

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Grindhågen 13, 8762 SLENESET

 LURØY kommune

 gnr. 8, bnr. 56

## Markedsverdi

**1 750 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m<sup>2</sup> BRA-i: 108 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.08.2024

Rapportdato: 12.09.2024

Oppdragsnr.: 12315-2074

Referansenummer: RD5223

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Dag Ottar Mikalsen



Verdi  
Eiendomstakst

VERDI.NO



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

# Norsk takst

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



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

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

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

## Verdi Eiendomstakst

Hos Verdi Eiendomstakst får du ikke bare takstrapporter av høy kvalitet, men også en opplevelse av trygghet, troverdighet, tilgjengelighet og kundeservice i særklasse.

Vår visjon er klar: Vi ønsker å levere trygge og troverdige takstrapporter over hele Helgeland. Dette gjør vi på en slik måte at du som kunde skal unngå reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker i etterkant av eierskiftet. I tillegg til å tilby takstrapporter av høy kvalitet gir vi også rådgivende anbefalinger i både salgs- og kjøpsprosessen.

Våre verdier definerer hvem vi er og hva vi står for:

- Leveringsdyktig: Vi leverer raskt og effektivt, med kort responstid og leveringstid etter befaring.
- Troverdig: Vi er en pålitelig og ærlig aktør som du kan stole på.
- Nøyaktig: Våre takstrapporter er grundige, presise og nøyaktige.
- Tilgjengelig: Vi er alltid tilgjengelige for våre kunder, enten det er for spørsmål, veiledning eller oppfølging.

Mer om oss på [www.vet.no](http://www.vet.no).



### Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen  
Uavhengig Takstingeniør  
[dagottar@vet.no](mailto:dagottar@vet.no)  
411 11 466



# 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
- 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 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

## Enebolig - Byggeår: 1971

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfaltshingel fra ca. 2008 i følge tidligere salgsopplysninger. Det nye taktekket er lagt opp på det opprinnelige taktekket.  
Renner og nedløp av metall.  
Pipen er tekket med heldekkende beslag.  
Stige til pipen.  
En luftehatt på taket.  
Yttervegger av bindingsverk av tre som er isolert med 10 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning. Ytterkledningen ble sist overflatebehandlet (skifte farge) i 2024.  
Enkelte innvendige skillevegger er av formpressede veggelementer.  
Saltak takkonstruksjon av tre.  
Undertak av finerplater.  
Lufting i gavlveggspisser, samt noe begrenset ventilasjon i rafter.  
Loftskillet er isolert med 15 cm isolasjon.  
Underliggende dampsperre.  
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i det ene soverommet.  
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Vindu fra 2020 i det ene soverommet. Glass i vinduer i stue mot øst er fra ukjent årstall (trolig 2007 opplyser eier). Vinduer fra byggeår i kjøkkenet og ett av soverommene. Øvrige vinduer er fra 2007.  
Hovedinngangsdør: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt. Døren har katteluke.  
Terrassedør: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2007.  
Terrasse på 61,7 m<sup>2</sup> med levegg og malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 75 cm.  
Konstruksjon av tre.  
Levegg fra ca. 2017 og rekkverk fra 2018 og 2023.

Rekkverk ved inngangspartiet er fra 2023.

Trapp til altan ble bygd i 2022. Spiler under altanen ble bygd i 2024.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med laminat.  
Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc og vaskerom/wc.

Vegger er tekket med malte panelplater, malt tapet og malt glassfiberstrie. Vegg fra 2023 i gangen.

Himlinger er tekket med malte plater.  
Gulv av trebjelkelag. Gulvet har isolasjon fra byggeår.

Eier opplyser at gulvet i stuen kan oppleves som kaldt ved vind og lave temperaturer. Se punktet "Krypkjeller".  
Stedvis sopp og forhøyede fuktverdier i stubbloftsplater. Se punktet "Krypkjeller".  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Boligen har et innvendig elementpipeløp som strekker seg fra krypkjeller og over tak.  
Sotluke montert i krypkjelleren.  
Pipen har ett fastmontert ildsted. Vedovn fra ca. 2006/2007 i stuen (oppløst i tidligere salgsoppgave). Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.  
Ved befaring ble det registrert et kobberør i krypkjelleren som trolig har vært benyttet for fyringsolje.  
Krypkjeller med utvendig adkomst.  
Malte formpressede speildør. Dør til bad/wc er fra 2024.

### VÅTROM

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

## Bad/wc

Baderommet er fra ca. 2008 i følge tidligere salgsopplysninger. Dokumentasjon foreligger ikke. Vegger er tekket med fliser. Himling er tekket med malte plater. Gulvet er tekket med fliser. Plastsluk i gulvet i dusjhjørnet. Servant med ett-greps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri. Laminert skrog med profilerte fronter under servant. Speilskap over servanten.

Armaturer bad, dusj og servant ble byttet i 2022. Baderommet har mekanisk avtrekk i himling og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra tilstøtende soverom. Det bemerkes at skilleveggen mellom rommene er av formpressede veggelementer (ikke vanlig bindingsverk).

