, ukjent alder på gulvvarme.

Slett gulv uten fall mot sluk.

Mangler tilluft ved terskel dør tilstøtende rom.

Mangler stikk for vaskemaskin.

Plastsluk godt under kabinett og meget begrenset mulighet for inspeksjon og renhold.

Misfarget belegg etter matte/gulvvarme.

Ingen avvik etter fuktmåling/hulltaking.

Baderom fra nittitallet som ikke tilfredsstillers dagens krav til våtrom, verken når det gjelder tetthet, fallforhold gulv mot sluk, ventilasjon, funksjonalitet m.m.

Vurdering av avvik:

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

Termostatstyrt gulvvarme, ukjent alder på gulvvarme.

Slett gulv uten fall mot sluk.

Mangler tilluft ved terskel dør tilstøtende rom.

Mangler stikk for vaskemaskin.

Sluk lite tilgjengelig for renhold og inspeksjon.

Misfarget belegg etter matte/gulvvarme.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Våtrommet må påregnes totalrenoveres, men har fungert greit de senere år med dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sjekkert fukt i hull bak dusjkabinett og flere steder i himling under bad kjeller (åpninger rundt rørgjennomføringer), uten å avdekke unormale forhold.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

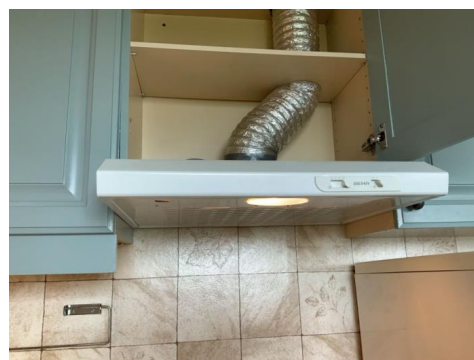
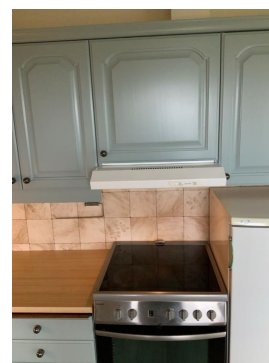
Huset har eldre kjøkkeninnredning med heltre fronter og laminat benkeplate.
Fronter malt i 2024.
Stål benkebeslag med 2 kummer nedfelt.
Frittstående kjøleskap, komfyr innpasset i innredning. Ventilator over komfyr med avtrekk ut.
Mangler oppvaskmaskin. Normal bruksslitasje.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkeninnredning med ventilator og avtrekk ut.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Huset har kobber vannledninger fra byggeår, noe oppgradering av anlegget ifm oppgradering av kjøkken og bad. Frostfri utekran montert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

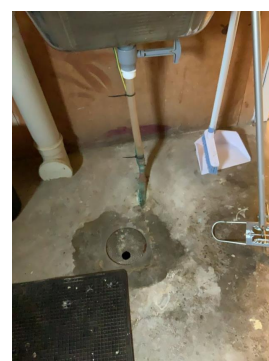
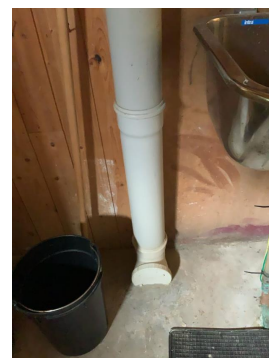
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Avløpsrør

Huset har plast avløpsrør fra byggeår, noe oppgradering til kjøkken og bad. Stakeluke i kjeller.



Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Huset har avtrekksvifte på kjøkken og bad, naturlig ventilasjon ellers via ventiler, åpningsvinduer og dører.

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Huset har en luft/luft varmepumpe i hver etasje, en utedel under tak, den andre på yttervegg mot sør.
Pumpe i stue fra 2016, den i kjeller fra 2009.
Begge mangler fast el-tilkobling med vippebryter (dagens krav)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begge mangler fast el-tilkobling med vippebryter (dagens krav)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres fast el-tilkobling med vippebryter.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Varmtvannstank

Huset har en 200l VV bereder fra 2006, plassert i grovkjeller (rom med sluk)

Mangler fast el-tilkobling med vippebryter.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



TE 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegget fra byggeår, sikringsskap med skrusikringer og 35A hovedsikring.

Noen åpne koblinger som ikke synes fagmessig, og utvendig lagte ledninger/stikk fra senere år uten samsvarserklæring.

Eldre el-anlegg som har behov for generell oppgradering for å tåle dagens krav.

Det anbefales en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

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.
1969
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
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 Noen åpne koblinger som ikke synes fagmessig, og utvendig lagte ledninger/stikk fra senere år uten samsvarserklæring.

Generell kommentar

Kostnadsestimat gjelder utvidet el-kontroll som koster rundt 15 000,- Eventuelle oppgraderinger/pålegg osv. kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Huset har tilstrekkelig med brannslukker og brannvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av ukjent type og alder.

Stedvis synlig utvendig fuksikring, mangler topplst/tetting mot mur og stedvis avsluttet under terreng.

Overflatevann kan trenge inn bak fuksikring og forårsake fukskader i sokkeletasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuksikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Stedvis synlig utvendig fuksikring, mangler topplst/tetting mot mur og stedvis avsluttet under terreng.

Overflatevann kan trenge inn bak fuksikring og forårsake fukskader i sokkeletasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Topplst/tetting av utvendig fuksikring mot mur bør utføres + eventuelle terrengjustering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Huset har betonggrunnmur fra byggeår.

Utvendig pusset og malt.

Noe reparasjon og oppmaling grunnmur utført i 2023.

Enkelte sprekker påvist, noen prøvd utbedret.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Enkelte sprekker påvist, noen prøvd utbedret med puss.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe reparasjon og oppmaling grunnmur utført i 2024.

