

Tilstandsrapport



 Fritidsbolig

 Nordfjellmarka 27, 8960 VELFJORD

 BRØNNØY kommune

gnr. 154, bnr. 7

Markedsverdi

850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 11.03.2026

Oppdragsnr.: 18795-1669

Eiendomsverdi ref nr: SW1058

Foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig



Ståle Hjelmseth

Uavhengig Takstingeniør

stale@tft.no

400 04 462



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1937

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen på hovedtak er en eldre tekking av metallplater over torvtak fra byggeår.
Alder er ukjent.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen og undertak, derav TG 2.
Det er ikke montert takrenner på boligen
Takrenner må monteres for å begrense fuktbelastningen av underliggende trekledning.
Nedløpsrør må monteres og det anbefales å lede vannet ut og vegg fra grunnmur.
Konstruksjonen er for øvrig ikke videre vurdert.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
Det er ikke registrert symptomer på sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.
Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2016 / 2017.
Selger opplyser at yttervegger er etterisolert utvendig med ca 70mm før vindsperre og utvendig kledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Loftet er en lukket konstruksjon med skrå kledde himlingsflater.
Inspeksjonen er derfor begrenset til innvendig av underliggende himlinger. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader. Konstruksjonen er derfor vurdert å være i god stand.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduene har forskjellig datering der en del vinduer, eksempelvis i 2.etg er datert 1981. Vindu på stue er datert 1994. På kjøkken er vinduene datert 2018.
Det registreres utvendig slitasje på vinduer fra 80 tallet. Det er ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen. Punktering kan tidvis være vanskelig å påvise og er påregnelig på sikt på eldre vinduer.
TG 2 settes på grunn av noe slitasje på eldre vinduer.
Bygningen har malt hovedytterdør datert 2007. Vindu med 2-lags glass.
Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene.
På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.
Terrasser er av av nyere alder, og er i hovedsak oppført av trykimpregnerte materialer.
På grunn av en del snø på befaringsdagen er ikke konstruksjonen vurdert ut over alder og kontroll av synlige deler.
Arealet på terrasser er ikke oppmålt, kun av deler som er tilgjengelig.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har trepanel og malte plater.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Det er på befaringsdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det er normalt med skjevheter i gulv på eldre boliger. Skjevheter på grunn av sig i fundamenter, krymp i materialer eller eksempelvis underdimensjonering.
Det er foretatt enkel nivellering av gulv på soverom i 2.etg. Her måles det henholdsvis 20 og 25 mm skjevheter i gulv.
På kjøkken i 1.etg er det målt ca 10 mm skjevhet og på stue ca 5 mm.
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Boligen har mursteinspipe fra byggeår med nytt røykrør.
Keramisk røykerør er etablert i 2021.
Det er foretatt visuell kontroll uten å observere symptomer på skader.
Pipe og ildsted vurderes å fungere som tiltekt.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig da gulvet og vegger består av betong/mur.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater.
Ved fuktsøk er det indikert forhøyede indikasjoner i nedre deler av yttervegger og i gulv.
Det er ikke registrert salt / mineralavleiringer i nedre deler av vegger og gulv.

Boligen er bygget på et tidspunkt der det ikke er vanlig å benytte fuktsperre under gulvstøp / rundt fundamenter. Det er derfor påregnelig med fuktopptrekk fra grunnen.
Kjelleren som grovkjeller er vurdert å være i bruksmessig stand, men en bør unngå lagring av fuktømfintlige varer i direkte kontakt med mureflater.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Krypkjellere er å betegne som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens.
Stubbloft av trykimpregnerte materialer.
Kryprommet har støpt gulv og oppvarming for sikre vannet så det ikke fryser.
Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader ved kontroll av konstruksjonen.
Boligen har malt tretrapp med trinn kledd med laminat.
I forhold til byggeskikk på byggetidspunktet er trappa bratt og smal, ca 65 cm bred. Dett gjør at det vanskeliggjør ferdsel med varer opp og ned trappa.
Det er ikke etablert håndløper på vegg, noe som anbefales etablert.
Det er ikke etablert rekkverk, noe som også anbefales etablert.
Ut over dette er trappa vurdert å være i bruksmessig god stand.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Beskrivelse av eiendommen

Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører.

Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning. Vurderes derfor å være i god stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er rehabilitert i 2024/2015.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Badet er benyttet med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.

Veggene har malt glassfiberstrie på vegger. Taket har himlingsplater.

Det gjøres oppmerksom på at det finnes godkjente våtromsløsninger der overflater har malt glassfiberstriestrie.

Forutsetningen er at overflater behandles jevnlig for å opprettholde sin tiltenkte tettefunksjon. Badet benyttes for øvrig med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av overflater er begrenset.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde.

Ved enkel nivellering av gulv måles det motfall målt fra gulv i front dørterskel til topp slukrist. Fallforhold er derfor ikke i henhold til rapportens referansenivå, derav TG 2.

Vannsikkerheten i forhold til vannuttrengning ut dør til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall og oppbrett på belegg langs vegger og inn under terskel.

Det forutsettes jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning. Badet har plastsluk etablert i 2014/2015 og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Ved inspeksjon av sluk registreres det at gulvbelegget er klemt til sluket med slukets klemring.

Ingen symptom på skader er registrert på befaringsdagen.

Badet har fast inventar i form av servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

Badet har naturlig ventilering via luftevindu. Tilluftsspalte ved dørterskel er ikke etablert. Det anbefales å undersøke muligheten for etablering av mekanisk avtrekk.

Det anbefales også å etablere tilluft ved dørterskel for bedre ventilering / luftutskiftning i rommet.

TG 2 settes på grunn av naturlig avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det er vurdert å ikke være nødvendig. Vanninstallasjoner er etablert utenpå vegg. Det er derfor ikke relevant med hulltaking fra tilstøtende areal.

Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra 2020 med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Rommet har laminat på gulv og malte plater / tapet på vegger.

Innredningen vurderes å være funksjonell og i bruksmessig god stand. Ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut. Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er skiftet ut i perioden 2013 - 2025 og består av kobber med plastkappe.

Selger opplyser at det i kjeller er etablert 3 filtersystemer i tillegg til UV filter på rør til kjøkken / bad.

Det er på befaringsdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

Avløpsrør er av nyere alder og består av plast.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik.

Anlegget er vurdert å være i god stand.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon.

Boligen har en varmtvannstank på 63 liter.

Produksjonsår 2018.

Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader. Vurderes å være i god stand.

Elanlegget er i hovedsak et åpent anlegg rehabilitert i perioden 2013 - 2025.

Sikringsskap er etablert i gang i 1.etg, inntakssikringer på soverom i 2.etg.

Sikringer består av automatsikringer.

Selger opplyser at det er foretatt egeninnsats på elanlegget som ufaglært.

Det må med bakgrunn i dette rekvireres autorisert elektriker eller eltakstmann for en gjennomgang av anlegget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er av ukjent alder.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuktsikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år (kortlang). Videre er det en begrensning at selve drenering og fuktsikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Med bakgrunn i konstruksjonens alder settes TG 2 på konstruksjonen.

Det er i kjeller ikke registrert skader som tilsier større problemer med dreneringen, men det kan ikke utelukkes negativ utvikling med bakgrunn i alder.

Jevnlig tilsyn i kjeller anbefales.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Inspeksjon av grunnmur er begrenset til over terreng og fra kjeller.

Det er på befaringsdagen ikke registrert sprekker som er vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning.

Grunnmur vurderes å være av normal beskaffenhet.

På grunn av større snømengder på befaringsdagen er ikke terrenget rundt boligen vurdert.

Utvendige avløpsrør er av ukjent alder og består av plast. Boligen er tilkoblet septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av ukjent alder, består av plast..

Boligen er tilkoblet privat brønn.

Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige

Beskrivelse av eiendommen

vann og avløpsledninger, derav TG 2.
Septiktanken er av glassfiber. Alder er ukjent.
Septiktanken er av betong.
Det er ikke opplyst om eller registrert symptomer på avvik ut over aldringsslitasje.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	154 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	62 m ²
Totalpris	850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt stemplede og godkjente tegninger fra kommunalt arkiv (meglerpakke).
Det er derfor ikke foretatt vurdering hvorvidt arealer i boligen er byggemeldt og godkjent.

Ekstern bod

- Det foreligger ikke tegninger

Fjøs

- Det foreligger ikke tegninger

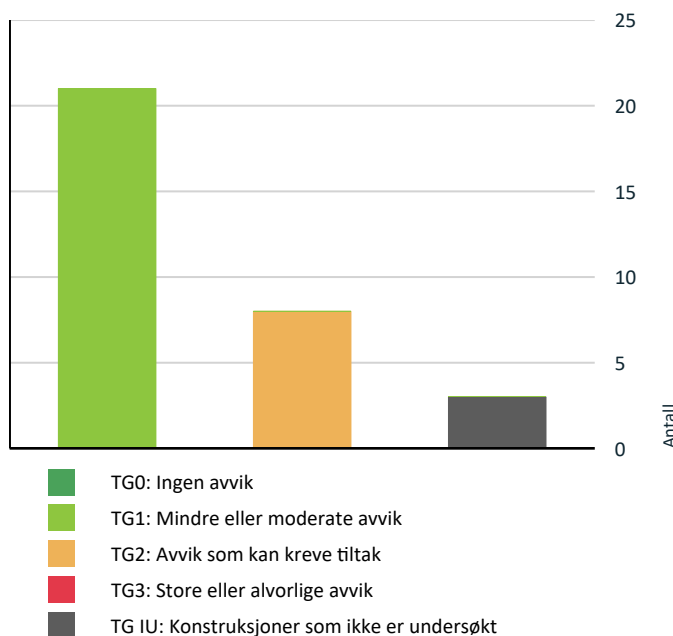
Drivhus / anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt stemplede og godkjente tegninger fra kommunalt arkiv (meglerpakke).
Det er derfor ikke foretatt vurdering hvorvidt arealer i boligen er byggemeldt og godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1937

Kommentar
Opplysning fra selger

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen på hovedtak er en eldre teking av metallplater over torvtak fra byggeår.

Alder er ukjent.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen og undertak, derav TG 2.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 1 Takteking - Tilbygg / nyere

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater, alder er ukjent.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det er fra bakkenivå ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringslitasje.

TG 1U Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er ikke montert takrenner på boligen

Tilstandsrapport

Takrenner må monteres for å begrense fuktbelastningen av underliggende trekledning.
Nedløpsrør må monteres og det anbefales å lede vannet ut og vegg fra grunnmur.
Konstruksjonen er for øvrig ikke videre vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. Det er ikke registrert symptomer på sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2016 / 2017. Selger opplyser at yttervegger er etterisolert utvendig med ca 70mm før vindsperre og utvendig kledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Loftet er en lukket konstruksjon med skrå kledde himlingsflater. Inspeksjonen er derfor begrenset til innvendig av underliggende himlinger. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader. Konstruksjonen er derfor vurdert å være i god stand.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene har forskjellig datering der en del vinduer, eksempelvis i 2.etg er datert 1981. Vindu på stue er datert 1994. På kjøkken er vinduene datert 2018. Det registreres utvendig slitasje på vinduer fra 80 tallet. Det er ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen. Punktering kan tidvis være vanskelig å påvise og er påregnelig på sikt på eldre vinduer. TG 2 settes på grunn av noe slitasje på eldre vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje er registrert på eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig tilsyn og jevnlig overflatebehandling.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør datert 2007. Vindu med 2-lags glass. Det er foretatt visuell kontroll kombinert med funksjonstest av dørene. På befaringsdagen registreres det ikke avvik av konstruksjonsmessig betydning.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser er av nyere alder, og er i hovedsak oppført av trykimpregnerte materialer. På grunn av en del snø på befaringsdagen er ikke konstruksjonen vurdert ut over alder og kontroll av synlige deler. Arealet på terrasser er ikke oppmålt, kun av deler som er tilgjengelig. Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader.

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har trepanel og malte plater.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Det er på befaringsdagen ikke observert skader ut over normal aldringsslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at det er normalt med skjevheter i gulv på eldre boliger. Skjevheter på grunn av sig i fundamenter, krymp i materialer eller eksempelvis underdimensjonering.
Det er foretatt enkel nivellering av gulv på soverom i 2.etg. Her måles det henholdsvis 20 og 25 mm skjevheter i gulv.
På kjøkken i 1.etg er det målt ca 10 mm skjevhet og på stue ca 5 mm.
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggeår med nytt røykrør.
Keramisk røykerør er etablert i 2021.
Det er foretatt visuell kontroll uten å observere symptomer på skader.
Pipe og ildsted vurderes å fungere som tiltakt.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig da gulvet og vegger består av betong/mur.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med fuktsøk i overflater.
Ved fuktsøk er det indikert forhøyede indikasjoner i nedre deler av yttervegger og i gulv.
Det er ikke registrert salt / mineralavleiringer i nedre deler av vegger og gulv.

Boligen er bygget på et tidspunkt der det ikke er vanlig å benytte fuktsperre under gulvstøp / rundt fundamenter. Det er derfor påregnelig med fuktopptrekk fra grunnen.
Kjelleren som grovkjeller er vurdert å være i bruksmessig stand, men en bør unngå lagring av fuktømfintlige varer i direkte kontakt med murflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

! TG 1 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Kryp kjellere er å betegne som en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høy skadefrekvens.
Stubbloft av trykkimpregnerte materialer.
Kryprommet har støpt gulv og oppvarming for sikre vannet så det ikke fryser.
Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader ved kontroll av konstruksjonen.

! TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med trinn kledd med laminat.
I forhold til byggeskikk på byggetidspunktet er trappa bratt og smal, ca 65 cm bred. Dett gjør at det vanskeliggjør ferdsel med varer opp og ned trappa.
Det er ikke etablert håndløper på vegg, noe som anbefales etablert.
Det er ikke etablert rekkverk, noe som også anbefales etablert.
Ut over dette er trappa vurdert å være i bruksmessig god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper i trappa og det er ikke etablert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For sikker ferdsel i trappa anbefales det tiltak vedrørende rekkverk og håndløper.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med funksjonstest av enkelte dører.
Det er ikke registrert avvik av konstruksjonsmessig betydning.
Vurderes derfor å være i god stand.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er rehabilitert i 2024/2015.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Badet er benyttet med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av gulv og vegger er begrenset.

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt glassfiberstrie på vegger. Taket har himlingsplater.
Det gjøres oppmerksom på at det finnes godkjente våtromsløsninger der overflater har malt glassfiberstriestrie. Forutsetningen er at overflater behandles jevnlig for å opprettholde sin tiltenkte tettefunksjon. Badet benyttes for øvrig med dusjkabinett slik at fuktbelastningen av overflater er begrenset.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har stråleovn som varmekilde.

Ved enkel nivellering av gulv måles det motfall målt fra gulv i front dørterskel til topp slukrist. Fallforhold er derfor ikke i henhold til rapportens referansenivå, derav TG 2.

Vannsikkerheten i forhold til vannuttrenkning ut dør til tilstøtende rom er vurdert ivaretatt med gulvets fall og oppbrett på belegget langs vegger og inn under terskel.

Det forutsettes jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales fremtidig bruk med dusjkabinett for å sikre avrenning til sluk. Ved fjerning av dusjkabinett må det påregnes svabring av gulv etter dusjing.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk etablert i 2014/2015 og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Ved inspeksjon av sluk registreres det at gulvbelegget er klemt til sluket med slukets klemring.

Ingen symptom på skader er registrert på befaringsdagen.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har fast inventar i form av servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over normal aldringsslitasje.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig ventilering via luftevindu. Tilluftsspalte ved dørterskel er ikke etablert. Det anbefales å undersøke muligheten for etablering av mekanisk avtrekk.

Det anbefales også å etablere tilluft ved dørterskel for bedre ventilering / luftutskiftning i rommet.

TG 2 settes på grunn av naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er ikke etablert tilluftsspalte ved dørterskel. Dette begrenser luftutskiftning / luftsirkulasjonen i rommet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilluftsspalte anbefales etablert ved dørterskel. Dette for bedre luftsirkulasjon / luftutskiftning i rommet. Det anbefales å undersøke muligheten for etablering av mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er vurdert å ikke være nødvendig.
Vanninstallasjoner er etablert utenpå vegg. Det er derfor ikke relevant med hulltaking fra tilstøtende areal.
Det er foretatt fuktsøk i overflater på befaringsdagen og ingen avvik er registrert.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra 2020 med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er opplegg for oppvaskmaskin.
Rommet har laminat på gulv og malte plater / tapet på vegger.
Innredningen vurderes å være funksjonell og i bruksmessig god stand. Ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over stekesone, ført ut.
Avtrekket over stekesonen fungerte ved en enkel funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er skiftet ut i perioden 2013 - 2025 og består av kobber med plastkappe.
Selger opplyser at det i kjeller er etablert 3 filtersystemer i tillegg til UV filter på rør til kjøkken / bad.
Det er på befaringsdagen foretatt en visuell kontroll og det er ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av nyere alder og består av plast.
Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på avvik. Anlegget er vurdert å være i god stand.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader forbundet med boligens ventilasjon.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannstank på 63 liter.

Produksjonsår 2018.

Det er på befaringsdagen ingen symptomer på skader. Vurderes å være i god stand.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elanlegget er i hovedsak et åpent anlegg rehabilitert i perioden 2013 - 2025.

Sikringsskap er etablert i gang i 1.etg, inntakssikringer på soverom i 2.etg.

Sikringer består av automatsikringer.

Selger opplyser at det er foretatt egeninnsats på elanlegget som ufaglært.

Det må med bakgrunn i dette rekvireres autorisert elektriker eller eltaksmann for en gjennomgang av anlegget.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2013

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

Nei

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja Det må rekvireres autorisert elektriker eller eltakstmann for en gjennomgang og tilstand på anlegget.

Generell kommentar

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er av ukjent alder.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuktsikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år (kort-lang). Videre er det en begrensning at selve drenering og fuktsikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Med bakgrunn i konstruksjonens alder settes TG 2 på konstruksjonen.

Det er i kjeller ikke registrert skader som tilsier større problemer med dreneringen, men det kan ikke utelukkes negativ utvikling med bakgrunn i alder. Jevnlig tilsyn i kjeller anbefales.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering 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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Inspeksjon av grunnmur er begrenset til over terreng og fra kjeller. Det er på befaringsdagen ikke registrert sprekker som er vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning.

Grunnmur vurderes å være av normal beskaffenhet.

TG IU Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

På grunn av større snømengder på befaringsdagen er ikke terrenget rundt boligen vurdert.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent alder og består av plast. Boligen er tilkoblet septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av ukjent alder, består av plast.. Boligen er tilkoblet privat brønn.

Ingen symptomer på skader er registrert på befaringsdagen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann og avløpsledninger, derav TG 2.

Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber. Alder er ukjent.

Septiktanken er av betong.

Det er ikke opplyst om eller registrert symptomer på avvik ut over aldringsslitasje.

Bygninger på eiendommen

Ekstern bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Selger opplyser at det er skiftet ut pilarer under bygget. Dette foruten 2 midt under.

Fremstår i god stand.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Fjøs



Anvendelse

Byggeår

1937

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Det er behov for en del vedlikehold / rehab av bygningsmassen.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Drivhus / anneks



Anvendelse

Byggeår

2021

Kommentar

Opplysning fra selger

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

62 m²/62 m²

Fritidsbolig: 2 Soverom, Entré, Bad, Kjøkken, Stue

*Andre bygg: Ekstern bod, Fjøs, Drivhus / anneks
Bruksareal andre bygg: 92 m²*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 850 000

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 3 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

850 000

Konklusjon markedsverdi

850 000

Markedsvurdering

Verdivurderingen har som formål å anslå sannsynlig salgsverdi i dagens marked. Som grunnlag for vurdering av verdi er det foretatt en visuell befaring av bolig og tomt. Vurdering av sannsynlig markedsverdi er basert på boligens beliggenhet, størrelse og standard, sammenlignet med de referanser vi ser fra salg av tilsvarende boliger i området de senere år.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Rørliveien 17 ,8960 VELFJORD 64 m ² 1990 3 sov	25-02-2026	1 500 000	1 050 000		1 050 000	16 406
2 Lande 25 ,8960 VELFJORD 42 m ² 1986 2 sov	13-08-2023	699 000	689 000		689 000	16 405
3 Tosenveien 40 ,8960 VELFJORD 23 m ² 1981 1 sov	03-10-2019	470 000	350 000		350 000	15 217
4 Rørliveien 7 ,8960 VELFJORD 62 m ² 1997 3 sov	22-05-2017	930 000	800 000		800 000	12 903
5 Tosenveien 845 ,8960 VELFJORD 47 m ² 1946 2 sov	06-12-2021	430 000	380 000		380 000	8 085
6 Tosenveien 620 ,8960 VELFJORD 103 m ² 1963 2 sov	26-10-2017	520 000	530 000		530 000	5 146

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 200 000

Ekstern bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Ekstern bod	Kr.	70 000

Fjøs

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Fjøs	Kr.	200 000

Drivhus / anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Drivhus / anneks	Kr.	120 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 590 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)

Kr. 3 900 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

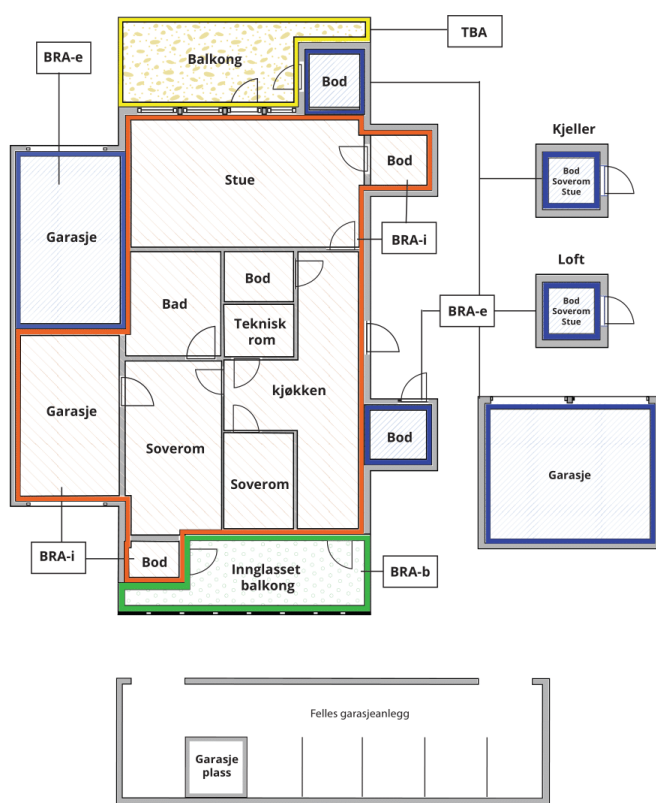
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

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)				
Etasje	41			41			41
Etasje	21			21		11	32
SUM	62					11	73
SUM BRA	62						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom 1, soverom 2		
Etasje	Entré / gang, bad, kjøkken, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt stemplede og godkjente tegninger fra kommunalt arkiv (meglerpakke).
Det er derfor ikke foretatt vurdering hvorvidt arealer i boligen er byggemeldt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Ekstern bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod / lager	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Fjøs

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		29		29	
Låve		21		21	
SUM		50			
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Lagerrom	
Låve		Lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Drivhus / anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Drivhus / anneks	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt stemplede og godkjente tegninger fra kommunalt arkiv (meglerpakke).
Det er derfor ikke foretatt vurdering hvorvidt arealer i boligen er byggemeldt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	62	0
Ekstern bod	0	17
Fjøs	0	0
Drivhus / anneks	0	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Ståle Hjelmseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	154	7		0	43384.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordfjellmarka 27

Hjemmelshaver

Katte Wilfried Günther Degenhard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger landlig til i Velfjord, ca 23 km sørøst for Hommelstå sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst til privat vei via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til landbruk og spredt boligbebyggelse.

Om tomten

På grunn av snødekket tomt er terrengforholdet ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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