

Tilstandsrapport



Enebolig



Myrbakken 5, 8646 KORGEN



HEMNES kommune



gnr. 107, bnr. 1, fnr. 81

Markedsverdi

1 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 17.09.2025

Rapportdato: 22.09.2025

Oppdragsnr.: 12315-2462

Referansenummer: YA5323

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Jørgen Kulstad



Verdi
Eiendomstakst

VET.NO



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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



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

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

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

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.
- Troverdighet: 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.



Rapportansvarlig

Medansvarlig

Dag Ottar Mikalsen

Jørgen Kulstad

Uavhengig Takstingeniør

Uavhengig Takstingeniør

dagottar@vet.no

jorgen@vet.no

411 11 466

955 55 229



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • tilleggbygg 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 bygningssakkyndig, 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 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.



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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, men med høy slitasjegrad. For konkret informasjon om tilstand og nødvendige tiltak for de enkelte bygningsdelene anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med profilerte takplater av metall.
Ukjent undertak.
Taket ble av sikkerhetsmessige grunner kun besiktiget fra bakkenivå/takfot i stige. Dette da det ble vurdert som uforvarlig å bevege seg ut på taket for nærmere inspeksjon uten ekstra sikringstiltak.
Renner og nedløp av metall.
Stige med bøyler til pipen.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre fra byggeår. Yttervegger er utvendig tekket med stående kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre.
Loftskillet er isolert med ca. 20 cm isolasjon. Ukjent isolasjonstykkel i skråtak.
Adkomst til kaldloftet via isolert loftstrapp.
Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass fra 2012/2013.
Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.
Terrasse på ca. 75 m².
Terrassen er fundamentert på søyler av betong og festet i bordkledningen.
Utvendig trapp av tre ved inngangspartiet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med fliser, laminat og belegg.

Vegger er tekket med trepanel, malte panelplater og malt strie.

Himlinger er tekket med himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feiluke.
Rom under terreng var ikke tilgjengelig ved befaring. Nærmere undersøkelser må foretas.
Boligen har malt tretrapp med rekkverk av tre.
Teppebelegg i inntrinn.
Innvendig har boligen malte speildører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Baderommet er fra ukjent årstall, ingen dokumentasjon foreligger.
Vegger er tekket med fliser.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med fliser. Elektriske varmekabler i gulvet.
Plastsluk i gulvet.
Baderomsinnredning med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat med nedfelt servant av metall.
Det er fliser mellom benkeplate og overskap.
Frittstående hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med enkel servant og gulvmontert toalett.
Vegger og gulv er tekket med fliser.
Taket har himlingsplater.
Mekanisk avtrekk montert i veggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har per i dag ingen ventilasjon utover åpning av vinduer og dører.
Varmtvannstank på ca. 200 liter, fra 2014.
El-skap med automatsikringer, overspenningsvern og måler.
Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 15 stk. fordelerkurser med 15 amp.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler i gangen, kjøkken, bad og toalettrom.
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering av ukjent type og årstall.
Utvendig fuksikring av grunnmuren av grunnmursplast.
Manglende utvendig fuksikring av grunnmuren på den ene fasaden.
Bygningen har betonggrunnmur.
Grunnmurer/kjelleryttervegger har svært begrenset inspeksjonsmuligheter da kjelleretasjen ikke var tilgjengelig ved befaring. Utvendig er store deler av grunnmuren kledd med grunnmursplast.
Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendig vann og avløpsledninger av ukjent type og årstall.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	110 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	103 m ²
Totalpris	1 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår.

I ettertid er det blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

1. etasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som soverom, benyttes i dag som bad. (ikke søknadspliktig endring)

Loftsetasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som kott, benyttes i dag som en del av soverommene. (søknadspliktig endring)

Utvendig:

- Terrassen er ikke inntegnet på godkjente tegninger. Terrasser som har en gjennomsnittlig høyde over planert terreng på over 50 cm. er søknadspliktig.

Det bemerkes at lovligheten av rommene i kjelleretasjen ikke er vurdert på grunn av manglende tilgang.

Det foreligger ingen ferdigattest eller brukstillatelse for boligen.

