

Tilstandsrapport

📍 Sundøyveien 80 , 8892 SUNDØY

📖 LEIRFJORD kommune

Gnr. 110, Bnr. 21

Markedsverdi

2 600 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 71 m², Utebod 13 m², Jordkjeller 13 m²



Befaringsdato: 24.05.2022

Rapportdato: 03.06.2022

Oppdragsnr: 20352-1070

Referansenummer: XW1785

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert takstmann: Knut Kjønnås

Vår ref: Knut



HBK AS

Gyldig rapport
03.06.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. 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.

Helgeland Byggekontroll AS ble formelt registrert 01.07.1981 fra Arnor Breimo. I 2009 ble Marvin Breimo ny eier og daglig leder av bedriften. Selskapet har i dag sju ansatte og vårt oppdragsområde er hovedsaklig hele Helgeland. Våre takstmenn har samlet ca. 110 års taksterfaring samt at flere har lang byggmestererfaring.

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

- Takst av bolig og fritidseiendommer
- Tilstandsrapporter - NS 3600 (iht. ny forskrift til Avhendingsloven)
- Takst av næringseiendommer
- Takst av landbrukseiendommer
- Takst av tomter
- Verdivurderinger
- Forhåndsvurdering av planlagte boliger/prosjekter
- Skjønn



Knut Kjønnås

Uavhengig Takstmann

03.06.2022 | MOSJØEN

Helgeland Byggekontroll AS

Pb. 311
75 11 91 90

Rapportansvarlig

Knut Kjønnås
Uavhengig Takstmann
knut@hbk.no
900 61 282

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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 lovliggheit (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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



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

Fritidsbolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendig taktekk av pappshingel.
Takrenner og nedløpsrør er av stål.
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning som har lufting i bord på baksiden.

Takkonstruksjonen er gjenbygget uten inspeksjonsluke til rom under taktekk.
Vinduer med to-lags isolerglass fra 2012.
Isolert hovedinngangsdør og terrassedør med to lags glass.
Terrasse ned mot fjorden på ca. 31 m². På terrassen er det bygd tak over terrassedør på ca. 3 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Hovedetasje:
Gulv: Laminat.
Vegger: Panel.
Himling: Panel.

Loftsetasje:
Gulv: Opprinnelig tregulv som er pålagt teppebelegg.
Vegger: Panel.
Himling: Panel.
Hovedetasje har støpt betongplate på grunn som er isolert med 30 cm. isopor. Mellom etasjer er det trebjelkelag.
Det er installert isolert stålpipeline.
Vedovn er plassert i stua.

Innvendig trapp mellom etasjer er lakket tretrapp.
Innvendige dører av hvite formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: teknisk forskrift 2010 og ingen dokumentasjon.

Vegger og himling er tekket med panel.

Gulvet er tekket med vinylbelegg og har elektriske varmekabler.

Badet har plastsluk med synlig vinylbelegg som tettesjikt og klemring i sluk.

Badet er innredet med dusjkabinett, keramisk servant med underskap og speilhyll over servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Badet har naturlig ventilering gjennom ventil i vegg.

Fuktmåling ble utført med elektroder i eksisterende hull i vegg under kjøkkeninnredningen. Ingen unormale forhold ble påvist.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.
På kjøkkenet er det montert inn komfyr og kjølfrysenskap.
Det er montert avtrekksventilator over komfyr. Ventilatoren er ikke tilkoblet avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør av kobber.
Innvendige avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig lufting gjennom ventiler i vegger.
Ca. 30 liters varmvassstank montert på vegg på bad.
Sikringsskap med automatsikringer.
Sikringsskapet ble montert i 2012.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Grunnmur i isolerte elementer.

Septiktank av glassfibertank og slamskille med avløpsrør ut i fjorden.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	97 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	71 m ²
Totalpris	2 600 000

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Hovedetasje	40	40	0
Lofteetasje	31	31	0
Sum	71	71	0
Utebod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	13	0	13
Sum	13	0	13
Jordkjeller			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	13	0	13
Sum	13	0	13

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 250 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Utebod

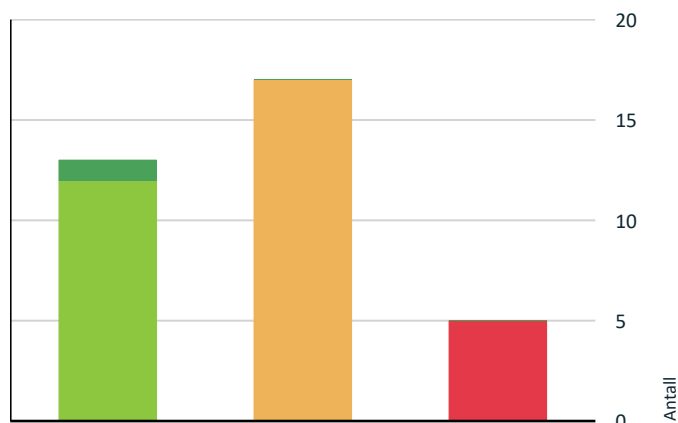
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Jordkjeller

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

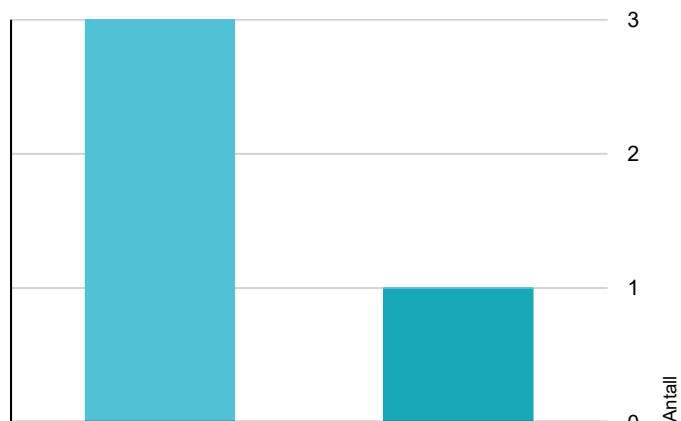
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolig Tilstandsrapport er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Taksten er videre basert på objektets tilstand på befaringstidspunktet samt gjeldende regler og etiske retningslinjer hos Norsk Takst. For utenom takstmannens egne betraktninger kan enkelte opplysninger om eiendommen være gitt av rekvirent. Eventuelle opplysninger gitt av rekvirent som takstmannen har valgt å gjengi i rapporten er ikke nødvendigvis dokumentert eller kontrollert av takstmannen.

Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Belegget ned i sluk er utett.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekket er ikke tilkoblet kanal.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tomteforhold > Byggegrunn

[Gå til side](#)

Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur. Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

På hjørnet mot nordøst er det utsigning av masser.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.

Mot nordøst (på oversiden av huset) heller terrenget mot bygningen.

Hellinger ut fra husvegger skal ha fall på 1:50 i en avstand på 3 meter.

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er stedvis mosegroing på takking.
På møne over pipen er taktekkningen spikret ned.
Pipebeslaget er ikke knekt ned i kilrenne med fare for lekkasje i spissen mot pappshingel.
I kilrenne mangler det papptekkning.
Monteringen av pappshingel er ikke fagmessig utført.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Stedvis malingsavflassing på kledning mot sørøst.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Det er montert en ventil i gavlvegg mot nordøst som er over himlingen på loftet.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Enkelte utvendige karmbord er montert uten åpning mot vindusbeslag.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konstruksjonene har skjevheter.
Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.
Fundamenteringen med telefonstolper har skjevheter.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling planavvik i etasjer:

Hovedetasje: Totalt planavvik ca. 13 mm. Radius på 2 meter ca. 11 mm.

Loftsetasje: Totalt planavvik ca. 13 mm. Radius på 2 meter ca. 9 mm.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Gulvet er tilnærmet flatt, men ved dør er det motfall på gulvet.
Sluket er nedsenket i betonggulvet, vinylbelegget er sprukket ved klemring.
Belegget er ikke teknet opp under dørterskel.



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Badet har kun naturlig lufting gjennom ventil i vegg.
Det er ikke etablert tilluft under dørterskel.



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Foran ventilator er det midlertidig dekkplate som ikke er fastgjort.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.
Sikringsskapet ble montert i 2012.

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Utvendige sementbaserte plater har stedvis sprekker.
På hjørnet mot vest er plater sprukket og ramlet av.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2012

Kommentar
I følge byggeanmeldelse. Godkjent byggetillatelse 21.09.2012, ferdigattest ble utstedt 27.05.2014.

Standard
Boligen holder god standard.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.



Stedvis mosegroing på takking.



På mønet er det spikret ned pappspiker. Pipebeslaget er ikke knekt i kilrenne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis mosegroing på takking.

På møne over pipen er taktekkingen spikret ned.

Pipebeslaget er ikke knekt ned i kilrenne med fare for lekkasje i spissen mot pappshingel.

I kilrenne mangler det papptekking.

Monteringen av pappshingel er ikke fagmessig utført.

Tiltak

- Tiltak:

Taktekkingen må kontrolleres på mønet.

Pipebeslag må knekkes ned i kilrenne.

Rengjøre takking for mose.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er av stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Utvendig taktekke av pappshingel.



Pappshingel som utvendig takking

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning som har lufting i bord på baksiden.



Stedvis malingsslitasje på kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis malingsavflassing på kledning mot sørøst.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen er gjenbygget uten inspeksjonsluke til kaldloftet.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er montert en ventil i gavlvegg mot nordøst som er over himlingen på loftet.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Gjennomlufting over himling på loftet bør forbedres.

Vinduer

TG 2

Vinduer med to-lags isolerglass fra 2012.



Manglende dryppnese på karmbord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Enkelte utvendige karmbord er montert uten åpning mot vindusbeslag.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Anordne dryppnese på karmbord mot vindusbeslag.

Tilstandsrapport

Dører

TG 1

Isolert hovedinngangsdør og terrassedør med to lags glass.



Hovedinngangsdør.



Terrassedør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse ned mot fjorden på ca. 31 m². På terrassen er det bygd tak over terrassedør på ca. 3 m².

Terrassene er fundamentert på telefonstolper.



Skjevheter i fundamentering.



Terrassegulv.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.

Fundamenteringen med telefonstolper har skjevheter.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Telefonstolper må stabiliseres. Nærmere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 3

Trapp opp til terrasse.



Manglende rekkverk på terrassetrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Andre utvendige forhold

TG 1

Molo: Det er fylt opp to fyllinger av stein for molo. På land ligger det en flytebrygge på ca. 12 m² med umonterte utrigger/ pirer.

INNENDIG

Overflater

TG 1

Hovedetasje:
Gulv: Laminat.
Vegger: Panel.
Himling: Panel.

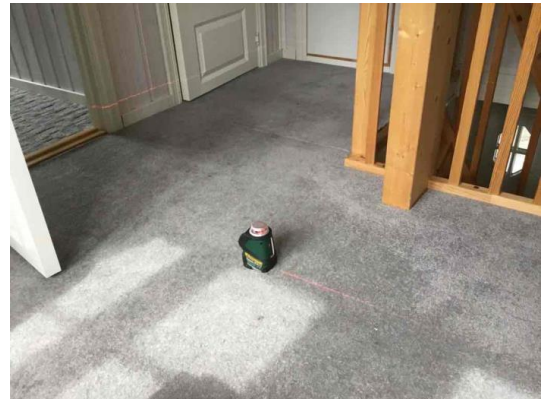
Loftetasje:
Gulv: Opprinnelig tregulv som er pålagt teppebelegg.
Vegger: Panel.
Himling: Panel.

Varme i gulv: Det er lagt el- varmekabler i hele 1. etasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Hovedetasje har støpt betongplate på grunn som er isolert med 30 cm. isopor. Mellom etasjer er det trebjelkelag.



Måling av planavvik i loftetasjen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling planavvik i etasjer:

Hovedetasje: Totalt planavvik ca. 13 mm. Radius på 2 meter ca. 11 mm.

Loftetasje: Totalt planavvik ca. 13 mm. Radius på 2 meter ca. 9 mm.

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.

Radon

TG 2

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.

Tiltak

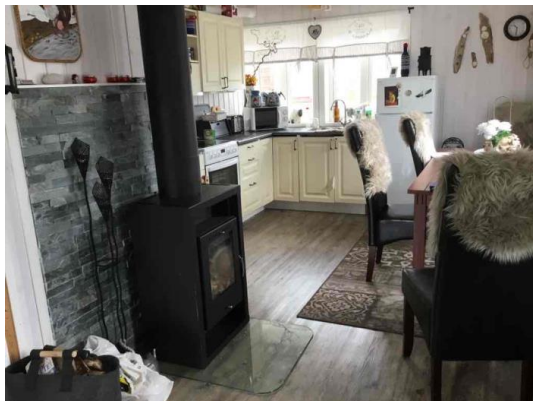
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 1

Det er installert isolert stålpipe.
Vedovn er plassert i stue.



Vedovn i stue.

Innvendige trapper

TG 2

Innvendig trapp mellom etasjer er lakket tretrapp.



Lakket tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Åpninger mellom trappetrinn er over forskriftskrav på 10 cm.

Innvendige dører

TG 2

Innvendige dører av hvite formpressede dører.



Innvendige dører.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Justering av to soveromsdører i loftsetasjen.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: teknisk forskrift 2010 og ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling

TG 1

Vegger og himling er tekket med panel.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er tekket med vinylbelegg og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
- Gulvet er tilnærmet flatt, men ved dør er det motfall på gulvet.
Sluket er nedsenket i betonggulvet, vinylbelegget er sprukket ved klemring.
Belegget er ikke tekket opp under dørterskel.

Tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, tidspunkt for utbedring av tettesjikt nærmer seg.
- Det må etableres oppkant på belegg ved dørterskel.
Sprekk i belegg ved sluk må tettes.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Badet har plastsluk med synlig vinylbelegg som tettesjikt og klemring i sluk.



Gulvmembran/ belegg er utett ved sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Belegget ned i sluk er utett.

Tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

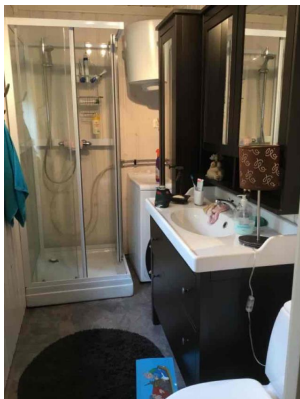
Belegget ved sluk under kabinett må tettes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet er innredet med dusjkabinett, keramisk servant med underskap og speilhyll over servant. Opplegg for vaskemaskin.



Bad i hovedetasjen.

Ventilasjon

TG 2

Badet har naturlig ventilering gjennom ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Badet har kun naturlig lufting gjennom ventil i vegg. Det er ikke etablert tilluft under dørterskel.

Tiltak

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

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Fuktmåling ble utført med elektroder i eksisterende hull i vegg under kjøkkeninnredningen. Ingen unormale forhold ble påvist.



Fuktmåling i tilstøtende vegg inn til badet. Ingen unormale forhold ble påvist.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.
På kjøkkenet er det montert inn komfyr og kjøl/fryseskap.



Kjøkkeninnredning.



Dekkplate foran ventilator er midlertidig festet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Foran ventilator er det midlertidig dekkplate som ikke er fastgjort.

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Montere permanent dekkplate foran ventilator.

Avtrekk

TG 3

Det er montert avtrekksventilator over komfyr.
Ventilatoren er ikke tilkoblet avtrekk.



Ventilator er ikke tilkoblet kanal.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekket er ikke tilkoblet kanal.

Tiltak

- Andre tiltak:

Ventilator må tilkobles ventilasjonskanal.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannrør av kobber.

Avløpsrør

TG 2

Innvendige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

! TG 1

Boligen har naturlig lufting gjennom ventiler i vegger.



Lufting gjennom ventiler i vegger i begge etasjer.

Varmtvannstank

! TG 2

Ca. 30 liters varmvassstank montert på vegg på bad.



Bereder er montert på vegg på badet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller waterguard system e.l. ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

! TG 2

Sikringsskap med automatsikringer.
Sikringsskapet ble montert i 2012.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

Anlegget ble montert og installert i 2012.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Anlegget ble ikke kontrollert da det var nytt i 2010. Kontrollresultat: DLE har derfor ingen opplysninger om evt. feil eller mangler ved anlegget.
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
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 må foretas en el-kontroll av anlegget ettersom dette ikke ble utført da anlegget var nytt.

Tilstandsrapport



Sikringskap med automatiske sikringer.

Byggegrunn

TG 3

Det er byggegrunn av leirholdige masser.



Utsiging av masser under hjørne mot nordøst.

Branntekniske forhold

TG 0

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
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?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD



Hjørne mot nordøst.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.
 - Det er registrert utsiging av masser under grunnmuren.
- På hjørnet mot nordøst er det utsiging av masser.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Masser på nedre side av grunnmuren må stabiliseres for å hindre videre utsiging.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Grunnmur i isolerte elementer.
Det er ikke montert drenering rundt bygningen.



Fasadeplate på grunnmur er sprukket.



Sprekk i fasadeplate på grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Utvendige sementbaserte plater har stedvis sprekker.
På hjørnet mot vest er plater sprukket og ramlet av.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Påviste skader må utbedres.

Terrengforhold

! TG 3

Tomten ligger i et skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Mot nordøst (på oversiden av huset) heller terrenget mot bygningen.
Helling ut fra husvegger skal ha fall på 1:50 i en avstand på 3 meter.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Utvendige vann og avløpsrør er av plast.

Septiktank

! TG 1

Septiktank av glassfibertank og slamskiller med avløpsrør ut i fjorden.



Septiktank.

Andre tomteforhold

! TG 1

Molo.



Det er påbegynt arbeid av en molo ved fjorden.

Bygninger på eiendommen

Utebod



Byggeår
2012

Kommentar
I følge eier.

Standard

Normalt bra standard ut fra byggeår.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Annekset er fundamentert på telefonstolper og pålagt bjelkelag som innvendig er tekket med tregulv. Innvendige overflater er kledd med panel i himling og på vegger. Boden er avdelt med et lite rom innvendig. Eget sikringsskap er plassert innvendig i boden. Det er bygd en utvendig terrasse ved inngangsdøren. I bakkant av boden er det montert opp et vedskjul på ca 1 m². Utvendig er boden tekket med liggende bordkledning og utvendig tak er tekket med pappshingel. Avvik: Det er skjevheter i fundamenteringen, kondensskader innvendig i vinduskarm og skjevheter i takkonstruksjonen.

Jordkjeller



Byggeår
1970

Kommentar
Ukjent byggeår, byggeåret er estimert.

Standard

Lav standard.

Vedlikehold

Ikke vedlikeholdt.

Beskrivelse

Jordkjelleren er oppbygd av betong i vegger og i tak. Innvendige vegger er tekket med tresonitt. På gulvet er det jordgulv og utvendig tak er det tekket med torvtak. Innvendig er det fuktskader på innvendige betongoverflater og jordgulvet er fuktig. Døra på jordkjelleren er ødelagt. Jordkjelleren er ikke i bruk i dag. For å kunne benytte seg av jordkjelleren må innvendige forhold på overflater renoveres, det bør legges gulv og anordne god innvendig lufting.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

71 m²/71 m²

Fritidsbolig: Hall m/trapp , Bad , Kjøkken , Stue ,
Trapperom med loftstue , Soverom , Soverom 2,
Soverom 3

Andre bygg: Utebod, Jordkjeller

Bruksareal andre bygg: 26 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 2 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 3 250 000

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

2 600 000

Konklusjon markedsverdi

=

2 600 000

Markedsvurdering

Markedsverdi gir uttrykk for den salgsverdi som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Følgende vurderinger er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi for eiendommen.

Markedet for salg av fritidseiendommer er for tiden bra. Eiendommens standard, tilstand og beliggenhet skulle tilsi at den skulle være omsettelig i dagens marked.

Beregninger

Årlige kostnader

Feieavgift/tilsyn fritidshus:	Kr.	613
Eiendomsskatt:	Kr.	2 773
Forsikring:	Kr.	2 941
Årlige vedlikeholdsutgifter:	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	26 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 900 000
Tillegg for terrasser, tak over inngangsparti og terrassedør.	Kr.	170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 410 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 660 000

Utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Utebod	Kr.	80 000

Jordkjeller

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Jordkjeller	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 770 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	300 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Hovedetasje	40	40	0	Hall m/trapp , Bad , Kjøkken , Stue	
Loftetasje	31	31	0	Trapperom med loftstue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	
Sum	71	71	0		

Kommentar

Innvendige romhøyder:
Hovedetasje: Ca. 2,28- 2,30 meter.
2. etasje: Ca. 0,85- 2,42 meter.

Lagerrom i loftsetasjen med tilgang gjennom luke i vegg. Rommet har ikke målbart areal og er ikke medtatt i arealoversikten ovenfor.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?	☐ Ja	☒ Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?	☐ Ja	☒ Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?	☐ Ja	☒ Nei

Utebod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	13	0	13		Bod , Bod 2
Sum	13	0	13		

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?	☐ Ja	☒ Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?	☐ Ja	☒ Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?	☐ Ja	☒ Nei

Jordkjeller

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	13	0	13		
Sum	13	0	13		

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift?	☐ Ja	☒ Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?	☐ Ja	☒ Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?	☐ Ja	☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
24.5.2022	Knut Kjønås	Takstmann	900 61 282

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1822 LEIRFJORD	110	21		0	3211.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sundøyveien 80, 8892 Sundøy

Hjemmelshaver

Rynesli Marianne (1/1)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Sundøya i Leirfjord kommune, ca. 4,4 km fra Sundøybrua.

Øvrige avstander: Leirfjord ca. 19,5 km, Sandnessjøen ca. 38 km. og avstand til Mosjøen er ca. 53 km.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal veg og privat veg. Den private vegen er ca. 680 meter fra Sundøyveien og er meget bratt på slutten av vegen ned til eiendommen.

Det er tinglyst rettighet på bruk av vegen på gnr/bnr 110/11. Denne strekningen er ca. 90 meter lang. Resten av vegen som går over gnr/bnr. 110/1 foreligger det ikke tinglyst rettighet for bruk av vegen.

Tilknytning vann

Privat vannledning fra brønn på naboeiendom. I følge eiere vil denne retten bli tinglyst i nærmeste fremtid.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat septiktank med slamavskiller og plastrør fra slamavskiller ut i fjorden.

Regulering

Eiendommen ligger under kommuneplanens arealdel i Leirfjord kommune.

Om tomten

Tomten ligger sørøstvendt med utsikt over Vefsnfjorden. Eiendommen ligger ca. 25 meter fra Vefsnfjorden og har god utsikt.

Tomten er ei naturtomt med grunn av leire. Det er nylig gjort opparbeidelse av tomten mot sjøen og dette området er ikke igjengrodd.

Tinglyste/andre forhold

I ubekreftet grunnbokutskrift datert 26.04.2022 er det tinglyste rettigheter for bruksrett av veg og parkeringsplass på gnr./bnr. 110/11.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
990 500	2022	Beregningsgrunnlag eiendomsskatt er kr 990 500 -. Årlig eiendomsskatt er kr 693,-

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
150 000	2009	Tvangssalg

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Matrikkelbrev	29.04.2022		Innhentet	10	Nei
Ubekreftet grunnbok	26.04.2022		Innhentet	3	Nei
Egenerklæring	02.06.2006		Innhentet	0	Nei
Godkjente bygningstegninger	10.03.2011		Innhentet	5	Nei
Ambita AS	24.05.2022	Diverse eiendomsinformasjon.	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi AS	24.05.2022	Diverse Matrikkel-/eiendomsinformasjon.	Innhentet	0	Nei
Godkjent byggesøknad	21.09.2012		Innhentet	5	Nei
Linea	18.05.2022	Tilsynsrapport fra Linea (Helgeland Kraft AS) vedrørende boligens el-anlegg.	Innhentet	1	Nei

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 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.

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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/XW1785>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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