## Vaskerom/wc

Våtrommet er fra ca. 2008 i følge tidligere salgsopplysninger. Dokumentasjon foreligger ikke. Vegger er tekket med beiset panel. Himling er tekket med malte plater. Gulvet er tekket med fliser. Plastsluk i gulvet. Servant med ett-greps blandebatteri. Riss i servanten. Gulvmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i himling. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

Gulv er tekket med laminat. Vegger er tekket med malt glassfiberstrie. Vegger ved kjøkkenåpning har veggplater fra 2020. Himling er tekket med malte plater.

Laminerte skrog med malte profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Kitchenboard fra 2021 på vegger mellom benkeplater og overskap. Integriert koketopp fra ca. 2021 og stekeovn fra 2015. Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenarmatur med uttrekkbar tut er fra 2023. Integriert oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredningen fra Ikea er fra ca. 2007. Mekanisk avtrekk over koketoppen. Avtrekket blir ledet ut via kaldloftet og over tak.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber. Det er anlagt varmekabler på åpne rør i krypkjeller. Innvendig hovedstoppekran montert i kjøkkenskroget under oppvaskkummen. Avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i flere av vinduene. Luft-til-luft varmepumpe av merket Daikin fra 2016 montert i stuen. Monteringsarbeidet ble utført av fagfolk/firma. Det er ikke blitt utført service på varmepumpen etter at den ble montert. Varmtvannsbereder av merket Oso på 198 liter og 2000 watt fra 2006, plassert på vaskerom/wc. El-skap fra 2023 plassert i entre/gang. Automatsikringer. Måler plassert i utvendig skap. Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc og vaskerom/wc.

Det er opplagt kurs og el-kabel for el-billader. Boligen har ikke egen kurs for oppvaskmaskinen. Det finnes ledige kurser og rør for kabel både på loft og i kjeller. Det er lagt fiberrør fra stolpe til inntaksskap for å legge luftstrekk fiber i bakken.

Siste kontroll fra Arva AS ble utført den 14.02.2023. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør. Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat. Brannslukningsapparat kjøpt nytt i august 2024.

## TOMTEFORHOLD

Boligen er oppført på ukjente masser. Naturlig avrenning. Grunnmur av betonghulstein. Eiendommen ligger i relativt flatt terreng. Vannrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår. Avløpsrør mellom boligen og septiktanken er fra byggeår. Septiktank av betong fra byggeår. Lokket ble byttet i ca. 2018. På en del av tomten (et lite skogholt) er det etablert en innhegning for alternativt dyrehold.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	127 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	127 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 750 000

## Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

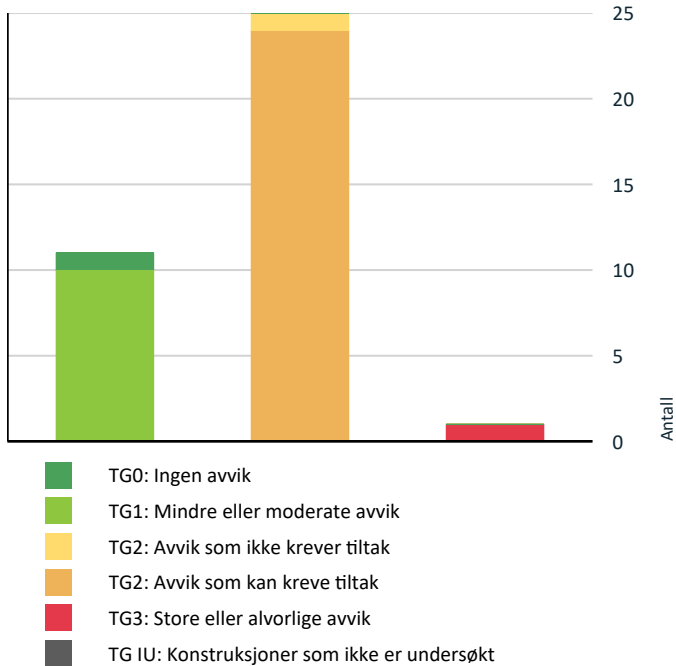
Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår. Dagens rominndeling stemmer ikke overens med de godkjente tegningene. Tegningene holder lav kvalitet slik at rombenevnelserne er noe uklare. Men av det takstingeniøren kan lese er ett soverom omgjort til bod, og dette er et søknadspliktig tiltak. De øvrige endringene er ikke søknadspliktige. Det foreligger ikke ferdigattest på boligen.