Anbefaling:

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke kommunen om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

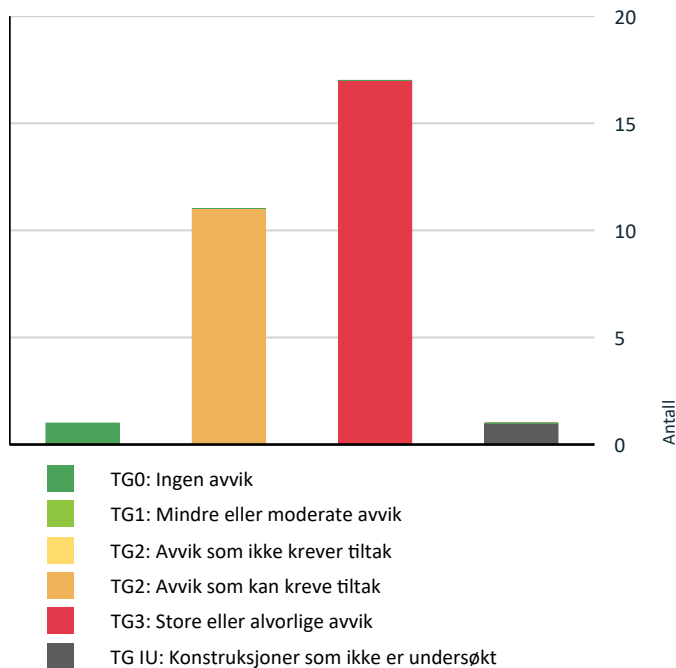
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Boder og uthus med et bruksareal på inntil 15 m² var den gang da uthuset ble bygd ikke søknadspliktig i henhold til teknisk forskrift, forutsatt at de oppfylte vilkårene for unntak fra søknadsplikt. Dette innebærer blant annet at bygget ikke benyttes til varig opphold og at avstandskrav til nabogrense overholdes (1 meter). Som følge av unntaket fra søknadsplikt foreligger det derfor ikke tegninger for boden. For nærmere informasjon vises det til teknisk forskrift.

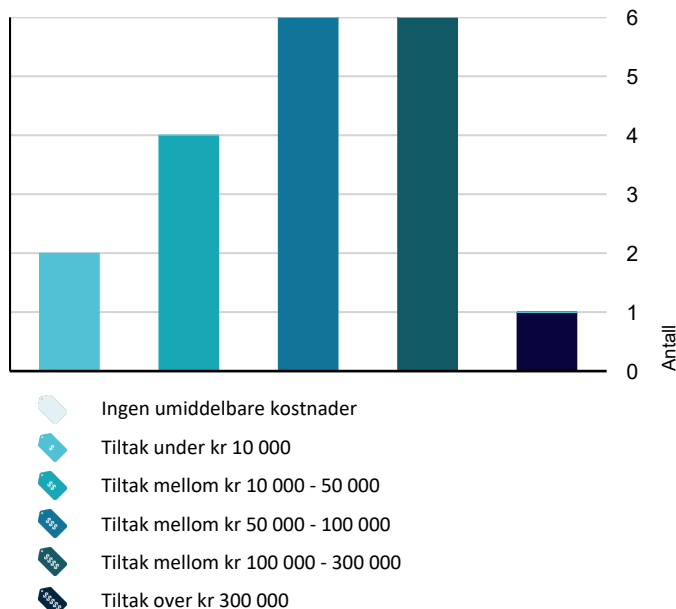
Sammendrag av boligens tilstand

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

Kjelleretasjen var ikke tilgjengelig ved befaring, og areal, rominndeling eller teknisk tilstand i denne etasjen er derfor ikke vurdert. Vurderinger av innvendige forhold, herunder vannrør, avløpsrør, etasjeskiller, ventilasjon, elektrisk anlegg mv., er følgelig begrenset til de deler av bygningen som var tilgjengelige. Det kan dermed ikke utelukkes at skjulte forhold i kjelleretasjen kan ha betydning for rapportens konklusjoner.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.
Utvendige beslag har utettheter.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Enkelte nedløp er ikke tilkoblet dreneringssystemet, noe som medfører at vann ledes direkte ut ved grunnmuren. Dette øker risikoen for fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.
Det er registrert frostspreng på flere nedløp.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus i boligen (muselort).

Det er ikke mulig å fastslå omfanget av eventuelle skader forårsaket av mus i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner, da dette ikke er tilgjengelig for inspeksjon.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er registrert spor etter skadedyr/mus.
Det er registrert noe hvit soppevekst i taktro. Taktroen er svart, trolig etter en tidligere brann i boligen.
Det bemerkes at det ikke er anlagt dampspærre/plast i loftskillet. Manglende dampspærre medfører økt risiko for at fuktig inneluft trenger opp til kaldloftet, noe som kan føre til kondens og varmetap.

Dampsperrrens funksjon er å hindre at fuktig inneluft trenger opp i konstruksjonen, noe som kan forårsake fuktskader og redusert isolasjonsevne.

