

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Terneveien 1, 8904 BRØNNØYSUND

 BRØNNØY kommune

 gnr. 104, bnr. 560

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 22.04.2024

Rapportdato: 03.05.2024

Oppdragsnr.: 20320-1478

Referansenummer: AW6759

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Goheim Takst og Byggconsult as

Goheim as er et veletablert takstfirma på ytre Sør-Helgeland.

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

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

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

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



Rapportansvarlig

Gøran Heimen

Uavhengig Takstingeniør

gheimen@goheim.no

906 12 231



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige 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

Liten enebolig fra 1965. Renovert fra 2016 og 2021. Fasade renovert med kledning, vinduer, dører, altan, bad, vaskerom, kjøkken, el og rør. I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet. Ved renovering, vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest. Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Det nevnes spesielt forhold ved drenering og fukt i kjeller. Lukkende flater i gulv, vegger og tak. Hensyntatt observasjoner nevnt i rapport og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering ikke kan utelukkes avdekking av skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader. Kostnader for renovering vil variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene. Når det gjelder anbefaling av tiltak med kostnader, ligger dette inn under detaljprosjektering. Det anbefales kontaktet seriøse aktører i markedet for detaljprosjektering og prising av forhold som ønskes utbedret/renovert slik at man får plassert ansvar for at valgte metode er det mest hensiktsmessige, har referanser til forskrifter og at det foreligger en avtalt kostnad.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Plassbygget saltak fra byggeår. Kaldt loft over bygget, adkomst fra loftsluke. Taktekingen er av steinbelagte stålplater. Vindskier og kasser i tre. Takrenner i plast av eldre opprinnelse. Nye nedløp av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning. Stående kledning ved hovedinngang. Kledningen er fra 2015-2016. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2015, montert i 2016. Kjelleren har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2014-2015. Bygningen har malt hovedytterdør med små ruter av tolags glass. Altandør i tre med tolags glass. Altan i tre oppført rundt 2016. Samlet ca. 74 m². Plass bygde trapper til altan, hovedinngang og trinn til altandør. Kjeller har kun utvendig adkomst via plass-støpt trapp og støttemur.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er innvendig pusset opp frem til i dag, normale materialer og fargevalg. Det er kun ett soverom som gjenstår i hovedetasjen. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Området er registrert med moderat til lav forekomst. Pipen i boligen er delvis revet. Pipebeslag er blendet. Det var planlagt stålpipe og nytt ildsted i sør, ikke utført. Det påpekes at nytt ildsted og røykløp er søknadspliktig. Kjeller har gulv med variert overflate, tregulv, belegg og betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er synlig fuktvandring med utfelling av salter på mur og målt fritt vann i treverk mot mur.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Våtrommet er bygget av innleid arbeidskraft, innleid rørlegger og elektriker. Selger har en del egen fotodokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med underskap, vask, overskap med speil. Det er montert et veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Selger monterer tett dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er yttervegg i aktuelle områder for hulltaking. Ved fuktsøk er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk inne i vegg og gulvet på våtrommet. Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av våtrommet.

Vaskerom

Våtrommet er bygget av innleid arbeidskraft, innleid rørlegger og elektriker. Selger har en del egen fotodokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har opplegg for vaskemaskin, benkeplate og skyllekar. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det er yttervegg og tilstøtende våtrom i aktuelle områder for hulltaking. Ved fuktsøk er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk inne i gulv og vegg på vaskerommet. Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av vaskerommet.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekksrøret kan med fordel isoleres på kaldt loft. Fliser på vegg mellom over og underskap. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS 2, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Sentral plassert i kjeller. Nye rør fra 2021 ved renovering av våtrom og kjøkken. Vanninntak og innvendig stoppekran i kjeller mot sør. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er avløpsrør av plast. Skiftet i 2021 ved renovering av våtrom og kjøkken. Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger. Det er en sluk av støpejern i kjeller. Gamle avløpsrør er koblet ut. Boligen har naturlig ventilasjon. Sikringsskapet er plassert på vegg i entré. Installasjon av variert opprinnelse og kvalitet. Noen utbedringer i 2016 og nye installasjoner 2021 for bad, vaskerom og kjøkken. Ny gulvvarmefolie i 2024. Eier har fremlagt samsvarserklæringer for dette. Det er montert røykvarslere og brannslukkingsapparat. Selger påser at montert utstyr er nyere enn 10 år før salg av boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser.