#### Anbefaling:

- Verdi EiendomsTakst AS anbefaler å søke Lurøy kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer, samt få søkt om brukstillatelse på boligen. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

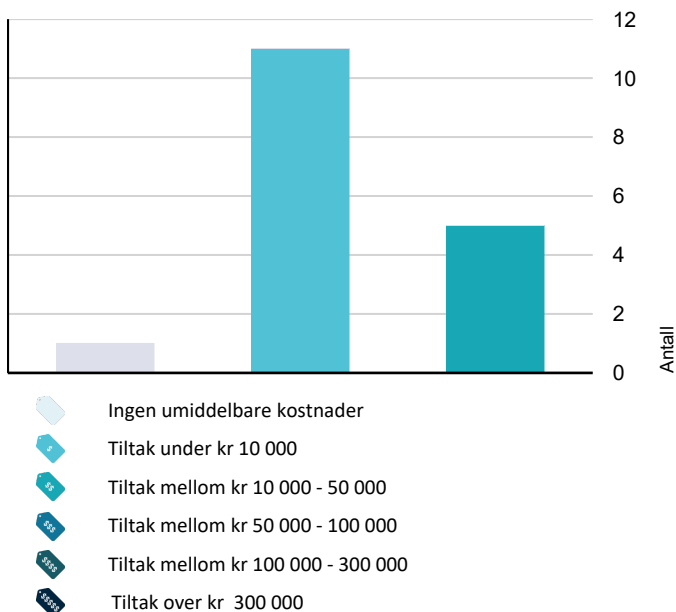
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Takstmannen har per 20.08.2024 ennå ikke mottatt den bestilte dokumentpakken fra Lurøy kommune. I så måte har takstmannen ennå ikke fått noen informasjon om boligen i form av godkjente bygningstegninger, ei heller ikke om boligen har ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Ved et eventuelt salg før denne informasjonen er mottatt, så anbefales nærmere undersøkelser hos Lurøy kommune. Forutsetningen for taksten som er satt (antatt markedsverdi) er at boligen er lovlig bygd og har formell ferdigattest eller brukstillatelse.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Innvendig > Krypjkjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er ikke anlagt fuktsperre mot grunnen. Det ble fuktmålt i stubbloftet ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert. Ved befaring var det vannansamling i deler av krypkjelleren. Soppvekst i stubbloft i den innerste delen av krypkjelleren. Manglende utvendige ventilrister på ventiler.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis mose i taktekket.



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er stor avstand fra takfot og takstige.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



##### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:



# Sammendrag av boligens tilstand

Stedvis gjenstående utvendige malerarbeider.  
Stedvis vridninger i overbord.  
Ytterkledningen utenfor bod med utvendig adkomst er oppført nærme grunnen. Anbefalt minsteavstand er 30 cm.  
Ytterkledningen er ikke skråkappet ned mot grunnmur. Dette vil føre til lettere vannoppsug i kledningen. Det ble stedvis registrert begynnende svekkelser i treverket.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.  
Det er avvik:

Manglende isolasjon i et lite felt ved luken.  
Stedvis svertesopp i takkonstruksjonen på kaldloftet.  
Taktekket inkludert pipe og luftelyr ble besiktet fra taket, og her ble det ikke påvist noe åpenbare feil.  
Men på kaltloftet ble det registrert forhøyede fuktverdier i en av taksperrene like ved luftelyren (der hvor alle kanaler går opp og ut over tak). Nærmere undersøkelser anbefales i så måte da dette tyder på at nedbørsvann finner veien inn i dette området omkring luftelyren.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er avvik:

Vinduer fra byggeår er modne for utskiftning.  
Flere av vinduene er utvendig værslitte.  
Begynnende utvendige svekkelser i enkelte vinduer.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Noe utettheter mellom dørblad og karm. Døren er utvendig værslitt.  
Terrassedør: Døren er utvendig værslitt.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er avvik:

Fuksvell i en plate i himling på stuen. Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.  
Sprekk mellom enkelte himlingsplater i stuen.  
Knirk i enkelte gulv.

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

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører subber mot karm.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## **Våtrom > Etasje > Vaskerom/wc > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Gulvet har motfall til sluk.

Vibrasjon ved tramp/tung gange.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.

## **Våtrom > Etasje > Vaskerom/wc > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## **Våtrom > Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Glippe/utetthet mellom vegg og himling over dusjhjørnet.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## **Våtrom > Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det bemerkes at det dusjes direkte på overflate gulv/vegg, på generelt grunnlag anbefales det dusjkabinett.

Det ble fuktmålt ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert i dusjhjørnet.

Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.

Vibrasjon i gulvet ved tramp/tung gange.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## **Våtrom > Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

# Sammendrag av boligens tilstand

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.

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

Det er avvik:

Fuktsvell i flere av frontene.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Rør for lufting av kloakken er ikke tilfredsstillende sammenkoblet i krypkjelleren.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Forventet levetid på varmepumper er ca. 12-15 år.

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

Det er avvik:

Vannansamling i krypkjelleren ved befarings.

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekk i grunnmur mot sørvest.

Sprekker og avskalling i grunnmur under terrassen.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Vannansamling på ett sted i krypkjelleren.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

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

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


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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1971

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra Matrikkelen mht. når tomten ble utgått (29.07.1971).

### Anvendelse

Boligen var ved befarings bebodd av eier.

### Standard

Boligen holder normal/god standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes for om ønskelig imøtekomme dagens krav til standard.

### Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt/godt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje. Les tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon.

### Tilbygg / modernisering

2006      Modernisering      I følge tidligere salgsopplysninger ble boligen delvis renoverert i perioden 2006-2009.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med asfaltshingel fra ca. 2008 i følge tidligere salgsopplysninger. Det nye taktekket er lagt opp på det opprinnelige taktekket.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis mose i taktekket.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mose bør fjernes, da mose forkorter levetiden på taktekket.

# Tilstandsrapport



Visuell besiktelse av taket.



Visuell besiktelse av taket.



Visuell besiktelse av taket.



Enkelte "lepper" har blitt løftet av vind.

## TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.  
Pipen er tekket med heldekkende beslag.  
Stige til pipen.  
En luftehatt på taket.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er stor avstand fra takfot og takstige.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Stor avstand mellom takfot og stige.



Takkvannet blir ikke tilfredsstillende ledet bort.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre som er isolert med 10 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning. Ytterkledningen ble sist overflatebehandlet (skifte farge) i 2024. Enkelte innvendige skillevegger er av formpressede veggelementer.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis gjenstående utvendige malerarbeider.

Stedvis vridninger i overbord.

Ytterkledningen utenfor bod med utvendig adkomst er oppført nærme grunnen. Anbefalt minsteavstand er 30 cm.

Ytterkledningen er ikke skråkappet ned mot grunnmur. Dette vil føre til lettere vannoppsug i kledningen. Det ble stedvis registrert begynnende svekkelser i treverket.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ferdigstilling av malerarbeider, samt tilfredsstillende innfestning av kledningsbord bør påregnes.

Skråkutting av kledningsbord bør vurderes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Kontroll av ytterkledningen.



Gjenstående malerarbeider.



Innvendige skillevegger av formpressede veggelementer.



Stedvis vridninger i enkelte kledningsbord. Dette fører til liten tetting mellom kledningsbordene.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak takkonstruksjon av tre.

Undertak av finerplater.

Lufting i gavlveggspisser, samt noe begrenset ventilasjon i rafter.

Loftskillet er isolert med 15 cm isolasjon. Underliggende dampsperre.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i det ene soverommet.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Manglende isolasjon i et lite felt ved luken.

Stedvis svertesopp i takkonstruksjonen på kaldloftet.

Taktekket inkludert pipe og luftelyr ble besiktet fra taket, og her ble det ikke påvist noe åpenbare feil. Men på kaldloftet ble det registrert forhøyede fuktverdier i en av taksperrene like ved luftelyren (der hvor alle kanaler går opp og ut over tak). Nærmere undersøkelser anbefales i så måte da dette tyder på at nedbørsvann finner veien inn i dette området omkring luftelyren.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Isoler felt ved loftsluken.

Taktekket inkludert pipe og luftelyr ble besiktet fra taket, og her ble det ikke påvist noe åpenbare feil. Men på kaldloftet ble det registrert forhøyede fuktverdier i en av taksperrene like ved luftelyren (der hvor alle kanaler går opp og ut over tak). Nærmere undersøkelser anbefales i så måte da dette tyder på at nedbørsvann finner veien inn i dette området omkring luftelyren.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Manglende isolasjon rett ved luken.



Stedvis svertesopp i finerplater.



Fuktmåling i finerplater og andre steder på loftet. Ingen unormale fuktverdier ble her registrert, dette med unntak av ved luftelyren.



Forhøyede fuktverdier registrert ved luftelyren.

## Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Vindu fra 2020 i det ene soverommet. Glass i vinduer i stue mot øst er fra ukjent årstall (trolig 2007 opplyser eier). Vinduer fra byggeår i kjøkkenet og ett av soverommene. Øvrige vinduer er fra 2007.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Vinduer fra byggeår er modne for utskiftning.

Flere av vinduene er utvendig værslitte.

Begynnende utvendige svekkelser i enkelte vinduer.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Utskiftning av vinduer fra byggeår, samt utvendig overflatebehandling bør påregnes.

Utskiftninger av flere enkelte vinduer bør påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



Værslitt vindu.



Stedvis begynnende svekkelser i utvendig treverk.

## Dører

Hovedinngangsdør: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt. Døren har katteluke.  
Terrassedør: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2007.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Noe utettheter mellom dørblad og karm. Døren er utvendig værslitt.  
Terrassedør: Døren er utvendig værslitt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av ytterdører bør påregnes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Hovdingangsdøren.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 61,7 m<sup>2</sup> med levegg og malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 75 cm.  
Konstruksjon av tre.  
Levegg fra ca. 2017 og rekkverk fra 2018 og 2023.

Rekkverk ved inngangspartiet er fra 2023.

Trapp til altan ble bygd i 2022. Spiler under altanen ble bygd i 2024.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved fremtidig skifte av rekkverk, bør det nye rekkverket tilfredsstillende gjeldene krav (1 meter).

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Kontroll av fundamenteringen under terrassen.



Spiler fra 2024.



Terrassen er oppført utenfor fasade sørøst og fasade sørvest.