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er avvik:

Vinduet på det ene soverommet har en ødelagt hengsel og kan ikke lukkes helt.
Det er registrert ufagmessig utførelse rundt innsettsdetaljer, som beslag og omramming.
Det er registrert fuktsvell i vinduskarmen på flere vinduer.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Under befaringen ble det observert spor etter mus i boligen. Dette medfører usikkerhet knyttet til mulige skader i etasjeskillet som ikke kan utelukkes uten nærmere undersøkelser.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det foreligger ikke tilsynsrapport/feierrapport fra feietjenesten, noe som medfører usikkerhet om tilstanden og vedlikeholdet av pipe og ildsted.
Eldre vedovn som ikke er rentbrennende.
Det er skade i fliser under vedovnen.
Sotluken er ikke kontrollert grunnet manglende adkomst til kjelleretasjen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har betydelige skader



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Ingen ventilerer utover åpning av vindu.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved befaring ble det observert lekkasje fra overløpsventilen.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-skap med automatsikringer, overspenningsvern og måler.
Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 15 stk. fordelerkurser med 15 amp.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler i gangen, kjøkken, bad og toalettrom.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Grunnmursplasten er ikke tilstrekkelig festet flere steder.

Dreneringens tilstand og funksjon er ukjent, da det ikke var inspeksjonsmuligheter i kjelleretasjen ved befaring.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terrengen faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Eiendommen ligger i skrående terreng, og boligen har terreng som faller inn mot bygningen. På generelt grunnlag anbefales det at terrenget rundt bygningen faller bort fra bygningen.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Ved befaring ble det avdekket manglende membran i gulv og vegger.
Gulvet var dekket av vann som følge av lekkasje i overløpsventilen på varmtvannstanken.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Inngangsdøren er av eldre dato og har begrenset isolasjonsevne, noe som kan medføre varmetap og redusert komfort.
Dører mangler beslag i underkant.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Luftingen av avløpsanlegget er avsluttet på kaldloftet, noe som ikke anses som tilfredsstillende utførelse.
Dette kan medføre risiko for kloakkluft i boligen.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Grunnmurer/kjelleryttervegger har svært begrenset inspeksjonsmuligheter da kjelleretasjen ikke var tilgjengelig ved befaringsdato. Utvendig er store deler av grunnmuren kledd med grunnmursplast.



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.



Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved befaringsdato var overflatene så tilgriset at det var vanskelig å fastslå tilstanden på overflatene.
Det er usikkerhet knyttet til hvor avtrekket ledes, da det ikke er registrert noen ventiler utvendig.



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

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



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

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkkeninnredningen har fuktsvell.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Lyskilden på avtrekksviften er defekt.
Avtrekket er tilgriset, noe som medfører begrenset effekt.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Verdi EiendomsTakst AS har bistått eieren med å energimerke boligen gjennom en enkel registrering på Enovas energimerkeportal, Energimerking.no. Denne prosessen har involvert en gjennomgang av boligens konstruksjonsoppbygging og energikilder.

PS! "Målt energiforbruk" for de siste 3 årene ikke er opplyst i energiattesten. Dette skyldes at energiforbruket i stor grad kan variere basert på bruk og antall i husstanden, og at energikarakteren i stor grad er basert på boligens energieffektivitet.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

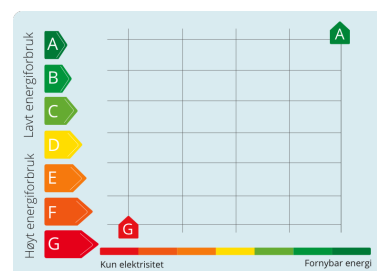
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1959

Kommentar
Byggeåret er basert på tegninger
datert 09.05.1959.

Anvendelse
Boligen var ved befaring ubebodd.

Standard
Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som mangelfullt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte takplater av metall.
Ukjent undertak.

Taket ble av sikkerhetsmessige grunner kun besiktiget fra bakkenivå/takfot i stige. Dette da det ble vurdert som uforsvarlig å bevege seg ut på taket for nærmere inspeksjon uten ekstra sikringstiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.
- Utvendige beslag har utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Takplater med bulker eller skader bør skiftes for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for vanninntrenging i takkonstruksjonen.
Utvendige beslag med utettheter bør utbedres for å unngå fuktskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendige beslag har utettheter



Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

Tilstandsrapport

Stige med bøyle til pipen.
Pipen er tekkt med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte nedløp er ikke tilkoblet dreneringssystemet, noe som medfører at vann ledes direkte ut ved grunnmuren. Dette øker risikoen for fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.
Det er registrert frostspreng på flere nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

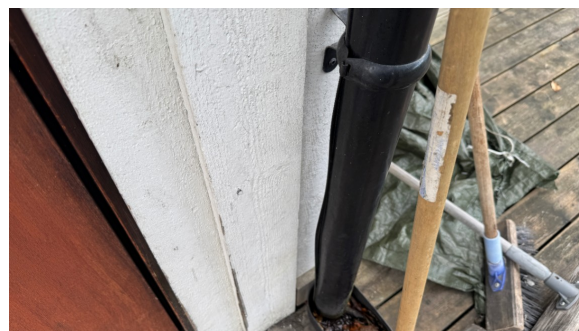
Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vannet ledes bort fra grunnmuren for å redusere risikoen for fuktskader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Skadede nedløp med frostspreng bør skiftes ut for å sikre funksjonell vannavledning og forhindre ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Enkelte nedløp er ikke tilkoblet dreneringssystemet.