Enkelte sprekker påvist, noen prøvd utbedret med puss.

Fungerer med påviste avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Terrenforhold

Lett skrånet tomt, opparbeidet med grøntareal, litt beplantning og busker.

Asfaltert oppkjørsel og parkering.

Fall fra terreng bakside ned mot plen og mur, i beste fall flatt helt inne med mur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Huset er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning i plast (PEL).
Plast avløpsrør fra bolig til glassfiber septiktank og videre med overløp til grøft.
Ukjent alder på vann og avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Septiktank

Huset har glassfiber slamavskiller på egen tomt, overløp til grøft eller lignende.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
161 m²/141 m²

Enebolig: 2 Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Vindfang, 3 Soverom, Bad/vaskerom, 5 Bod, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 200 000

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 2 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 200 000

Konklusjon markedsverdi

2 200 000

Markedsvurdering

Enebolig beliggende i utkanten av bygdensenteret Engavågen i Meløy kommune.

Ca 5 km til skole, dagligvare, bensinstasjon, ca 2 km til barnehage og legekontor.

Ca 75 km til kommunesenteret Ørnes via Halsa og videre FV17, alternativt ferje fra Vassdal, reisetid omtrentlig det samme.

Enebolig over 2 etasjer, og garasjerom i underetasje.

Mye oppgradert både ut og innvendig i senere år.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Osa 64 ,8170 ENGAVÅGEN 193 m ² 1977 5 sov	21-08-2024	2 690 000	3 750 000		3 750 000	19 430
2 Myrullveien 21 ,8170 ENGAVÅGEN 128 m ² 1977 3 sov	03-06-2024	2 200 000	2 050 000		2 050 000	16 016
3 Hella 4 ,8170 ENGAVÅGEN 120 m ² 1997 4 sov	15-05-2024	2 040 000	1 900 000		1 900 000	15 833
4 Kirkeveien 67 ,8178 HALSA 122 m ² 1951 5 sov	22-10-2023	1 970 000	1 810 000		1 810 000	14 836
5 Vall 258 ,8170 ENGAVÅGEN 120 m ² 1963 5 sov	15-12-2021	1 950 000	1 750 000		1 750 000	14 583
6 Vall 70 ,8170 ENGAVÅGEN 168 m ² 1983 4 sov	07-07-2020	2 650 000	2 400 000		2 400 000	14 286

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.	3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 600 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. **2 600 000**

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.	300 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. **300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 900 000
--	-----	------------------

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

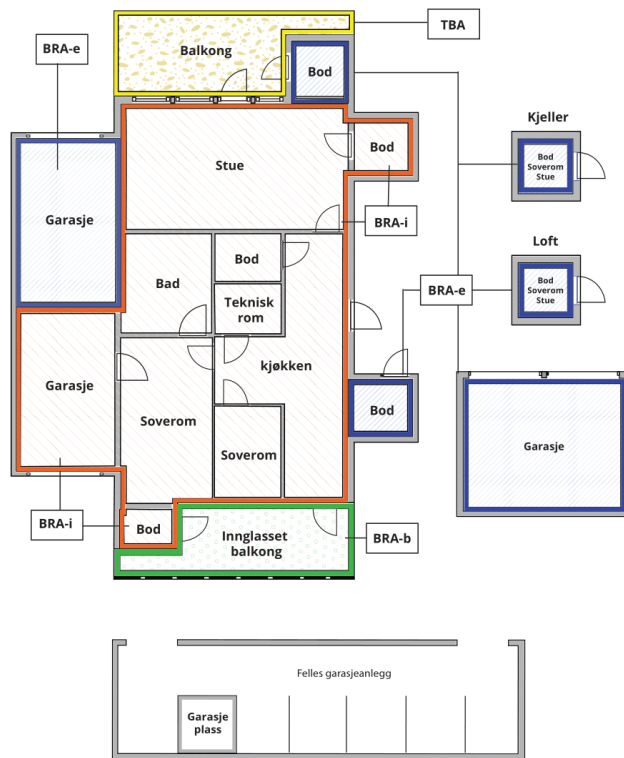
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Ekstern bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	86			86	
Underetasje	55	20		75	
SUM	141	20			
SUM BRA	161				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall m/trapp , Kjøkken , Stue , Vindfang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom		
Underetasje	Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Hall m/trapp	Garasje	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Foreligger speilvendte tegninger ifht slik bygget er i dag.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se oversikt over utførte oppgraderinger de seneste år.
Hovedsakelig egeninnsats.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	96	65

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.9.2024	Kåre Kildal	Takstingeniør
	Jim Helge Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1837 MELØY	40	53		0	1625.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vall 342

Hjemmelshaver

Andersen Jim Helge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i utkanten av bygdesenteret Engavågen i Meløy kommune.
Ca 5 km til skole, dagligvare, bensinstasjon, ca 2 km til barnehage og legekontor.
Ca 75 km til kommunesenteret Ørnes via Halså og videre FV17, alternativt ferge fra Vassdal, reisetid omtrentlig det samme.
Nordvestvendt utsiktstomt på øvre side av Fv452.

Adkomstvei

Asfaltert avkjørsel fra offentlig veg inn på egen tomt og parkering foran bolig og garasje.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med grøntareal, beplantning og busker.
Eiendommen har gode sol og lysforhold.
Flott utsikt over Meløyfjorden, Meløya og Meløysund.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	07.10.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	19.09.2024	Mottatt info fra eier pr e-post.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	07.10.2024		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	13.09.2024	Verditakst fra 8.3.23 v/Nymo Takst	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 insiden 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/LR1534>

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

Andre bilder