Byggegrunn antatt bestående av stedlige og tilkjørte masser.

Dreneringen om denne finnes er fra 1965. Ikke observert fuktsikring av mur.

Bygningen har plass-støpt dekke på grunn og plass-støpt betonggrunnmur.

Forstøtningsmur i øst mot kommunal vei er av betong.

Plass-støpte banketter for gjerde i vest.

Eiendommen ligger i et tilnærmet flatt område, lettere kupert terreng rundt omkring i område.

Utvendige avløpsrør er av plast, det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL), offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alder på vann og avløpsrør er ukjent, mulig fra 90-tallet.

Det finnes ingen kommunale vann og avløpsledninger over eiendom i henhold til ledningskart i meglerpakken.

Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1965. Tanken er utkoblet. Det er ført rør gjennom tanken til kommunalt nett.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	160 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	160 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Byggevedtak 28.08.1965, ingen annen informasjon fra kommunen i meglerpakken.

Noen endringer på planløsning for 1.et, ingen tilleggsdeler tatt i bruk som hoveddel.

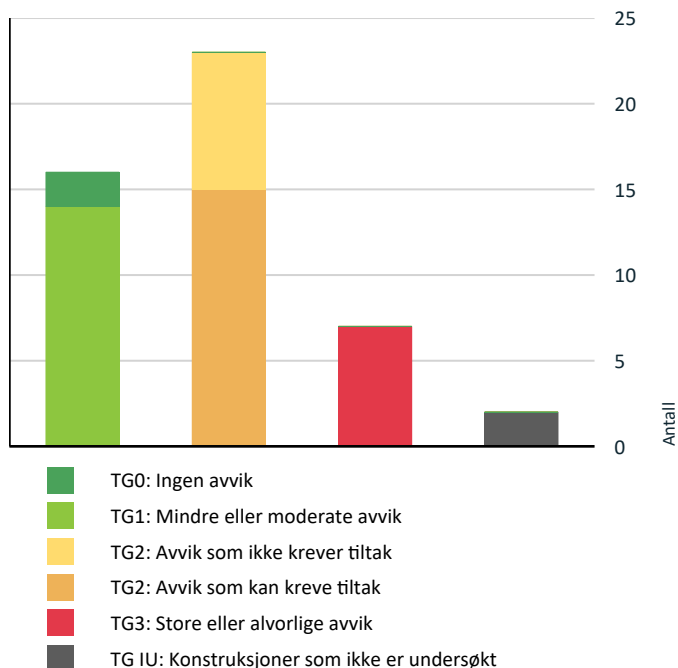
Trapp til kjeller er fjernet. Hele kjeller er tilleggsdel.

Oppført altan er ikke omsøkt eller inntegnet.

Tegninger er ikke påført dato eller stempel byggesak.

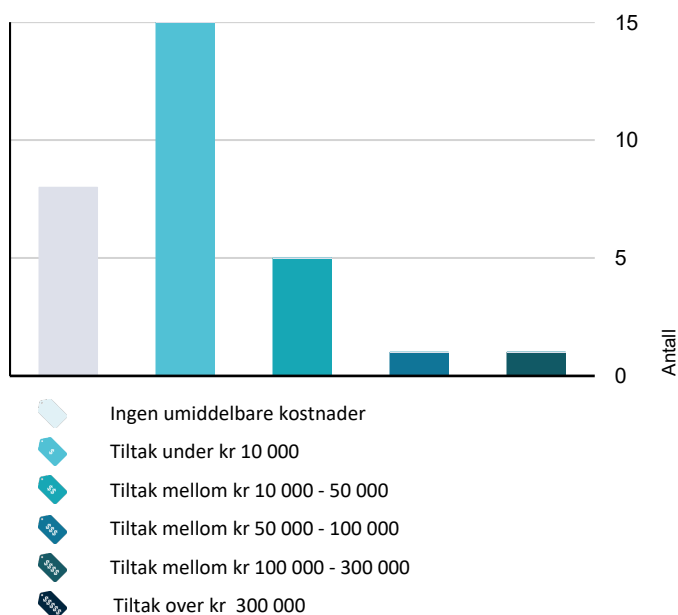
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vindu kjeller nord [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjellerdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendig kjellertrapp [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør soilrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Stående kledning. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater ett soverom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1965

Kommentar
Byggevedtak 28.08.1965

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Variert

Tilbygg / modernisering

2016	Renovering	2015-2016. Renoverert fasade og skiftet vinduer og altandør.
2016	Tilbygget	Oppført stor altan.
2021	Renovering	Renoverert bad og vaskerom.
2021	Renovering	Renoverert kjøkken.

UTVENDIG

Takteking

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra taknivå. Vindskier og kasser i tre.

Årstill: 1996 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det gamle taket av bølgeeternit ligger igjen under taktekke, denne er ikke synlig fra kaldt loft da det ligger asfaltplate mot kaldt loft. Gjenstående arbeider på kasser. Fuglereir i kasser.

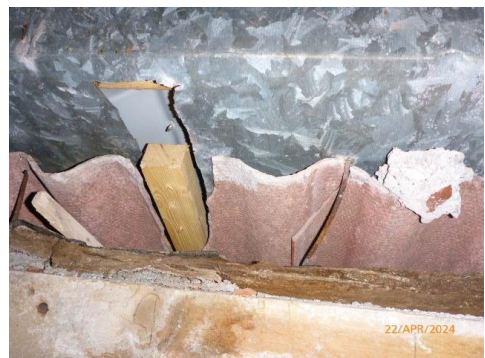
Konsekvens/tiltak

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

Gjør ferdig og tette kasser, liten kostand.

Ved eventuell renovering, vil sanering av asbest gi økte kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Nedløp og beslag

Takrenner i plast av eldre opprinnelse. Nye nedløp av metall.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

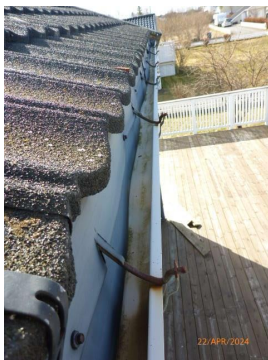
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Takrenner, kroker og spillblekk bør byttes. Takvann bør føres til eget tett avløp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Stående kledning.

Stående bordkledning ved hovedinngang.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Sprekk i noen bord med stående kledning ved hovedinngang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skifte bord med sprekker.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning. Stående kledning ved hovedinngang. Kledningen er fra 2015-2016. Veggens oppbygning med tanke på isolering og vindspærre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Plassbygget saltak fra byggeår. Kaldt loft over bygget, adkomst fra loftsluke.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke isolert luke eller pakning på denne. Ikke etablert ventilering av kaldt loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Monter isolert luke med stige. Ingen synlige avvik fra manglende ventilering, holdes under oppsikt.

Ved eventuell ytterligere etterisolering, må dette spesifikt prosjekteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Vinduer kjeller

Kjelleren har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2014-2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Ikke ferdig utbedret innpussing av vinduene med beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pusse inn kjellervinduene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2015, montert i 2016.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport



TG 3 Vindu kjeller nord

Vinduet i kjeller mot nord er et trevindu med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduet er utslitt, bør byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Kjellerdør

Kjellerdør i tre med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er utslitt, glasset er knust.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Monter ny dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Altandør

Altandør i tre med tolags glass.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med små ruter av tolags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er ikke sammenhengende beslag under dører.

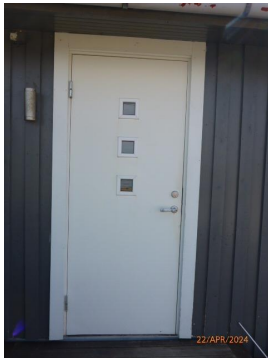
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurder nytt beslag.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan i tre oppført rundt 2016. Samlet ca. 74 m2.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er avsatt åpning for trapp i sør, ikke etablert trapp. Noe slitasje på rekkverk, og dekke. Noen skjevheter i dekke. Punktert glass i levegg mot nord, løs levegg mot sørøst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rette opp og forsterke dekke. Rette opp rekkverk, forsterke rekkverk og levegg, skifte glass i levegg. Bygge trapp i sør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Utvendige trapper

Plass bygde trapper til altan, hovedinngang og trinn til altandør.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Utvendig kjellertrapp

Kjeller har kun utvendig adkomst via plass-støpt trapp og støttemur.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Skade på betong/trinn. Konstruksjonen er uslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etabler ny adkomst til kjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen er innvendig pusset opp frem til i dag, normale materialer og fargevalg.

TG 2 Overflater ett soverom

Et soverom mot nordøst har eldre overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre overflater og tilpasning rundt vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pusse opp rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

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

Området er registrert med moderat til lav forekomst.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

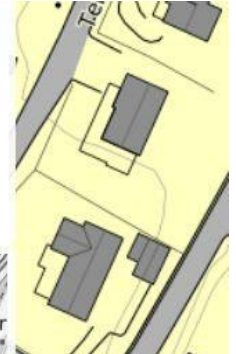
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon - aktsomhet

Aktsomhetsgrad

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav
- Usikker



TG IU Pipe og ildsted

Pipen i boligen er delvis revet. Pipebeslag er blendet.

Det var planlagt stålpipen og nytt ildsted i sør, ikke utført.

Fra meglerpakken: "Kommentar: Det er meldt om frakobling av ildsted og derav fritak for feiing og tilsyn"

Det er oppgitt avvik i feierrapport, kontakt feier for avklaring av relevans. Det påpekes at nytt ildsted og røykløp er søknadspliktig.



Tilstandsrapport



! TG 3 Rom Under Terreng

Gulv med variert overflate, tregulv, belegg og betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er synlig fuktvandring med utfelling av salter på mur og målt fritt vann i treverk mot mur.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

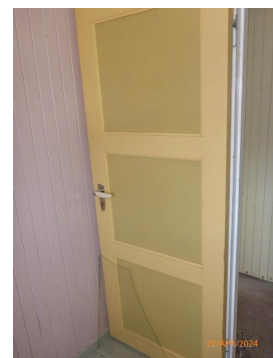
Det anbefales revet ut treverk på gulv og vegg slik at kjellerens overflater på gulv og vegg kun er betong. Vurder montert egen avfukter i kjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen profilerte hvite dører i 1.et fra 2016-2022. Eldre tredører med sponspeil i kjeller.



Tilstandsrapport



VÅTROM

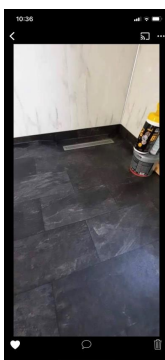
HOVEDETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder. Våtrommet er bygget av innleid arbeidskraft, innleid rørlegger og elektriker.

Selger har en del egen fotodokumentasjon.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



HOVEDETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Ved fuktsøk er det registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk på veggplater i dusjnisse med mot sokkellist og i plateskjøter ned mot gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selger monterer tett dusjkabinett, dette må da alltid benyttes. Det er pr. i dag ikke mistanke om at det er etablert skader i vegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en kant på belegget/løst belegg ved dusjvegg, samt inne i dusjhjørnet ved yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med underskap, vask, overskap med speil. Det er montert et veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Selger monterer tett dusjkabinett.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2021 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.

Kostnadsestimat: Under 10 000



HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er yttervegg i aktuelle områder for hulltaking.

Ved fuktsøk er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk inne i vegg og gulvet på våtrommet
Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av våtrommet.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved fuktsøk er det registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk på veggplater i dusjnisje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pr. i dag er det ikke vurdert til at det er etablert en skade inne i vegg. Selger monterer tett kabinett. Dette må alltid benyttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder. Våtrommet er bygget av innleid arbeidskraft, innleid rørlegger og elektriker.

Selger har en del egen fotodokumentasjon.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Ikke fuget mellom våtromsplater og sokkellist i området ved skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Fug mellom våtromsplater og sokkellister.

Kostnadsestimat: Under 10 000



HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe løst belegg innenfor sluk under skyllekar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021

Kilde: Eier



HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin, benkeplate og skyllekar.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

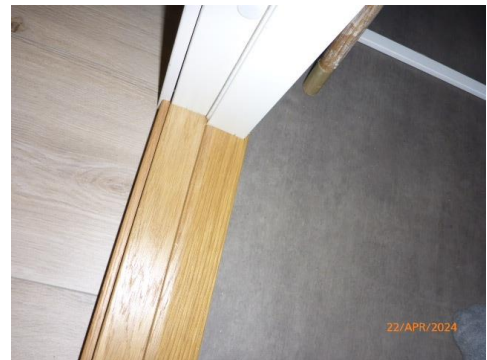
Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er yttervegg og tilstøtende våtrom i aktuelle områder for hulltaking. Ved fuktsøk er det ikke registrert forskjeller i ledenevne som kan indikere fukt fra bruk inne i i gulv og vegg på vaskerommet.

Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av vaskerommet.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, micro og komfyrvakt.

Fliser på vegg mellom over og underskap.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS 2, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekksrøret kan med fordel isoleres på kaldt loft.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Sentral plassert i kjeller. Nye rør fra 2021 ved renovering av våtrom og kjøkken. Vanninntak og innvendig stoppekran i kjeller mot sør. Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



! TG 1 Avløpsrør

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Det er avløpsrør av plast. Skiftet i 2021 ved renovering av våtrom og kjøkken. Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



! TG 3 Avløpsrør soilrør

Det er en sluk av støpejern i kjeller. Gamle avløpsrør er koblet ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at avløpsrør av jern har store rustskader.

Fremtidig funksjon og hvor i grunnen avløpet er ført fra sluk i kjeller er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det gamle avløpsanlegget har ingen restlevetid. Vurder lekkasjevarsler og vannstopper i kjeller.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Om mulig må balansert ventilasjon vurderes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør utføres EI-kontroll av berederens EI-tilkobling.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskapet er plassert på vegg i entré. Installasjon av variert opprinnelse og kvalitet.

Noen utbedringer i 2016 og nye installasjoner 2021 for bad, vaskerom og kjøkken.

Ny gulvvarmefolie i 2024.

Eier har fremlagt samsvarserklæringer for dette.

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

Ja Brønnøysund Elektriske as 2016, Elektriker 1 og eller Elman Brønnøysund as 2021 og 2024.

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

Ja 2016 fra Brønnøysund Elektriske. 2021 og 2024 fra Elektriker 1.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

11. 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 Installasjonen er av variert opprinnelse i kjeller.

Generell kommentar

Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Ønskes det en kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert El-fagmann.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

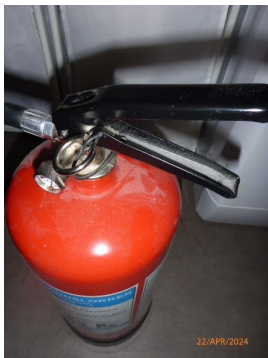
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det er montert røykvarsler og brannslukningsapparat. Selger påser at montert utstyr er nyere enn 10 år før salg av boligen.

Tilstandsrapport

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



- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har plass-støpt dekke på grunn og plass-støpt betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Observert en sprekke i mur mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Tette sprekke.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 3 Drenering

Dreneringen om denne finnes er fra 1965. Ikke observert fuktsikring av mur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i øst mot kommunal vei er av betong. Plass-støpte banketter for gjerde i vest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak nå, kan ikke utelukkes frem i tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et tilnærmet flatt område, lettere kupert terreng rundt omkring i område.

Vurdering av avvik:

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

Ved ekstrem stormflo kan noe vann nå eiendommen i følge kart fra NVE.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ingen umiddelbare tiltak. Vurder terrengjusteringer ved eventuell renovering av drenering.

Det bør opparbeides fall på terreng i 1:50 i tre meters bredde fra murene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast, det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL), offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alder på vann og avløpsrør er ukjent, mulig fra 90-tallet.

Det finnes ingen kommunale vann og avløpsledninger over eiendom i henhold til ledningskart i meglerpakken.

Årstall: 1995

Kilde: Andre opplysninger: Antatt opprinnelse.

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.

PE-rør plastrør - Dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

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



Avløpsrør av plast i septiktank.

Tilstandsrapport



Vanninntak med plastrør i kjeller.

! TG IU Septiktank

Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1965. Tanken er utkoblet.
Det er ført rør gjennom tanken til kommunalt nett.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
160 m²/82 m²

Enebolig: 5 Bod, Gang, Entré, Bad, Vaskerom, 2 Soverom, Kjøkken, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 750 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

Attraktivt beliggende mye renoverte liten bolig ved Terneveien.

Sammenlignbare salg i det aktuelle område for små eneboliger, markedet for slike objekter i et større område og egne vurderinger, tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning. Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Heireveien 13 ,8904 BRØNNØYSUND 101 m ² 1980 3 sov	05-09-2022	3 900 000	4 200 000	0	4 200 000	41 584
2 Sira Erlends vei 1 ,8906 BRØNNØYSUND 87 m ² 1959 3 sov		3 500 000	0	0	0	40 230
3 Gilleskålveien 24 ,8904 BRØNNØYSUND 94 m ² 1978 3 sov	06-04-2022	3 050 000	3 200 000	0	3 200 000	34 043
4 Gilleskålveien 5 ,8904 BRØNNØYSUND 107 m ² 1979 3 sov	10-10-2023	3 100 000	3 525 000	0	3 525 000	32 944

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2024 totalt kr. 15.149,- p.r. år inkl. MVA. Avgift for eiendomsskatt, vann og avløp. OBS ikke feieravgift pr. i dag. Det er en restanse på kom. avg.	Kr.	15 149
240 I dunk kr 6 174,32 I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.	6 174
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	21 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 950 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 850 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 850 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. 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.	900 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	900 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 750 000
--	------------	------------------

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

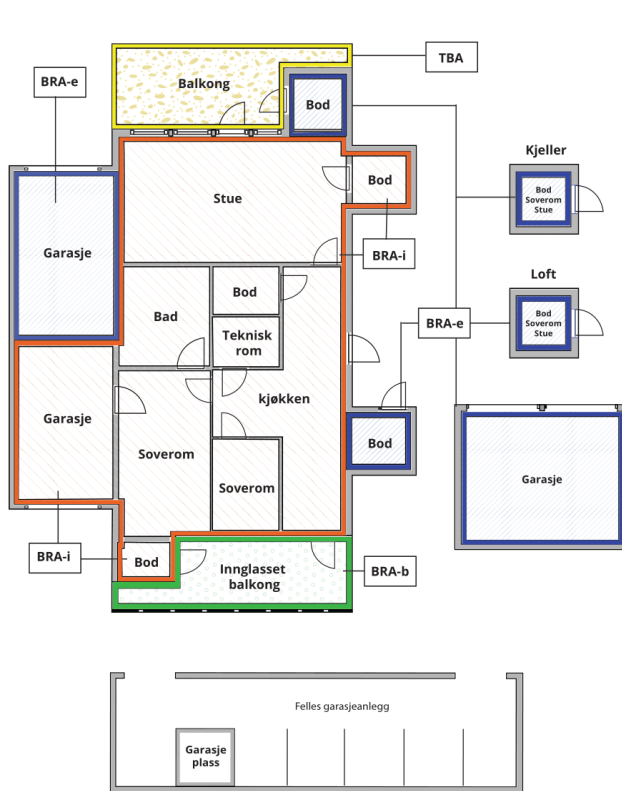
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		78		78			78
Hovedetasje	82			82	74		82
SUM	82	78			74		160
SUM BRA	160						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Gang	
Hovedetasje	Entré , Bad , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Kjøkken , Stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Byggevedtak 28.08.1965, ingen annen informasjon fra kommunen i meglerpakken. Noen endringer på planløsning for 1.et, ingen tilleggsdeler tatt i bruk som hoveddel. Trapp til kjeller er fjernet. Hele kjeller er tilleggsdel. Oppført altan er ikke omsøkt eller inntegnet. Tegninger er ikke påført dato eller stempel byggesak.

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: Renoverert våtrom og kjøkken med tilhørende EL og rørinstallasjon.

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	82	78

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2024	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Anita Tilrem Sandvik	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	560		0	1082.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Terneveien 1

Hjemmelshaver

Sandvik Anita Tilrem

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert barnevennlig bo-område. Solrikt område, vidstrakt utsikt, spesielt mot vest mot sjøen. Det er ca. 0,9 km til nærmeste dagligvarehandel og ca. 2,3 km til sentrum.

Adkomstvei

Kommunal vei forbi eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

Regulering

Planidentifikasjon1976002

Planstatus Endelig vedtatt arealplan

Plannavn Reguleringsplan Hestvadet

Ikraftredelsesdato20.02.1976

Lovreferanse BL 1965

Formål Boliger

Feltbetegnelse B13

BYA 20 %

På vest side av Terneveien. Formål: Offentlig friområde.

Fra meglerpakken:

"Kommentar : Byplan Brønnøysund er under arbeid. Informasjon om planarbeidet finnes på kommunens hjemmesider: <https://www.bronnoy.kommune.no/tjenester/planer-og-horinger/byplan-bronnoysund/>
I tillegg kan plankartet til en hver tid ses på <https://kommunekart.com/klient/bronnoy> ved velge kartlag "Byplan under arbeid"

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

Om tomten

Opparbeidet boligtomt med plen, busker og trær.

Gruset innkjøring, parkering for to biler inne på eiendommen.

Gjerde rundt eiendommen, variert kvalitet, noe bør renoveres.

Det finnes ingen kommunale vann og avløpsledninger over eiendom i henhold til ledningskart i meglerpakken.

Private stikkledninger i grunn fra under bygningsmassen og frem til kommunalt nett, hvor i grunnen disse ligger og tilstand på nedgravde bunnledninger er ikke funksjonstestet eller kontrollert.

Ikke undersøkt om det finnes nedgravde strømkabler og fiberkabler på eiendommen. Ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.

Tinglyste/andre forhold

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 431 000	2024	Skattetakst: kr 1.431.000,- Grunnlag: kr 1.001.700,- Skatt: kr 4.006,-

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2016	Opphør av samboerskap

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
LO Favør		Fullverdi		
Kommentar	Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.			

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.04.2024		Gjennomgått	10	Nei
Boligmappa sammendrag	22.04.2024		Gjennomgått	1	Nei
Samsvar og risikovurd Br.el.	01.11.2016		Gjennomgått	3	Nei
Samsvar og risikovurd Elektriker 1	13.07.2021		Gjennomgått	5	Nei
Samsvar og risikovurd Elektriker 1	23.04.2024		Gjennomgått	2	Nei
Reguleringsbestemmelser	25.08.7976		Ikke gjennomgått	0	Nei
Reguleringskart	30.04.2024		Gjennomgått	1	Nei
Info planstatus	30.04.2024		Gjennomgått	2	Nei
Byggevedtak	28.08.1965		Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelrapport Bygg og eiendom	30.04.2024		Gjennomgått	2	Nei
Bygningstegninger, udatert			Gjennomgått	2	Nei
Ledningskart	19.04.2024		Gjennomgått	1	Nei
Grunnkart	30.04.2024		Gjennomgått	1	Nei
Kommunale avgifter og legalpant	19.04.2024		Gjennomgått	2	Nei
Målebrev, udatert			Gjennomgått	1	Nei
Skatteseddel	22.04.2024		Gjennomgått	1	Nei
Feierapport	17.04.2024		Gjennomgått	1	Nei
Tilknytning vann og avløp	19.04.2024		Gjennomgått	1	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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/AW6759>

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