Det er registrert frostspreng på flere nedløp.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre fra byggeår. Yttervegger er utvendig tekkt med stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus i boligen (muselort).

Det er ikke mulig å fastslå omfanget av eventuelle skader forårsaket av mus i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner, da dette ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

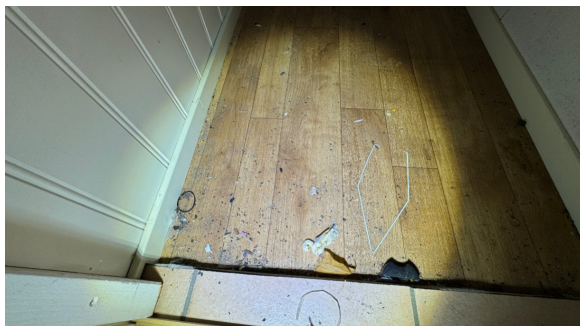
Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tillegg til bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Yttervegger bør åpnes og kontrolleres for eventuelle museskader, for å avdekke og utbedre eventuelle skader som kan ha oppstått i skjulte konstruksjoner. Manglende musesperre medfører økt risiko for at skadedyr kan ta seg inn i konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader og redusert levetid på bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Det er registrert spor etter mus i boligen.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak takkonstruksjon av tre.

Loftskillet er isolert med ca. 20 cm isolasjon. Ukjent isolasjonstykkelse i skråtak.

Adkomst til kaldloftet via isolert loftstrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er registrert spor etter skadedyr/mus.

Det er registrert noe hvit soppvekst i taktro. Taktroen er svart, trolig etter en tidligere brann i boligen.

Det bemerkes at det ikke er anlagt dampsperre/plast i loftskillet. Manglende dampsperre medfører økt risiko for at fuktig inneluft trenger opp til kaldloftet, noe som kan føre til kondens og varmetap.

Dampsperrens funksjon er å hindre at fuktig inneluft trenger opp i konstruksjonen, noe som kan forårsake fuktskader og redusert isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Det må utføres nærmere undersøkelser angående eventuelle skader som skadedyr/mus kan ha forårsaket.

Det bør etableres dampsperre/plast i loftskillet for å hindre at fuktig inneluft trenger opp til kaldloftet, da manglende dampsperre øker risikoen for kondens, fuktskader og varmetap.

Manglende lufting i konstruksjonen bør utbedres for å redusere risikoen for fuktskader, muggvekst og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Det bemerkes at det ikke er anlagt dampsperre/plast i loftskillet.



Det er ingen lufting av takkonstruksjonen.

TG 3 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass fra 2012/2013.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vinduet på det ene soverommet har en ødelagt hengsel og kan ikke lukkes helt.
Det er registrert ufagmessig utførelse rundt innsettsdetaljer, som beslag og omramming.
Det er registrert fuktsvell i vinduskarmen på flere vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduet med ødelagt hengsel må utbedres eller skiftes for å sikre forsvarlig lukking og hindre varmetap, trekk og potensiell vanninntrenging.

Ufagmessig utførelse rundt innsettsdetaljer, som beslag og omramming, bør utbedres for å redusere risiko for fuktskader og forringelse av vinduets funksjon.

Innvendig foringer/listverk må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ødelagt hengsel.



Fuktsvell og skader i vinduskarm.



Fuktsvell og skader i vinduskarm.



Utvendig omramming rundt vinduer er ufagmessig.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Inngangsdøren er av eldre dato og har begrenset isolasjonsevne, noe som kan medføre varmetap og redusert komfort.
Dører mangler beslag i underkant.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes å skifte ut inngangsdøren for å bedre isolasjonsevnen og redusere varmetap, slik at komforten i boligen opprettholdes og unødvendig energiforbruk unngås.

Det bør monteres beslag under dører for å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen, da manglende beslag øker risikoen for fuktskader og påfølgende skader på bygningsdeler.

Tilstandsrapport



Dører mangler beslag i underkant.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 75 m².

Terrassen er fundamentert på søyler av betong og festet i bordkledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Innfesting av terrassen bør utføres i bygningskroppen og ikke i bordkledningen, for å sikre tilstrekkelig stabilitet og bæreevne.

Manglende beslag mellom yttervegg og terrasse bør monteres for å redusere risikoen for fuktskader på bordkledningen.

Rekkverk må monteres for å ivareta sikkerheten og forhindre fallulykker. Manglende rekkverk utgjør en betydelig risiko for personskade.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er ikke montert rekkverk.



Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Utvendige trapper

Utvendig trapp av tre ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Det er ikke montert rekkverk.

INNENDIG

TG 3 Overflater

Gulv er dekket med fliser, laminat og belegg.

Vegger er dekket med trepanel, malte panelplater og malt strie.

Himlinger er dekket med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

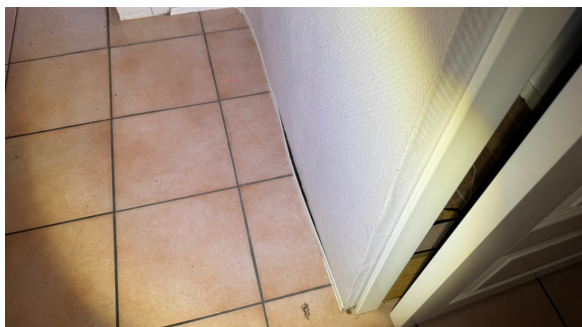
Kostnadsestimat: Over 300 000



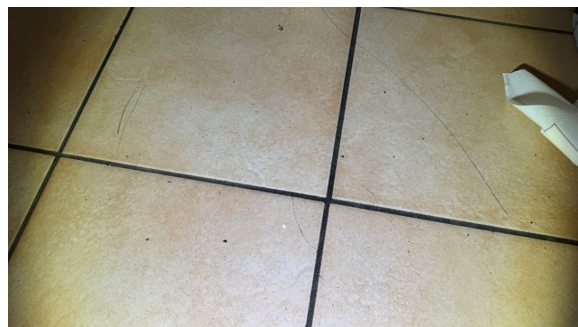
Skade i belegg.



Merker i himlingen.



Løs list.



Sprekker i fliser.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Under befaringen ble det observert spor etter mus i boligen. Dette medfører usikkerhet knyttet til mulige skader i etasjeskillet som ikke kan utelukkes uten nærmere undersøkelser.

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.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skader i etasjeskillet som følge av mus.

Dersom man skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må det først undersøkes om etasjeskillet er dimensjonert for den ekstra vekten dette vil medføre, for å unngå overbelastning og påfølgende konstruksjonsskader.

Kostnadsestimatet gjelder kun for oppretting av planavvik, og inkluderer ikke eventuelle tiltak for dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater eller tilpasninger av dører og åpninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Største målte planavvik er målt på soverom i loftsetasjen.



Det er målt en del planavvik i stuen.

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.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke tilsynsrapport/feierrapport fra feietjenesten, noe som medfører usikkerhet om tilstanden og vedlikeholdet av pipe og ildsted. Eldre vedovn som ikke er rentbrennende.

Det er skade i fliser under vedovnen.

Sotluken er ikke kontrollert grunnet manglende adkomst til kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes tilsynsrapport/feierrapport fra feietjenesten for å avklare tilstanden og vedlikeholdet av pipe og ildsted, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet og økt risiko for feil eller mangler.

Det anbefales å vurdere utskifting av eldre vedovn til en rentbrennende ovn for å redusere brannrisiko og forbedre energieffektivitet.

Skade i fliser under vedovnen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot varme og redusere risiko for brann.

Sotluken bør kontrolleres når adkomst til kjelleretasjen er mulig, for å sikre at den fungerer som forutsatt og ikke utgjør en brannrisiko.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det er sprekker i fliser under vedovnen.



Eldre vedovn.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng var ikke tilgjengelig ved befaring. Nærmere undersøkelser må foretas.



Kjellerdøren var låst ved befaring.



Det er ingen trapp til rom under terreng. Kun adkomst ved bruk av stige.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med rekkverk av tre.
Teppebelegg i inntrinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Kontroll av åpninger i rekkverk.

Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte speildører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skade i dørblad.



Skade i dørblad.



Enkelte dører var ved befaring så møkkete at det er vanskelig å avdekke eventuelle avvik/skader.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er fra ukjent årstall, ingen dokumentasjon foreligger.

Vegger er tekket med fliser.

Himling er tekket med himlingsplater.

Gulvet er tekket med fliser. Elektriske varmekabler i gulvet.

Plastsluk i gulvet.

Baderomsinnredning med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Ved befaring ble det avdekket manglende membran i gulv og vegger.

Gulvet var dekket av vann som følge av lekkasje i overløpsventilen på varmtvannstanken.

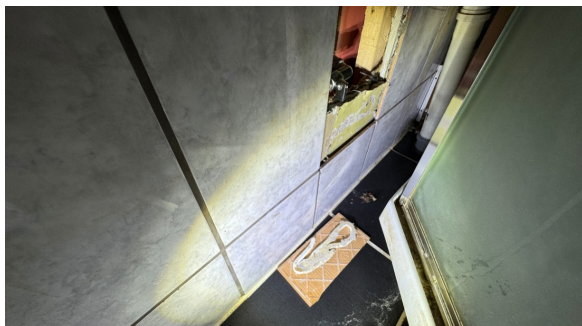
Konsekvens/tiltak

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

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Manglende membran i vegg.