## INNSENDIG

### TC 2 Overflater

Gulv er tekket med laminat.

Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc og vaskerom/wc.

Vegger er tekket med malte panelplater, malt tapet og malt glassfiberstrie. Vegg fra 2023 i gangen.

Himlinger er tekket med malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuksvell i en plate i himling på stuen. Det ble fuktmålt ved befarings, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Sprekk mellom enkelte himlingsplater i stuen.

Knirk i enkelte gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Umiddelbare tiltak ansees ikke som nødvendig.

# Tilstandsrapport



Fuktmåling i fuktsvell i himling på stuen. Ingen unormale fuktverdier ble registrert.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv av trebjelkelag. Gulvet har isolasjon fra byggeår.

Eier opplyser at gulvet i stuen kan oppleves som kaldt ved vind og lave temperaturer. Se punktet "Krypkjeller". Stedvis sopp og forhøyede fuktverdier i stubbloftsplater. Se punktet "Krypkjeller".



Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

Største målte planavvik i boligen (målt i stue) innenfor en diameter av 2 meter er ca. 7 mm, og største målte planavvik i hele dette rommet er ca. 11 mm. Dette er tilfredsstillende og mindre enn NS 3600 tillater av tolleranseavvik.

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Per i dag er det ikke krav til radonmåling hvis boligen bebos av eier. Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har et innvendig elementpipeløp som strekker seg fra krypkjeller og over tak. Sotluke montert i krypkjelleren.

Pipen har ett fastmontert ildsted. Vedovn fra ca. 2006/2007 i stuen (opplyst i tidligere salgsoppgave). Ildstedet var ikke i bruk ved befaring. Ved befaring ble det registrert et kobberør i krypkjelleren som trolig har vært benyttet for fyringsolje.

# Tilstandsrapport



Kontroll av sotluken. Noe rust i sotluken.



Avkappet kobberør i krypkjelleren som trolig har vært rør for fyringsolje.

## Krypkjeller

Krypkjeller med utvendig adkomst.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er ikke anlagt fuktsperre mot grunnen.

Det ble fuktmålt i stubbloftet ved befarings, forhøyede fuktverdier ble registrert.

Ved befarings var det vannansamling i deler av krypkjelleren.

Soppvekst i stubbloft i den innerste delen av krypkjelleren.

Manglende utvendige ventilrister på ventiler.

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres fuktsperre mot grunnen, samt anordne bedre bortledning av vannansamlingen.

Soppskadde stubbloftsplater bør skiftes ut, isolasjonen kontrolleres. Vindsperre under isolasjonen bør vurderes.

Overvåk tilstanden.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



Inspeksjon av krypkjeller.



Stående vann i del av krypkjeller.



Soppvekst i stubbloft.



Fuktmåling i stubbloft, forhøyede fuktverdier ble registrert.

## Innvendige dører

Malte formpressede speildør. Dør til bad/wc er fra 2024.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører subber mot karm.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## VÅTROM

### ETASJE > VASKEROM/WC

#### Generell

Våtrommet er fra ca. 2008 i følge tidligere salgsopplysninger. Dokumentasjon foreligger ikke.

### ETASJE > VASKEROM/WC

## Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med beiset panel.

Himling er tekket med malte plater.

### ETASJE > VASKEROM/WC

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er tekket med fliser.

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Gulvet har motfall til sluk.

Vibrasjon ved tramp/tung gange.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør man påse at badet bygges med riktig/tilfredsstillende fall mot sluk.



Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.

## ETASJE > VASKEROM/WC

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulvet.

### Vurdering av avvik:

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

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.

### 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.



Kontroll av sluk.

## ETASJE > VASKEROM/WC

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning



# Tilstandsrapport

Servant med ett-greps blandebatteri. Riss i servanten.  
Gulvmontert toalett.  
Opplegg for vaskemaskin.

## ETASJE > VASKEROM/WC

### 📍 TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i himling.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ETASJE > VASKEROM/WC

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## ETASJE > BAD/WC

### Generell

Baderommet er fra ca. 2008 i følge tidligere salgsopplysninger. Dokumentasjon foreligger ikke.

## ETASJE > BAD/WC

### 📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med fliser.  
Himling er tekket med malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.  
Glippe/utetthet mellom vegg og himling over dusjhjørnet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

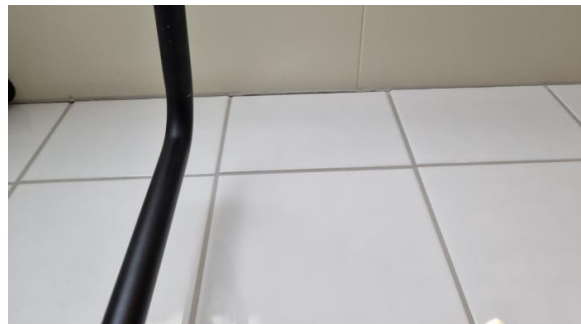
Glippe/utetthet bør tettes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegger.



Glippe/utettheter mellom vegg og himling.

## ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er tekket med fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at det dusjes direkte på overflate gulv/vegg, på generelt grunnlag anbefales det dusjkabinett.

Det ble fuktmålt ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert i dusjhjørnet.

Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.

Vibrasjon i gulvet ved tramp/tung gange.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Usikkerhet om vann/fukt kun ligger mellom flis og membran. Montering av dusjkabinett bør vurderes.

Overvåk tilstanden.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.

## ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulvet i dusjhjørnet.

#### Vurdering av avvik:

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

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- 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.

# Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

## ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandebatteri.  
Gulvmontert toalett.  
Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri.  
Laminert skrog med profilerte fronter under servant. Speilskap over servanten.

Armaturer bad, dusj og servant ble byttet i 2022.

## ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk i himling og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.

## ETASJE > BAD/WC

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra tilstøtende soverom. Det bemerkes at skilleveggen mellom rommene er av formpressede veggelementer (ikke vanlig bindingsverk).



Hulltaking utført fra tilstøtende soverom.

## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Gulv er dekket med laminat.  
Vegger er dekket med malt glassfiberstrie.  
Vegger ved kjøkkenåpning har veggplater fra 2020.  
Himling er dekket med malte plater.

Laminerte skrog med malte profilerte fronter.  
Laminerte benkeplater.  
Kitchenboard fra 2021 på vegger mellom benkeplater og overskap.  
Integrert koketopp fra ca. 2021 og stekeovn fra 2015.  
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenarmatur med uttrekkbar tut er fra 2023.  
Integrert oppvaskmaskin.  
Kjøkkeninnredningen fra Ikea er fra ca. 2007.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsvell i flere av frontene.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av skadde fronter bør påregnes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.

## ETASJE > KJØKKEN

### TG1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over koketoppen. Avtrekket blir ledet ut via kaldloftet og over tak.



Funksjonstesting av det mekaniske avtrekket over koketoppen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG1 Vannledninger

# Tilstandsrapport

Vannrør av kobber. Det er anlagt varmekabler på åpne rør i krypkjeller.  
Innvendig hovedstoppekran montert i kjøkkenskroget under oppvaskkummen.

## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Rør for lufting av kloakken er ikke tilfredsstillende sammenkoblet i krypkjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilfredsstillende sammenkobling av rør i krypkjeller må påregnes.  
Etablering av stakpunkt bør vurderes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



En skjøt er kun tapet i krypkjelleren.

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i flere av vinduene.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Daikin fra 2016 montert i stuen.  
Monteringsarbeidet ble utført av fagfolk/firma.  
Det er ikke blitt utført service på varmepumpen etter at den ble montert.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Forventet levetid på varmepumper er ca. 12-15 år.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Utskiftning av varmepumpen må påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si. Service bør vurderes.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av merket Oso på 198 liter og 2000 watt fra 2006, plassert på vaskerom/wc.

## TG 1 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 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.*

El-skap fra 2023 plassert i entre/gang.

Automatsikringer.

Måler plassert i utvendig skap.

Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc og vaskerom/wc.

Det er opplagt kurs og el-kabel for el-billader

Boligen har ikke egen kurs for oppvaskmaskinen. Det finnes ledige kurser og rør for kabel både på loft og i kjeller.

Det er lagt fiberrør fra stolpe til inntaksskap for å legge luftstrekk fiber i bakken.

Siste kontroll fra Arva AS ble utført den 14.02.2023. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

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

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Innfelte spotter i stuen er fra ca. 2019, samsvarserklæring ikke fremvist. Arbeidene ble utført av firma.

I 2024 ble det utført en rekke utbedringer av el-installasjonen som blant annet: - nytt el-skap. - ny inntakskabel. - kursopplegg for el-billader. - oppgradering til 3 fase. Arbeidene ble utført av Nilsen Elektro Installasjon AS. Samsvarserklæring fremvist.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja



Kontroll av el-skapet.



Måler er montert i utvendig skap.

## TG 0 Branntekniske forhold



# Tilstandsrapport

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

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

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat. Brannslukningsapparat kjøpt nytt i august 2024.

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 Ved befaring var boligen utstyrt med brannslukningsapparatet er fra 2008. Nytt godkjent brannslukningsapparat vil bli fremskaffet før salg opplyser eier.**
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

Boligen er oppført på ukjente masser.

### Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Naturlig avrenning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannansamling i krypkjelleren ved befaring.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelle tiltak for å hindre vann og ta seg inn i krypkjelleren bør påregnes.

### Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av betonghulstein.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekk i grunnmur mot sørvest.

Sprekker og avskalling i grunnmur under terrassen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

På generelt grunnlag bør sprekker og riss i puss tettes. Overvåk tilstanden.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Sprekk i grunnmur.



Sprekker og avskalling i grunnmur.

## Terrenghforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Vannansamling på ett sted i krypkjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Overflatevann bør ledes vekk fra bygningskroppen og det bør være fall vekk fra grunnmuren i en avstand av minimum 3 meter. Vann i krypkjelleren bør ledes bort, og årsaken til vannansamlingen bør lokaliseres og elimineres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Svak skråning inn mot boligens sørvest-side.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.

Avløpsrør mellom boligen og septiktanken er fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Utskiftning av vann- og avløpsrør bør påregnes på sikt. Tidspunktet for dette er umulig å si.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Septiktank

Septiktank av betong fra byggeår. Lokket ble byttet i ca. 2018.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstanden. Utskiftning av septiktanken bør påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.

## Andre tomteforhold

På en del av tomten (et lite skogholt) er det etablert en innhegning for alternativt dyrehold.



Innhegning for dyr (hund, høns etc.)

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**127 m<sup>2</sup>/108 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Entré, 2 Bod, 4 Soverom, Vaskerom, Bad, Stue, Kjøkken

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 1 750 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

**Kr 3 400 000**

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**

**1 750 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**1 750 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde på Sleneset, og markedet for denne type objekter er normalt/middels bra med tanke på at Sleneset er et relativt lite marked (lite sted).

Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

### FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

MARKEDSVVERDI refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenheten hvor utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. I tillegg vil standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessigheter, avvik, heftelser/servitutter m.m. også påvirke markedsprisen. Spesielle forhold som påbegynte, nært forestående eller kjente reguleringsplaner i området vil naturlig nok også kunne påvirke markedsprisen enten opp eller ned. Inkludert i markedsprisen er også tomteverdien som er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Begrepet «markedsverdi» er den pengeverdien som takstmannen skjønsmessig mener eiendommen normalt kan forventes å bli omsatt for på det åpne boligmarkedet.

TEKNISK VERDI må ikke forveksles med «markedsverdi». «Teknisk verdi» er basert på normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) minus fradrag for alder, utidsmessigheter, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider etc. I tillegg kommer tomteverdien som er vurdert i henhold til faktorer som nevnt i avsnittet over. Som et eksempel kan nevnes at «teknisk verdi» for en eiendom som ligger i et pressområde, dvs. populært og/eller sentrumsnært område, ofte vil være relativt lik den antatte markedsverdien (kun noen få hunder tusen høyere). For en eiendom som ligger i et mindre pressområde eller langt fra «normale behovsrelaterte fasiliteter» (skole, barnehage, butikk, lege m.m.) så vil normalt den tekniske verdien være betydelig høyere enn antatt markedsverdi. Eller sagt på en annen måte; den antatte markedsverdien vil være betydelig lavere enn den tekniske verdien.

#### Merknad:

Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Teknisk verdi har i så måte liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens markedsverdi/salgsverdi. Dette til orientering.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Otervatnet 11 ,8762 SLENESET 58 m <sup>2</sup> 1900 3 sov	14-07-2021	1 380 000	<b>1 250 000</b>	0	1 250 000	<b>21 552</b>
2 Oddaveien 28 ,8762 SLENESET 143 m <sup>2</sup> 1958 4 sov	11-08-2024	1 950 000	<b>1 850 000</b>	0	1 850 000	<b>12 937</b>
3 Oddaveien 5 ,8762 SLENESET 184 m <sup>2</sup> 1995 3 sov	03-07-2023	2 350 000	<b>2 050 000</b>	0	2 050 000	<b>11 141</b>
4 Slenesveien 13 ,8762 SLENESET 146 m <sup>2</sup> 1872 3 sov	31-07-2024	1 500 000	<b>1 555 000</b>	0	1 555 000	<b>10 651</b>
5 Slenesveien 45 ,8762 SLENESET 106 m <sup>2</sup> 1984 3 sov	01-09-2022	1 200 000	<b>1 100 000</b>	0	1 100 000	<b>10 377</b>
6 Straumen 13 ,8762 SLENESET 145 m <sup>2</sup> 1964 3 sov	30-06-2021	1 500 000	<b>1 500 000</b>	0	1 500 000	<b>10 345</b>
7 Slenesveien 8 ,8762 SLENESET 171 m <sup>2</sup> 1959 3 sov	07-11-2022	1 250 000	<b>1 250 000</b>	0	1 250 000	<b>7 310</b>

## 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

Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	20 000
Kommunale avgifter; beløp estimert av takstingeniøren	Kr.	5 000
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	8 000
Renovasjon; standard abonnement kroner 6 232,- er lagt til grunn:	Kr.	6 232
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>39 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 900 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 850 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 850 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	550 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>550 000</b>
----------------------------	------------	----------------

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 400 000</b>
--	------------	------------------



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

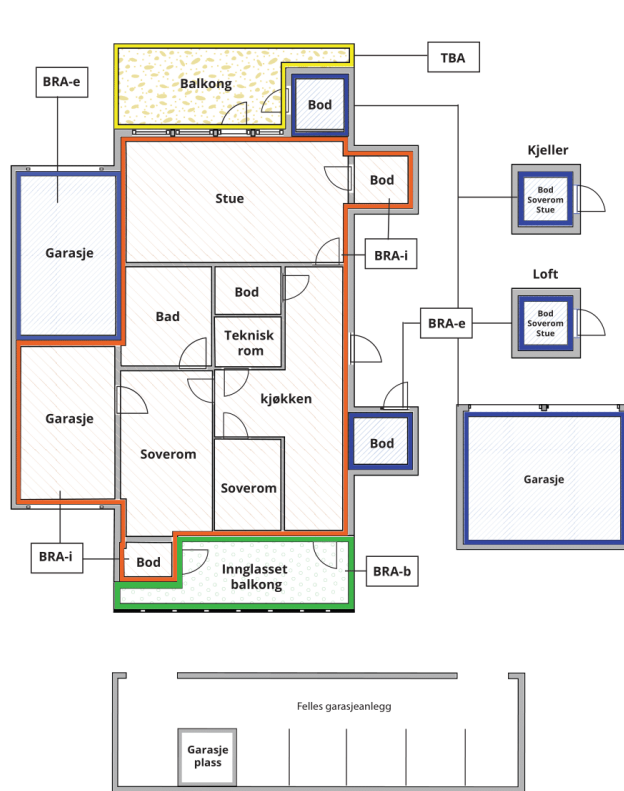
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	108	19		127	39
<b>SUM</b>	<b>108</b>	<b>19</b>			<b>39</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>127</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, Bod, Soverom 1, Vaskerom/wc, Bad/wc, Soverom 2, Stue m/ spiseplass, Kjøkken, Soverom 3, Soverom 4	Bod m/ utvendig adkomst	

### Kommentar

Terrasse på 39,3 m<sup>2</sup> (TBA).

Bod m/ utvendig adkomst på 18,7 m<sup>2</sup> (BRA-e).

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår. Dagens rominndeling stemmer ikke overens med de godkjente tegningene. Tegningene holder lav kvalitet slik at rombenevnelserne er noe uklare. Men av det takstingeniøren kan lese er ett soverom omgjort til bod, og dette er et søknadspliktig tiltak. De øvrige endringene er ikke søknadspliktige. Det foreligger ikke ferdigattest på boligen.

Anbefaling:

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke Lurøy kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer, samt få søkt om brukstillatelse på boligen. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Nytt el-skap fra 2023 samt også noe utførte el-arbeider i 2023/2024.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	101	7

### Kommentar

Enebolig

Boligen har en bod med utvendig adkomst. Dette arealet er ikke medtatt i arealoppstillingen over iht. de gamle arealretningslinjene (Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014), men medtatt i de nye arealretningslinjene som BRA-e.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2024	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Irene O Mikalsen	Takstmedarbeider Verdi Eiendomstakst AS
	Susanne Charlotte Sætern	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1834 LURØY	8	56		0	908 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Grindhågen 13

### Hjemmelshaver

Susanne Charlotte Sætern

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Grindhågen på Sleneset - ei øy på Helgelandskysten med vel 300 innbyggere. Sleneset er et populært feriested med sin idylliske nærhet til Helgelandskysten og havet på alle kanter. På Sleneset finnes barnehage, barne- og ungdomsskole, eldresenter og helsestasjon. I tillegg finnes butikk, post i butikk, spisested, trelast og mekanisk verksted. Fra Sleneset går det flere avganger pr. dag med både ferje- og hurtigbåt til fastlandet samt til øvrige øyer/tettsteder i kommunen m. omegn.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp med septiktank.

### Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse iht. kommunedelplan Sleneset, plan-ID 2011002. Ikrafttredelse 21.03.2012.

### Om tomten

Opparbeidet tomt med plen.

Hage er opparbeidet og planert av entreprenør i 2020. Stor parkeringsplass på vestsiden av tomten ble etablert i 2017 av entreprenør. Hønsehus med hønsegård i bakhagen.

### Byggemåte

Bjelkelag av tre fundamentert på grunnmurer av betonghulstein.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med asfaltshingel.

### Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring, luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisk oppvarming. Varmekabler i våtrom. Panelovner i enkelte rom.

### Parkering

Parkering på egen tomt.

### Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

Servitutter kan omfatte rettigheter eller begrensninger knyttet til eiendommen, for eksempel bruksrettigheter, adkomstrettigheter, restriksjoner på bygging eller andre forhold som kan ha en innvirkning på eiendommens verdi eller bruk.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

### Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1971, bygd over ett plan.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/fritidsbebyggelse.

### Kommuneplan

Lurøy kommune Arealdel. Ikrafttredelse 20.06.2006.

Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

## Siste hjemmelovergang

<b>Kjøpesum</b>	<b>År</b>
1 050 000	2016

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				8 000
<b>Kommentar</b> Beløp estimert av takstingeniøren.				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.08.2024	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Eier/revkurent	16.08.2024	Samlet informasjon fra ARVA, Nilsen Elektro og tidligere salgsoppgave.	Gjennomgått	91	Nei
Aktiv eiendomsmegling	11.09.2024	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen fra Lurøy kommune.	Gjennomgått	133	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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RD5223>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon