

Tilstandsrapport

📍 Naustholmen 8, 8907 BRØNNØYSUND

📖 BRØNNØY kommune

gnr. 105, bnr. 612

Markedsverdi

5 300 000

Areal (BRA): Enebolig 308 m², Bod 0 m², Bod 10 m²



Befaringsdato: 20.09.2023

Rapportdato: 02.10.2023

Oppdragsnr.: 13960-1354

Referansenummer: JY4712

Autorisert foretak: Drevland AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Ove Drevland



Gyldig rapport
02.10.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Drevland AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Tom Ove Drevland

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig med sokkel i lecablokk og etasjeskille og hovedplan i trekonstruksjon. Bygget er tilbygget med ekstra soverom og stue i sør i 2009. Dette er bygget oppå eksisterende garasje. Mot nord er det tilbygget en vedbod i 2014. Betongtakstein og shingel taktekke. 2 stk uthus i hagen.

Boligen er godt vedlikeholdt men begge kjøkken og begge bad er 25 år og må påregnes oppgradert og renoverert de nærmeste årene.

Enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Liggende malt kledning. Takkonstruksjon som W-takstoler med Brettex undertak fra byggeår. Tilbygget stue i sør har sperretak med limtre bæring. Sperretak over stue fra 2009, har ingen dokumentert oppbygging eller inspeksjonsmulighet. Betongtakstein fra byggeår. Tilbygget stue har pappshingel som taktekke. Takrenner i plast fra byggeår. Pipehatt i metall og stigeledd til pipe. Malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i tilbygget stue har vinduer fra 1983. Dører som malte isolerte dører. Garasjedør som panelt dør i tre. Leddport i tre med motorstyring. Balkong mot øst med papptekking på deler og bjelkelag med bærebjelke på største del. Dryppstopp er montert under bjelker og treplatt på bakken under balkongen. Utvendig trapp fra bakken til inngangsdør i tilbygget stue og trapp til inngang på hovedplan

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv i sokkelen med gulvbelegg og gulv på hovedplan med laminatgulv fra 2020. Himlingsplater og noe panelbord i himling. Vegger med ferdigmalte veggplater, malt brystningspanel og malte veggplater. Liten skade i belegg i stue i sokkelen, anses som normal bruksslitasje i hht alder. Garasjen har upussede lecablokker innvendig og ubehandlet gips i himling. Tilbygget vedbod er ikke innvendig kledd. Gulv i sokkelen er opplyst å være sponplater lagt på ett lag av isopor. Etasjeskille som trebjelkelag. Gulv i sokkelen har ca 13mm høydeavvik og gulv i stuen på hovedplan har ca 10mm høydeavvik. Dette er ansett som normale avvik. Innerdører som malte furu fyllingsdører. Enkelte dører har litt bruksslitasje i maling, dette anses som normal bruksslitasje utfra alder på dører. Det er ikke foretatt radonmåling og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygget ligger i aktsomhetsområde "moderat til lav". Elementpipe som ettløps pipe med feiluke og vedovn i sokkelen. Vedovn på hovedplan med montert skjermplate mot integrert brannmur. Det ble tatt hull i vegg i bod mot hjørne og på soverom mot grunnmur. Det ble målt fuktnivå på ca 18v% som er noe forhøyet. Selv om det visuelt ikke observeres skader i konstruksjonen akkurat der hulltakingen er tatt, gir måleresultatet grunn til å advare om at her kan det påregnes utbedringer siden fuktmålingen viser et fuktnivå i konstruksjonen som kan gi skader på fuktig treverk. Krypekjeller under vaskerom på hovedplan. Murte vegger og støpt gulv i krypkjeller. Bjelkelag av tre som er kledd med asfaltplater fra undersiden.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad på hovedplan

Bad fra 1998 med flislagt gulv og maletapet på vegger. I dusj er det de senere årene montert baderomspanel på vegger.

Det foreligger ingen dokumentasjon fra utførelsen.

Dusjvegg i glass og dusjarmatur på vegg.

Badinnredning med servant og speilskap.

Gulvstående toalett.

Vaskerom på hovedplan

Vaskerom med gulvbelegg på gulv og malte plater på vegger. Montert vv-bereder, skyllekum og kran/avløp for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk i tak. Ingen dokumentasjon av utførelsen foreligger.

Skyllekum i stål og kran/avløp for vaskemaskin.

Bad i sokkelen

Bad fra 1998 med gulvbelegg på gulv og maletapet på vegger. I dusj er det veggbelegg på vegger.

Det foreligger ingen dokumentasjon fra utførelsen.

Dusjvegg i glass og dusjarmatur på vegg.

Badinnredning med servant og speilskap.

Gulvstående toalett.

Vaskerom i sokkelen

Vaskerom med gulvbelegg på gulv og malte vegger. Skyllekum i stål, vv-bereder og kran/avløp for vaskemaskin.

Ingen dokumentasjon av utførelsen foreligger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hovedplan

Kjøkkeninnredning med heltre profilerte eik fronter. Laminat benkeplate med dobbel oppvask kum i stål. Oppvaskmaskin og frittstående komfyr. Innebygget kjøl/fryseskap.

Sokkel

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og laminat benkeplate som er malt. Dobbelt oppvask kum i stål. Integreert oppvaskmaskin. Nisje for komfyr og for kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør med samleskap i vaskerom i sokkelen og i vaskerom på hovedplan. Stoppekran er plassert i vaskerom i sokkelen.

Avløpsrør av plast er ikke synlige for kontroll. Tg er satt basert på alder.

I sokkelen er det montert mekanisk avtrekk i skap over komfyr. Dette har avtrekk i kjøkkenhette og i våtrom i sokkelen.

For hovedplan er det mekanisk avtrekk som er plassert på loft. Dette har mekanisk avtrekk fra våtrom og noen punkter på oppholdsrom.

For hovedenheten er det montert 2 stk varmpumper luft/luft i stuene.

200ltr bereder fra byggeår for hver etasje.

Tilkoblet strøm med fast tilkobling.

Bygget har 2 stk sikringssskap, ett i hver leilighet.

Eltilstynsrapport fra 30.10.2018 med retting av feil.

NB Stikk kontakt på vaskerom på hovedplan begynner å bli misfarget og anbefales skiftet.

6kg brannslukker fra 2023 i begge boenheter.

Brannvarslerer er montert .

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell og sprengt stein.

Drenering fra byggeår. Vorteplast på grunnmurer og taknedløp er ført i rør i bakken

Grunnmur av lecablokk. Pusset utside og vorteplast under bakken.

Liten natursteinsmur mot kommunal vei.

Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng og det leder naturlig bort vann fra murer. På baksida er det fall langs vegger for å lede bort overflatevann.

Vann og avløpsrør fra byggeår. Offentlig vann og avløp med private stikkledninger.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	318 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	308 m ²
Totalpris	5 300 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Hovedplan	150	150	0
Sokkel	158	94	64
Sum	308	244	64

Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Hovedplan	0	0	0
Sum	0	0	0

Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Hovedplan	10	0	10
Sum	10	0	10

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 150 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Bygget er noe endret innvendig, tilbygg mot nord er ikke medtatt på tegninger.

Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse for 1. etg og utvendig av bygget fra 1998.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Bygget er ikke byggemeldt.

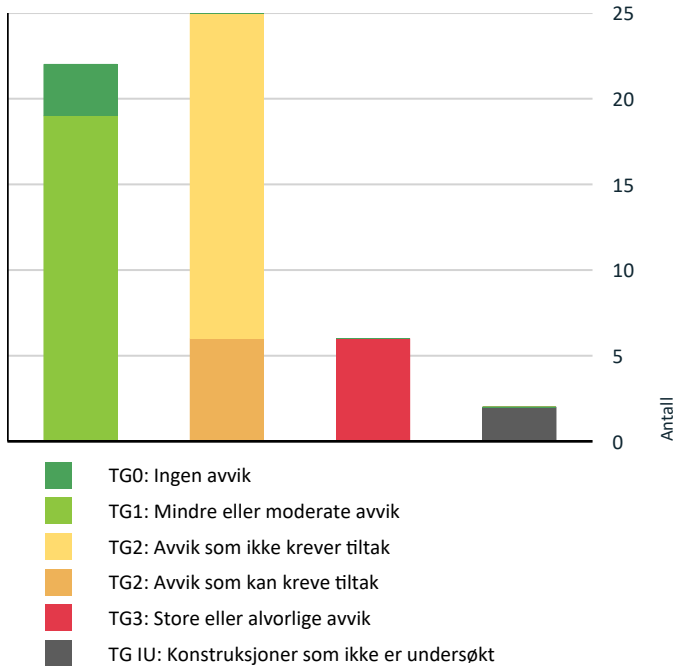
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Bygget er ikke byggemeldt.

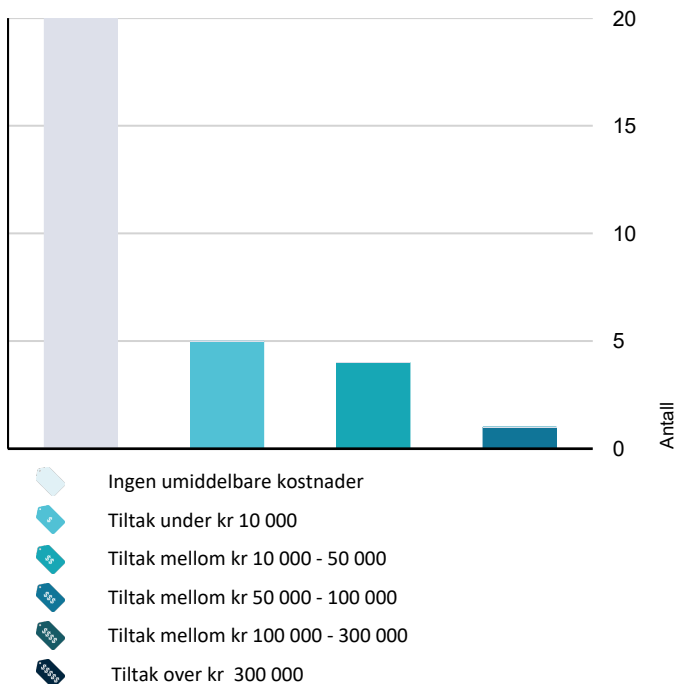
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaringen var det regn og ca 12°.

Tilleggs-bygg er ikke tilstands-vurdert, men enkelt beskrevet etter en overfladisk visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

Eier var ikke tilstede ved befaring så opplysninger i tilstandsrapporten er opplyst av dagens leietaker i sokkelen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

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

Trapp til tilbygget stue er flyttet fra veggen



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

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

Pipen er en enkeltpipe som benyttes av to boenheter, noe som medfører bla.a lydoverføring mellom boenheter.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Det er registrert avvik med avtrekk.

Det er "ulyd" i vifte slik at denne ikke benyttes.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Motorenhet på mekanisk avtrekksanlegg fungerer ikke.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Høyde er over 50cm og har krav til rekkverk/sikring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Det er ikke montert dobbel vindtetting (vindsperre) på vegger, kun asfaltplater.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dør fra stue til balkong er vanskelig å lukke/åpne.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Rekkverkshøyden er målt til 98cm, dagens krav er minst 100cm.

Åpning i rekkverk mot tilbygget stue er 16cm.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er uegnede materialer i våtsoner

Vegger mangler membran i våtsone bak skyllekum.

! **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom** [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

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

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Samleskap i vaskerom i sokkel har ikke overløp fra skapet.

Det er en mindre svetting/lekkasje i samleskap i sokkelen.

Det mangler endemuffer i kjøkken i sokkelen og Rørkurser på vaskerom på hovedplan er ikke merket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! **Utvendig > Taktekkning** [Gå til side](#)

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Takvinkelen er for liten til denne typen tekkning.

Shingeltaket har lavere takfall enn anbefalt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sperretak over stue har ingen dokumentert oppbygging eller inspeksjonsmulighet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Værslitt treverk og noe spredte råteskader på omramning

Vinduer i sokkel er plassert helt i bakken, slik at slitasjen og mulighet for lekkasje er meget stor. Vinduer mangler beslag over og enkelte vinduer i mur mangler beslag under.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Det er avvik:

Gulv i sokkelen knirker betydelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Det er avvik:

Det er gjennom målinger påvist noe forhøyet fuktinnvå i tresvill i utforet yttervegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Det er uegnede materialer i våtsoner

Vindu er plassert i våtsone i dusj. Synlig trevirke i våtsone i dusj.

Baderomsplater i dusj er ikke fuget i nedre kant mot sokkel list

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ved vannsøl vil det kunne bli stående vann på gulvet, siden det ikke er fall på gulvet.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom [Gå til side](#)


Det er uegnede materialer i våtsoner

Vegger mangler membran i våtsone bak skyllekum.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.


Det er fargeforskjell på gulvbelegg, og noen skader i belegg som er brettet opp på terskel.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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

Dagens terskel har meget liten luftespalte.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

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

Det er noe fall mot sluk, men ikke tilstrekkelig i hht krav på byggetidspunktet.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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

Dagens terskel har meget liten luftespalte.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)


Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert lufting i nedre kant av innebygget fryse/kjøleskap.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

Enden på grunnmur er ikke pusset

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1998

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2009	Tilbygg	Tilbygget stue og soverom oppå eksisterende garasje.
2014	Tilbygg	Tilbygget vedbod mot nord

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Betongtakstein fra byggeår.
Tilbygget stue har pappshingel som taktekke.



Mose på tak

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Takvinkelen er for liten til denne typen tekking. Shingeltaket har lavere takfall enn anbefalt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Det bør fjernes mose fra tak.
Ved lavere takfall enn anbefalt kan lekkasjer oppstå lettere, overvåk tilstanden og eventuelt utbedre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

TG 3

Takrenner i plast fra byggeår. Pipehatt i metall. og stigerinn til pipe.



Snøfangere mangler

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Liggende malt kledning.



Det er ikke montert dobbel vindtetting (vindsperre) på vegger, kun asfaltplater.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Tilstandsrapport

Det er ikke montert dobbel vindtetting (vindsperre) på vegger, kun asfaltplater.

Konsekvens/tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.

Ved montering av musebånd kan det vurderes bedre tetting i nerkant av asfaltplater

Kostnadsestimat: Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjon som W-takstoler med Brettex undertak fra byggeår. Tilbygget stue i sør har sperretak med limtre bæring. Sperretak over stue fra 2009, har ingen dokumentert oppbygging eller inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sperretak over stue har ingen dokumentert oppbygging eller inspeksjonsmulighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

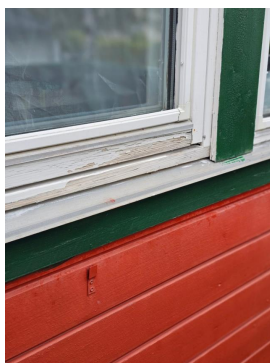
Om mulig fremskaff dokumentasjon på utførelsen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

TG 2

Malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer i tilbygget stue har vinduer fra 1983.



Værslitt treverk og noe spredte råteskader på omramning



I mur mangler det beslag under vinduer.



Det er ikke montert beslag over vinduer



Vinduer i sokkel er plassert helt i bakken, slik at slitassen og mulighet for lekkasje er meget stor.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Værslitt treverk og noe spredte råteskader på omramning

Vinduer i sokkel er plassert helt i bakken, slik at slitassen og mulighet for lekkasje er meget stor.

Vinduer mangler beslag over og enkelte vinduer i mur mangler beslag under.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

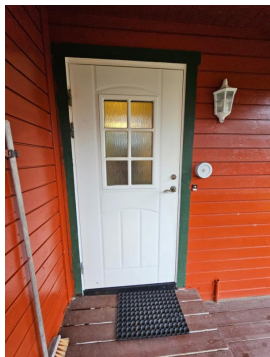
TG 2

Dører som malte isolerte dører. Garasjedør som panelt dør i tre. Leddport i tre med motorstyring.



Bod dør

Tilstandsrapport



Inngangsdør

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Dør fra stue til balkong er vanskelig å lukke/åpne.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

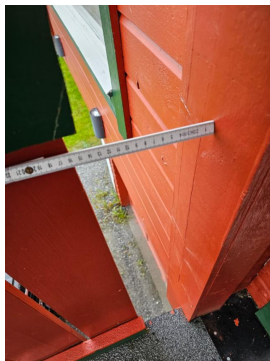
Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 2

Balkong mot øst med papptekking på deler og bjelkelag med bærebjelke på største del. Dryppstopp montert og treplatt på bakken under balkongen og treplatt ved inngang til leilighet i sokkelen.



Rekkverkshøyde ca 98cm



Åpning i rekkverk på ca 16cm

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyden er målt til 98cm, dagens krav er minst 100cm. Åpning i rekkverk mot tilbygget stue er 16cm.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige trapper TG 3

Utvendig trapp fra bakken til inngangsdør i tilbygget stue og trapp til inngang på hovedplan



Utvendig trapp til tilbygget stue



Trapp til inngangsdør på hovedplan

Vurdering av avvik:

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

Trapp til tilbygget stue er flyttet fra veggen

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trapp til tilbygget stue er flyttet fra veggen og må flyttes tilbake. Det må også monteres rekkverk i trappen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

Overflater TG 1

Tilstandsrapport

Gulv i sokkelen med gulvbelegg og gulv på hovedplan med laminatgulv fra 2020. Himlingsplater og noe panelbord i himling. Vegger med ferdigmalte veggplater, malt brystningspanel og malte veggplater. Liten skade i belegg i stue i sokkelen, anses som normal bruksslitasje i hht alder.

Garasjen har upussede lecablokker innvendig og ubehandlet gips i himling. Tilbygget vedbod er ikke innvendig kledd.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Gulv i sokkelen er opplyst å være sponplater lagt på ett lag av isopor. Etasjeskille som trebjelkelag.

Gulv i sokkelen har ca 13mm høydeavvik og gulv i stuen på hovedplan har ca 10mm høydeavvik. Dette er ansett som normale avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv i sokkelen knirker betydelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at gulv i sokkelen demonteres og bygges opp på nytt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmåling og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygget ligger i aktsomhetsområde "moderat til lav" .

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

Pipe og ildsted

TG 3

Elementpipe som ettløps pipe med feieluke og vedovn i sokkelen. Vedovn på hovedplan med montert skjermplate mot integrert brannmur.



Vedovn og feieluke i sokkel



Vedovn på hovedplan

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Pipen er en enkeltpipe som benyttes av to boenheter, noe som medfører bla.a lydoverføring mellom boenheter.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det må monteres ubrennbar plate på trevegg som er nærmere feieluke enn 30cm, eller annet kompenserende tiltak.

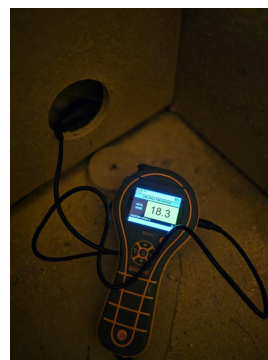
Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng

TG 2

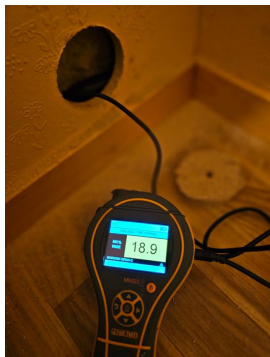
Det ble tatt hull i vegg i bod mot hjørne og på soverom mot grunnmur. Det ble målt fuktnivå på ca 18v% som er noe forhøyet.

Selv om det visuelt ikke observeres skader i konstruksjonen akkurat der hulltakingen er tatt, gir måleresultatet grunn til å advare om at her kan det påregnes utbedringer siden fuktmålingen viser et fuktnivå i konstruksjonen som kan gi skader på treverk.



Hulltaking mot kjellermur i bod mot nord-vest

Tilstandsrapport



Måling i vegg i soverom i mot grunnmur

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gjennom målinger påvist noe forhøyet fuktnivå i tresvill i utforet yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden og utfør utbedringer ved behov.

Kostnadsestimert: Ingen umiddelbar kostnad

Krypkjeller

TG 1

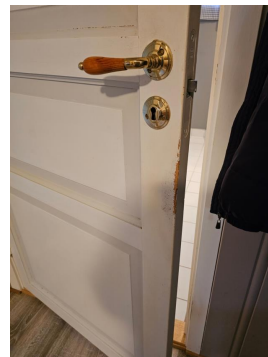
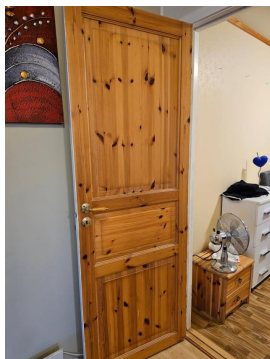
Krypkjeller under vaskerom på hovedplan. Murte vegger og støpt gulv i krypkjeller.

Bjelkelag av tre som er kledd med asfaltplater fra undersiden.

Innvendige dører

TG 1

Innerdører som malte furu fyllingsdører. Enkelte dører har litt bruksslitasje i maling, dette anses som normal bruksslitasje utfra alder på dører.



Noe slitasje i maling på bad dør.

VÅTROM

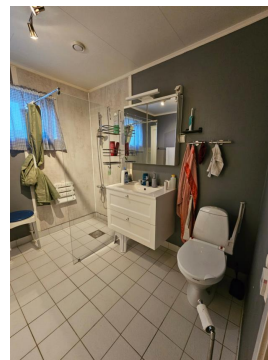
HOVEDPLAN > BAD

Generell

Bad fra 1998 med flislagt gulv og maletapet på vegger. I dusj er det de senere årene montert baderomspanel på vegger.

Det foreligger ingen dokumentasjon fra utførelsen.

Dusjvegg i glass og dusjarmatur på vegg. Badinnredning med servant og speilskap. Gulvstående toalett.



Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger av malingsystem med baderomspanel på vegg i dusj.



Vindu i våtsone i dusj, Treverk i våtsone i dusj

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningsen eller byggematerialet er uegnet
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Vindu er plassert i våtzone i dusj. Synlig trevirke i våtzone i dusj. Baderomsplater i dusj er ikke fuget i nedre kant mot sokkel list

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv med varmekabler. Målt 15mm fall på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

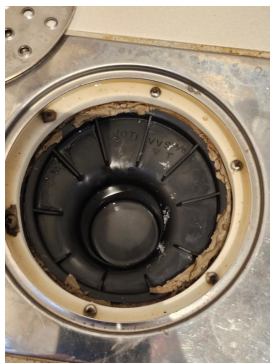
Våtrommet har lite fall i hht gjeldende forskrift. Det er fall på gulvet mot sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plast sluk med membran i klemring i sluk. Membran som smøremembran med ukjent utførelse.



Manglende fuging

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Dusjvegg i glass og dusjarmatur på vegg. Badinnredning med servant og speilskap. Gulvstående toalett. Badinnredning er skiftet senere år.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk i tak med tilluft under dør.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Det er ikke foretatt hulltaking i våtzone bak dusj. Dette siden dusj er i yttervegg og mot kjøkkeninnredning.

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

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

HOVEDPLAN > VASKEROM

Generell

Vaskerom med gulvbelegg på gulv og malte plater på vegger. Montert vv-bereder, skyllekum og kran/avløp for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk i tak. Ingen dokumentasjon av utførelsen foreligger.



Årstall: 2019

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Malte himlingsplater og malte veggplater. Veggplater skiftet i 2019.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulv med vinylbelegg med oppbrett på vegger. Ingen fall til sluk.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ved vannsøl vil det kunne bli stående vann på gulvet, siden det ikke er fall på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plast sluk og vinylbelegg som synlig membran. Vegger mangler membran i våtsone bak skyllekum.



Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Vegger mangler membran i våtsone bak skyllekum.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Ved moderat vannsøl som tørkes opp fungerer veggen med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Skyllekum i stål og kran/avløp for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekksventil i tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Det ble målt for fukt rundt sluk fra underside i stubbeloft. Dette ga ikke måling som tilsier fukt i konstruksjonen ved sluk.



Synlig åpning rundt sluk i stubbeloft

SOKKEL > BAD

Generell

Bad fra 1998 med gulvbelegg på gulv og maletapet på vegger. I dusj er det veggbelegg på vegger.

Det foreligger ingen dokumentasjon fra utførelsen.

Dusjvegg i glass og dusjarmatur på vegg. Badinnredning med servant og speilskap. Gulvstående toalett.



Overflater vegger og himling

TG 1

Himling med himlingsplater og sponplater på vegger med våtromsbelegg i dusj og malte vegger ellers.

Overflater Gulv

TG 1

Tilstandsrapport

Gulv med vinylbelegg og nedstøpte varmekabler. 30mm fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plast sluk i dusj. Membran på vegger i dusj som vinylbelegg og vinylbelegg på gulv.



Skader på belegg som er brettet opp på terskel

Vurdering av avvik:

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

Det er fargeforskjell på gulvbelegg, og noen skader i belegg som er brettet opp på terskel.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Dusjvegg i glass og dusjarmatur på vegg. Badinnredning med servant og speilskap. Gulvstående toalett.

Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk i himling.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Dagens terskel har meget liten luftespalte.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke utført siden badet er beliggende mot 2 murvegger, kjøkkeninnredning og vaskerom.

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

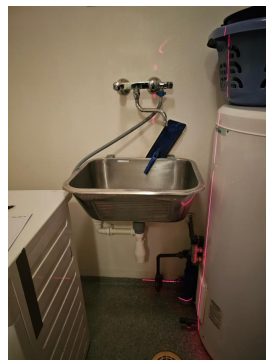
Et fuktsøk på overflater utelukker ikke at det kan være fukt bak dusjen eller andre utilgjengelige overflater.

SOKKEL > VASKEROM

Generell

Vaskerom med gulvbelegg på gulv og malte vegger. Skyllekum i stål, vvbereider og kran/avløp for vaskemaskin.

Ingen dokumentasjon av utførelsen foreligger.



Overflater vegger og himling

TG 1

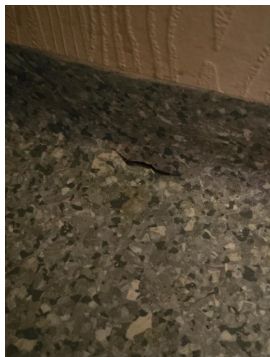
Malte vegger og malte himlingsplater

Overflater Gulv

TG 2

Gulv som sponplater med gulvbelegg. Målt ca 5mm fall på gulv.

Tilstandsrapport



Hull i gulvbelegg

Vurdering av avvik:

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

Det er noe fall mot sluk, men ikke tilstrekkelig i hht krav på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

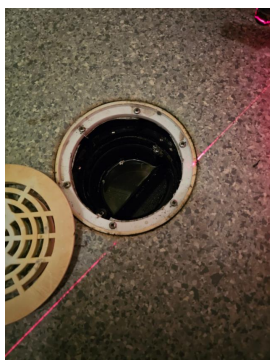
Det bør lages bedre fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plast sluk og vinylbelegg som synlig membran.
Vegger mangler membran i våtzone bak skyllekum.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Vegger mangler membran i våtzone bak skyllekum.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Ved moderat vannsøl som tørkes opp fungerer veggen med dette avviket.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Skyllekum i stål og kran/avløp for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk i himling

Vurdering av avvik:

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

Dagens terskel har meget liten luftespalte.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt siden det er påvist hull i membran ved gulv.

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

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

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres tett membran i våtsoner, Gulv og vegg bak skyllekum.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeinnredning med heltre profilerte eik fronter. Laminat benkeplate med dobbel oppvask kum i stål. Oppvaskmaskin og frittstående komfyr. Innebygget kjøl/fryseskap. Fliser lagt på vegg bak benkeplate på vegg der det er vask og komfyr.



Tilstandsrapport



Manglende luftinntak i nedre kant av innebygget fryse/kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert lufting i nedre kant av innebygget fryse/kjøleskap.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres ventilasjonsrist for bedre sirkulasjon av luft bak fryse/kjøleskap.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenhette via mekanisk avtrekksanlegg i boligen.

SOKKEL > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og laminat benkeplate som er malt. Dobbel oppvask kum i stål. Integrrert oppvaskmaskin. Nisje for komfyr og for kjøleskap.



Avtrekk

TG 3

Kjøkkenhette via mekanisk avtrekksanlegg i boligen.



Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Det er "ulyd" i vifte slik at denne ikke benyttes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Motorenhet for mekanisk avtrekk må skiftes

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Rør i rør med samleskap i vaskerom i sokkelen og i vaskerom på hovedplan. Stoppekran er plassert i vaskerom i sokkelen.

Tilstandsrapport



Samleskap på vaskerom i leilighet



Samleskap i vaskerom på hovedplan



Endemuffer løsner, kjøkken i sokkel



Svetteing/lekkasje i rør-i-rør i sokkelen

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Samleskap i vaskerom i sokkel har ikke overløp fra skapet. Det er en mindre svetting/lekkasje i samleskap i sokkelen. Det mangler endemuffer i kjøkken i sokkelen og Rørkurser på vaskerom på hovedplan er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Rør i rørskap i sokkelen bør utbedres og endemuffer monteres/festes

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast er ikke synlige for kontroll. Tg er satt basert på alder.

Ventilasjon

TG 3

I sokkelen er det montert mekanisk avtrekk i skap over komfyr. Dette har avtrekk i kjøkkenhette og i våtrom i sokkelen.

For hovedplan er det mekanisk avtrekk som er plassert på loft. Dette har mekanisk avtrekk fra våtrom og noen punkter på oppholdsrom.



Motor i avtrekksenehet i sokkelen.

Vurdering av avvik:

- Motorenhet på mekanisk avtrekksanlegg fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Motorenhet på mekanisk avtrekksanlegg må skiftes ut/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Andre VVS-installasjoner

TG 1

For hovedenheten er det montert 2 stk varmepumper luft/luft i stuene.

Årstall: 2020

Kilde: Kontaktperson

Varmtvannstank

TG 2

200ltr bereder fra byggeår for hver etasje. Tilkoblet strøm med fast tilkobling.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg

TG 1

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 bygnings sakkyndig 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.

Bygget har 2 stk sikringsskap, ett i hver leilighet. Eltilsynsrapport fra 30.10.2018 med retting av feil.

NB Stikk kontakt på vaskerom på hovedplan begynner å bli misfarget og anbefales skiftet.

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)?

Ja

Branntekniske forhold

TG 0

6kg brannslukker fra 2023 i begge boenheter. Brannvarsler er montert.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell og sprengt stein.

Drenering

TG 1

Drenering fra byggeår. Vorteplast på grunnmur og taknedløp er ført i rør i bakken

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur av lecablokk. Pusset utside og vorteplast under bakken.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enden på grunnmur er ikke pusset

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Muren bør pusset i sin helhet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forstøtningsmur

TG 3

Liten natursteinsmur mot kommunal vei.



Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Høyde er over 50cm og har krav til rekkverk/sikring.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

Terrengforhold

! TG 0

Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng og det leder naturlig bort vann fra murer. På bakside er det fall langs vegger for å lede bort overflatevann.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Vann og avløpsrør fra byggeår. Offentlig vann og avløp med private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Lager

Byggeår

2017

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Bod

**Anvendelse**

Uthus

Byggeår

2018

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

308 m²/244 m²

Enebolig: 2 Bad, 2 Gang, Kjøkken, 7 Soverom, 2 Stuer, 2 Vaskerom, 2 Vindfang, Stue/kjøkken, 5 Bod, Garasje

Andre bygg: Bod, Bod

Bruksareal andre bygg: 10 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 300 000

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 6 150 000

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

5 300 000

Konklusjon markedsverdi

5 300 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Tomannsbolig i rolig og populært boligområde på salhus. Gode sol og lysforhold og kort avstand til idrettsbane og friområder i umiddelbar nærhet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kjærlighetsstien 6 ,8907 BRØNNØYSUND 220 m ² 2015 5 sov	30-03-2023	7 190 000	7 800 000	0	7 800 000	35 455
2 Svaleveien 23 ,8907 BRØNNØYSUND 93 m ² 2005 3 sov	02-05-2023	3 000 000	3 225 000	0	3 225 000	34 677
3 Seljeholmen 31 ,8907 BRØNNØYSUND 178 m ² 1997 5 sov	20-06-2023	5 490 000	5 450 000	0	5 450 000	30 618
4 Salhusodan 22 ,8907 BRØNNØYSUND 148 m ² 1998 3 sov	25-08-2022	4 750 000	4 400 000	0	4 400 000	29 730
5 Naustholmen 18 ,8907 BRØNNØYSUND 216 m ² 1998 4 sov	06-10-2020	4 180 000	4 350 000	0	4 350 000	20 139
6 Husholmbukta 18 ,8907 BRØNNØYSUND 246 m ² 1995 6 sov	21-03-2021	5 100 000	4 850 000	0	4 850 000	19 715

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

Eiendomsskatt	Kr.	10 461
Vann, avløp og feiing. Det er installert vannmåler i eiendommen, så kostnaden vil variere etter virkelig forbruk.	Kr.	6 968
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	17 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 200 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	80 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 340 000
------------------------------------	------------	------------------

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 150 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Hovedplan	150	150	0	Bad , Gang , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Stue , Stue 2, Vaskerom , Vindfang	
Sokkel	158	94	64	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Gang , Vindfang , Vaskerom	Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Garasje , Bod 5
Sum	308	244	64		

Kommentar

2 stk treplatter på bakken og en balkong på hovedplan.

For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygget er noe endret innvendig, tilbygg mot nord er ikke medtatt på tegninger.
Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse for 1. etg og utvendig av bygget fra 1998.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Usikkert hvordan brannskiller mellom boenheter er løst siden dette ikke er synlig, eller fremlagt tegning på.
Tilbygget vedbod i nord er nærmere eiendomsgrense enn 4 meter.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se egenerklæring

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det ene soverommet i sokkelen har noe lite lysflate i hht dagens krav.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Hovedplan	0	0	0		Bod
Sum	0	0	0		

Kommentar

Boden har ikke målbart areal siden høyden er under 190cm. Gulvareal er ca 13m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygget er ikke byggemeldt.

Kommentar:

Bod					
Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Hovedplan	10	0	10		Bod
Sum	10	0	10		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygget er ikke byggemeldt.

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.9.2023	Tom Ove Drevland	Takstingeniør
	Egil Heitmann	Leietaker

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	105	612		0	839.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Naustholmen 8

Hjemmelshaver

Øverås Jan Sverre, Øverås Sissel Laumann (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Salhusmarka sør, med omkringliggende eneboliger og flermanssboliger.
Kort avstand til skole og barnehage.
2 km til Brønnøysund sentrum

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Salhusmarka sør, reguleringsformål er boliger. BYA = 20%.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og gruset parkering.

Tinglyste/andre forhold

Boder er plassert utenfor eiendomsgrense i vest.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
4 022 000	2023	Beløp tatt fra Brønnøy Kommunes skattemåte for 2023

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
215 000	1998

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	12868411/17			
Kommentar				
Utvidet forsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	05.09.2023	Naustholmen 8A	Gjennomgått	2	Nei
Egenerklæring	22.09.2023		Gjennomgått	10	Ja
Eiendomsverdi.no	18.09.2023	Naustholmen 8B	Gjennomgått	2	Nei
Eltilsyn	18.09.2023		Gjennomgått	1	Ja
Midlertidig brukstillatelse	13.11.1998		Gjennomgått	1	Nei
Byggetegninger			Gjennomgått	0	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 tilleggundersøkelser 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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JY4712>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
 Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

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

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
Adresse			Byggeår		
			Når kjøpte du boligen		
Postnr.	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.			Ja	Nei

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

Type villa/husforsikring	Standard	Utvidet	Polise-/avtale
Er det dødsbo?	Ja	Nei	
Avdødes navn			
Hjemmelshaver			

SELGER 1

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

SELGER 2

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

BAD/VASKEROM:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

Nei Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

Nei Ja

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

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

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

Nei Ja

Hvis ja, når?

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

Nei Ja

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

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

Nei Ja

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

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

Nei Ja

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

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

Nei Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

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

Nei Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

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

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

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

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

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

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

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2



LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 18.09.2023

Vår ref.: Ivar Benjaminsen

Saksnummer: 104904

ØVERÅS JAN SVERRE
Naustholmen 8 A

8907 BRØNNØYSUND

Forespørsel om elektrisk anlegg i Naustholmen 8A, 8907 BRØNNØYSUND.

Navn nettkunde: ØVERÅS JAN SVERRE

Målernummer: 6970631404523684

Anlegget ble sist kontrollert: 30.10.2018

Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler utover det som eventuelt er beskrevet i kontrollrapporten.

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Ivar Benjaminsen
Senioringeniør