Ufagmessig utførelse rundt sluk. Det er ikke konstatert bruk av membran i gulvet.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat med nedfelt servant av metall.
Det er fliser mellom benkeplate og overskap.
Frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkkeninnredningen har fuktsvell.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Fuktsvell i benkeplate.



Fuktsvell i sokkel.



Eldre kjøkkeninnredning.

ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lyskilden på avtrekksviften er defekt.

Avtrekket er tilgriset, noe som medfører begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av avtrekket bør påregnes.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med enkel servant og gulvmontert toalett.

Vegger og gulv er dekket med fliser.

Taket har himlingsplater.

Mekanisk avtrekk montert i veggen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaringen var overflatene så tilgriset at det var vanskelig å fastslå tilstanden på overflatene.

Det er usikkerhet knyttet til hvor avtrekket ledes, da det ikke er registrert noen ventiler utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å rengjøre overflatene og deretter foreta en grundigere undersøkelse for å kunne vurdere tilstanden.

Det bør også undersøkes hvor avtrekket ledes, for å sikre at ventilasjonen fungerer som forutsatt.

Konsekvensen av manglende undersøkelser er at eventuelle skader eller feil kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økt risiko for følgeskader og dårlig luftkvalitet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Hovedstoppekran montert i vegg på badet.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Luftingen av avløpsanlegget er avsluttet på kaldloftet, noe som ikke anses som tilfredsstillende utførelse. Dette kan medføre risiko for kloakklukt i boligen.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Luftingen bør føres over tak for å sikre tilfredsstillende funksjon og hindre spredning av kloakklukt i boligen.

Dagens løsning med lufting avsluttet på kaldloftet medfører økt risiko for luktproblemer.



Luftingen av avløpsanlegget er avsluttet på kaldloftet.

TG 3 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har per i dag ingen ventilasjon utover åpning av vinduer og dører.

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Boligen har ingen ventilering utover åpning av vinduer.

TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter, fra 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

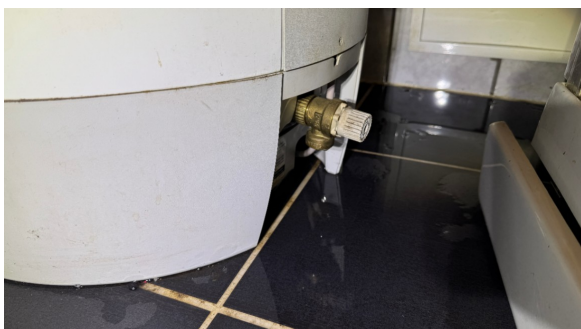
Ved befaring ble det observert lekkasje fra overløpsventilen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmtvannstanken bør undersøkes og utbedres av kvalifisert fagperson for å hindre videre lekkasje, som kan føre til fuktskader og økte kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er lekkasje fra overløpsventilen.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer, overspenningsvern og måler.

Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 15 stk. fordelerkurser med 15 amp.

Tilstandsrapport

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler i gangen, kjøkken, bad og toalettrom.

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.

Det elektriske anlegget er fra ukjent årstall.

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

Ukjent Samsvarserklæring for det elektriske anlegget foreligger ikke.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger samsvarserklæring for innstallering av el-skapet. Det bemerkes at samsvarserklæringen ikke er i samsvar med dagens el-skap.

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?

Ja Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 19.10.2017. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det elektriske anlegget er kun kontrollert ved en enkel visuell gjennomgang i henhold til NS 3600. Ingen elektriske komponenter er åpnet eller demontert, og det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket. Det er heller ikke fremvist samsvarserklæringer for alle arbeider utført etter 01.01.1999. På bakgrunn av dette anbefales det at anlegget gjennomgås av en autorisert elektroinstallatør for en fullstendig vurdering.

Kostnader for utbedring av eventuelle avvik etter kontroll må påregnes.

Generell kommentar

Stikkontakt på kjøkken er ikke tilfredsstillende festet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Elektriske komponenter er ikke tilfredsstillende festet.

Branntekniske forhold

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

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

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av ukjent type og årstall.

Utvendig fuktsikring av grunnmuren av grunnmursplast.

Manglende utvendig fuktsikring av grunnmuren på den ene fasaden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmursplasten er ikke tilstrekkelig festet flere steder.

Dreneringens tilstand og funksjon er ukjent, da det ikke var inspeksjonsmuligheter i kjelleretasjen ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke tilstanden og funksjonen til dreneringen, samt sikre at grunnmursplasten festes korrekt på alle steder.

Behov for utskifting av drenering kan ikke utelukkes.

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og ukjent dreneringstilstand kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og skade på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Grunnmursplasten er ikke tilstrekkelig festet flere steder. Skade i grunnmursplasten.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Grunnmurer/kjelleryttervegger har svært begrenset inspeksjonsmuligheter da kjelleretasjen ikke var tilgjengelig ved befaring. Utvendig er store deler av grunnmuren kledd med grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmurer/kjelleryttervegger har svært begrenset inspeksjonsmuligheter da kjelleretasjen ikke var tilgjengelig ved befaring. Utvendig er store deler av grunnmuren kledd med grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av grunnmuren for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige grunnet begrenset inspeksjonsmulighet.

Konsekvensen av å ikke undersøke nærmere er at skjulte skader kan utvikle seg og føre til redusert bæreevne, fuktinntrengning eller ytterligere forringelse av konstruksjonen.

TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i svakt skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Eiendommen ligger i skrånende terreng, og boligen har terreng som faller inn mot bygningen. På generelt grunnlag anbefales det at terrenget rundt bygningen faller bort fra bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terrengjusteringer slik at terrenget heller bort fra bygningen, for å unngå at overflatevann ledes inn mot grunnmuren.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Boligen har terreng som faller inn mot bygningen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendig vann og avløpsledninger av ukjent type og årstall.

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.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Bygget var ved befaring benyttet til lagring.

Byggeår**Kommentar**

Byggeåret er ukjent.

Standard

Boden holder normal standard.

Vedlikehold

Boden fremstår som noe mangelfullt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Utebod oppført i plankelaft. Boden har saltak tekket med A-profilerte takplater av metall.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

103 m²/103 m²

Enebolig: Trapperom, 4 Soverom, Toalettrom, Entré, Gang, Bad, Stue, Kjøkken

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 7 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 000 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 200 000

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 uten fradrag

1 000 000

Fradrag for festet tomt

-

20 000

Konklusjon markedsverdi

1 000 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 640	01.01.2021	Kr. 674	Kr. 20 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger ved E6 i korgen og boligen bærer preg av høy slitasje.

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

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

MARKEDSVERDI 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 skjønnsmessig 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. Det er derimot ingen ting i veien for at prisantydningen som annonserer ut i markedet kan være både høyere og lavere enn taksten som fremkommer i denne rapporten.

Teknisk verdi derimot, har liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens antatte markedsverdi/salgverdi, men sier noe om hva det vil koste å bygge de ulike bygg samt også fradraget mht. elde og slitasje som de enkelte bygg har. Samlet sett gir dette en "teknisk nå-verdi". Til orientering.

Generell informasjon om markedsprisvurderingen fra takstingeniøren:

Det bemerkes at markedsprisen er vurdert under forutsetningen om at alle bygg på eiendommen er lovlig oppført og lovlig å bruke. Det vil si at det ikke er tatt hensyn til eventuelle manglende brukstillatelser, ferdiggattester, bruksendringer og lignende. Eventuelle søknadspliktige tiltak som er beskrevet i rapporten og som omhandler eiendommens lovlighet, anbefales å bli ordnet. Det er viktig å merke seg at kostnadene og utfallet av en slik søknadsprosess vil variere fra sak til sak.



Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Øvre Villmones 13 ,8646 KORGEN 107 m² 1958 3 sov	28-09-2022	1 500 000	1 670 000		1 670 000	15 607
2 Bjørnstien 15 ,8646 KORGEN 123 m² 1979 2 sov	25-09-2024	1 800 000	1 800 000		1 800 000	11 043
3 Lerkeveien 39 ,8646 KORGEN 69 m² 1992 2 sov	22-07-2025	900 000	800 000		800 000	10 811
4 Hagen 3 ,8646 KORGEN 123 m² 1981 2 sov	13-08-2025	1 600 000	1 500 000		1 500 000	7 212
5 Tronesmoen 1 ,8646 KORGEN 73 m² 1950 3 sov	26-06-2025	750 000	800 000		800 000	6 957
6 Sentrumsveien 39 ,8646 KORGEN 127 m² 1958 4 sov	06-08-2025	650 000	600 000		600 000	2 885

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

Årlige kostnader

Renovasjon; standard abonnement kroner 6 993,- er lagt til grunn:	Kr.	6 993
Kommunale avgifter:	Kr.	12 051
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	22 000
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	51 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 850 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 500 000

Bod

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

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 560 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

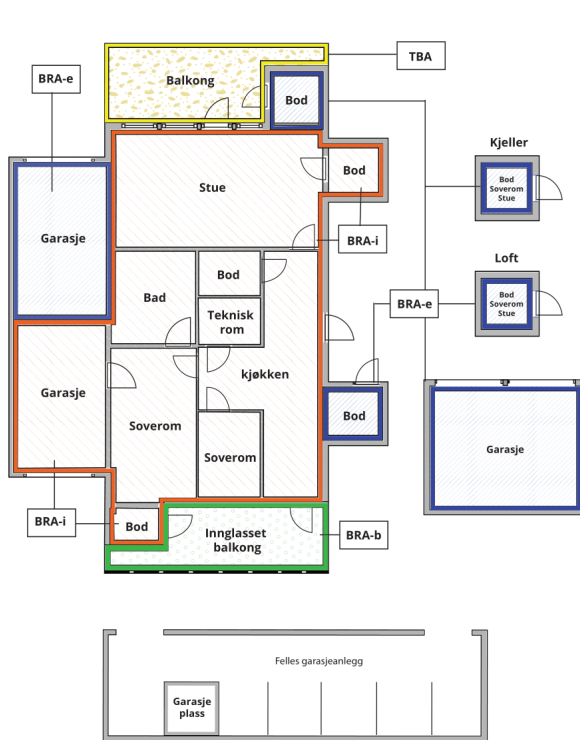
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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

Enebolig

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)				
Loft	45			45		8	53
Etasje	58			58	75		58
Kjeller							
SUM	103				75	8	111
SUM BRA	103						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, toalettrom		
Etasje	Entré, gang m/trappekott, bad, stue, kjøkken		
Kjeller			

Kommentar

Kjelleretasjen var ikke tilgjengelig ved befaringen, og det er følgelig ikke foretatt oppmåling eller vurdering av areal i kjelleretasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår.
I ettertid er det blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

1. etasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som soverom, benyttes i dag som bad. (ikke søknadspliktig endring)

Loftsetasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som kott, benyttes i dag som en del av soverommene. (søknadspliktig endring)

Utvendig:

- Terrassen er ikke inntegnet på godkjente tegninger. Terrasser som har en gjennomsnittlig høyde over planert terreng på over 50 cm. er søknadspliktig.

Det bemerkes at lovligheten av rommene i kjelleretasjen ikke er vurdert på grunn av manglende tilgang.

Det foreligger ingen ferdigattest eller brukstillatelse for boligen.

Anbefaling:

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke kommunen om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. 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 byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boder og uthus med et bruksareal på inntil 15 m² var den gang da uthuset ble bygd ikke søknadspliktig i henhold til teknisk forskrift, forutsatt at de oppfylte vilkårene for unntak fra søknadsplikt. Dette innebærer blant annet at bygget ikke benyttes til varig opphold og at avstandskrav til nabogrense overholdes (1 meter). Som følge av unntaket fra søknadsplikt foreligger det derfor ikke tegninger for boden. For nærmere informasjon vises det til teknisk forskrift.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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	103	0
Bod	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Jørgen Kulstad	Takstingeniør
	Peter Wright	Fullmektig

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1832 HEMNES	107	1	81	0	743.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Myrbakken 5	01.01.2001	01.01.2031	01.01.2100

Hjemmelshaver
Hågensen Eiendom AS

Kommentar
Festeopplysninger er basert på info fra bortfester.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Myrbakken i Korgen, i Hemnes kommune, om lag 39 kilometer sør for Mo i Rana. Fra eiendommen er det gangavstand til Korgen sentrum. I Korgen sentrum finnes for øvrig de aller fleste og mest nødvendige servicefasiliteter.

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Festet tomt på 743 m². Gruset innkjørsel.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Korgen (KPA for Korgen). Plan-id: 2014101. Ikraftredelsesdato: 11.02.2016.

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

Det foreligger registrerte pengeheftelser på eiendommen. Disse vil bli slettet i forbindelse med salget opplyser fullmektig.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1959.

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

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisk oppvarming.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre utvendig tekket med stående kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater av metall.

For ytterligere beskrivelse; se avsnittet "Tilstandsrapport".

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

10 000

År

2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Boligen selges med fullmakt og selgers egenerklæring er ikke utfylt. Dette da fullmaktshaver av boligen ikke har bebodd eiendommen og av den grunn har liten eller ingen kjennskap til takstobjektet.	Finnes ikke		Nei
Ambita/Infoland	28.08.2025	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	19	Nei
Bortfester	28.08.2025	Info om feste.	Gjennomgått	1	Nei
Energiattest	22.09.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakt AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	7	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	02.09.2025	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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 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.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperrer 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 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 funksjonsprøving 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/YA5323>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

VERDI EIENDOMSTAKST AS
V/Jørgen Kulstad
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Myrbakken 5, 8646 KORGEN.

Navn nettkunde: BJØRNSTAD PER-BJARNE
Målnummer: 6970631404851978
Anlegget ble sist kontrollert: 19.10.2017
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør