

Rapportutkast

Tilstandsrapport

 Enebolig m/ garasje

 Novikveien 38 , 8800 SANDNESSJØEN

 ALSTAHAUG kommune

 gnr. 37, bnr. 1157

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 20914-4684

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Høgås

MO TAKST

Motakst AS

Motakst AS er et uavhengig og sertifisert takseringsfirma med base i Nord-Norge. Vi leverer profesjonelle takseringstjenester over hele Helgeland og Troms, med høy faglig integritet, lokal kunnskap og pålitelighet i fokus.

Vår kjernevirksomhet omfatter blant annet: Verditakst og lånetakst, Tilstandsrapporter og vedlikeholdsrapporter, Skadetaksering, Overtagelser og 1 og 5-årsbefaringer for bolig og næring, Bistand ved kjøp og salg av eiendom, Uavhengige vurderinger for forsikring og ved tvister.

Vi har solid erfaring med både bolig-, fritids- og næringseiendom, og kombinerer moderne teknologi med inngående kunnskap om byggeskikk, regelverk og markedsforhold i regionen. Vår metodikk sikrer grundige vurderinger og lett forståelige rapporter, skreddersydd etter kundens behov.

Motakst AS er medlem av Norsk takst og følger bransjens etiske retningslinjer og standarder. Vi er opptatt av kvalitet i alle ledd og setter høyt fokus på kundeservice, presisjon og effektiv gjennomføring.

Utkast

Rapportansvarlig

Marius Høgås
Uavhengig Takstingeniør
marius@motakst.no
472 67 180

Medansvarlig

Sindre Jakobsen
Uavhengig Takstingeniør
sindre@motakst.no
908 82 357



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 strakstiltak 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.

! 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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	221 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	221 m ²
Totalpris	3 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 650 000
---------------------------------------	-----------

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig m/ garasje

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra opprinnelig byggeår, mottatt fra kommunen, og disse er lagt til grunn som referanse for vurderingene.

Ved befaring ble det registrert vesentlige avvik mellom foreliggende tegninger og dagens faktiske utførelse.

Det er gjennomført omfattende endringer i rominndeling og rombruk i samtlige etasjer, herunder etablering av en selvstendig boenhet i kjelleretasjen.

Bygningen fremstår videre som tilbygd og ombygget, med flytting av flere vegger, og endringene er av et slikt omfang at en detaljert sammenstilling mot opprinnelige tegninger ikke lar seg gjøre på en enkel og entydig måte.

Det er også etablert terrasser som ikke fremkommer av de fremlagte tegningene.

Garasjen synes opprinnelig å være omsøkt som frittstående, men er i dag fysisk sammenbygget med boligen. Det tas forbehold om at det kan foreligge ytterligere avvik som ikke er avdekket ved visuell befaring.

Motakst AS anbefaler at samtlige avvik mellom godkjent tegningsgrunnlag og dagens situasjon gjennomgås av ansvarlig foretak, og at det fremmes søknad til kommunen for nødvendig godkjenning av utførte tiltak, i henhold til gjeldende bestemmelser i Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

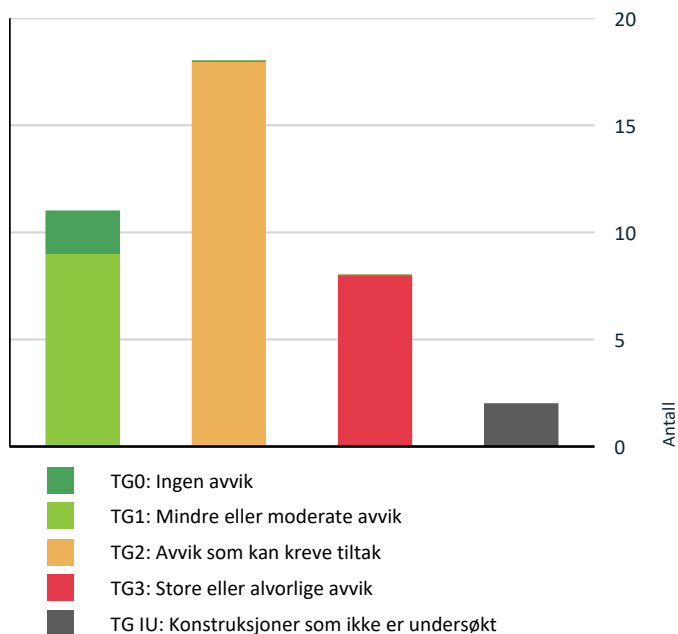
Det må påregnes at kommunale saksbehandlingsgebyrer vil påløpe, og at det kan bli stilt krav om bygningsmessige endringer, ytterligere dokumentasjon eller oppgraderinger for at tiltakene skal kunne godkjennes. Det kan heller ikke utelukkes at enkelte forhold ikke lar seg godkjenne uten dispensasjon eller i ytterste konsekvens kan bli avslått.

Takstingeniøren har ikke hatt tilgang til komplett byggesaksmappe, og det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon på eventuelle tidligere godkjenninger, endringssøknader eller dispensasjoner. Vurderingene er basert på fremlagte tegninger mottatt fra kommunen, dokumentasjon tilgjengelig på befaringstidspunktet samt visuelle observasjoner. Det er ikke foretatt kontroll opp mot ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller øvrige offentlige tillatelser, og eventuelle forhold som ikke fremkommer av tilgjengelig dokumentasjon kan derfor ikke utelukkes.

Det foreligger etter det opplyste ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for de registrerte tiltakene. Dette innebærer at tiltakene formelt sett ikke er dokumentert lovlig tatt i bruk.

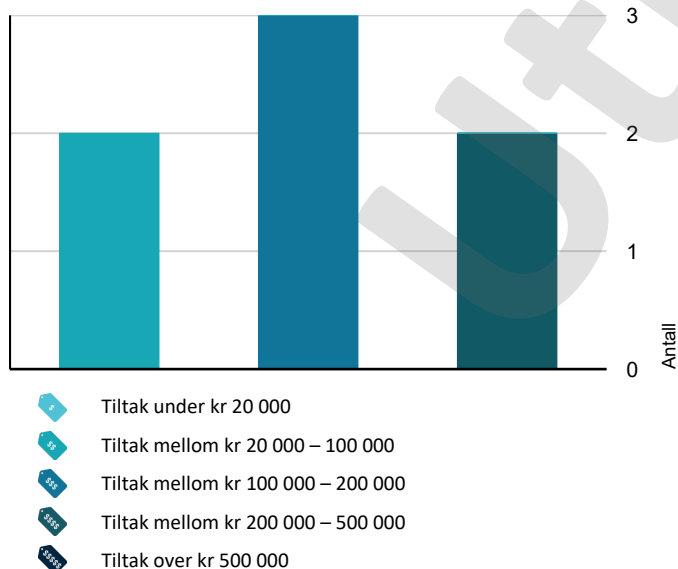
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/ garasje

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det mangler isolasjon i enkelte felter og det er ingen tegn til bruk av dampsperre. Det er isolert direkte mot rupanel enkelte steder. Dette medfører kondenseringsfare. Det er merket etter manglende ventilering i rupanel.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert malingsavflassing på vindusforing. Enkelte vinduer mangler beslag utvendig. Det er registrert lekkasje rundt det ene vinduet i garasjen, det er også sprekke i glasset.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er råteskader i enkelte bjelker på terrassen og rekkverk er værslitt. Terrassen har store skjevheter. Det er råteskader i deler av markterrassen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! 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.

Sammendrag av boligens tilstand

Målt avvik i 1.etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 16 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 19 mm.

Målt avvik i loftetasjen (soverom):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 21 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 35 mm.

Målt avvik i kjelleretasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 12 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 17 mm.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige.

Ildfast stein har sprekker.

Sotluken er tildekket med vinyltapet.

Skorsteinen er tildekket med vinyltapet og plater i kjelleretasjen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Våtrom > Kjelleretasje (hovedbolig) > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

Det er ingen tegn til bruk av membran på våtrommet, og rommet fremstår delvis som revet/uferdig.

Der er ikke etablert lekkasjesikring eller avrenningsmulighet på det innebygde toalettet.

Det er luftbobler bak strie, og flisarbeidet fremstår som ufagmessig utført.

Det er utette rørgjennomføringer i vegger og gulv.

Gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluket.

Rommet har ikke tilfredsstillende ventilering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Våtrom > Kjelleretasje (utleiedel) > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen.

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

Sprekk i flisfuger.

Det ble registrert svartesopp i mykfuger.

Feil utførelse på rørgjennomføringer i gulv og vegg.

Vinyltapeten har løsnet flere steder.

Krav til fallforhold er ikke oppfylt.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



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

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.



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

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er noe bulker og rustdannelser i tekkingen over garasjen.



Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er etablert et tak over deler av terrassen som gjør det umulig å nå takstigen.

Renne mellom garasje og bolig er ikke utført fagmessig og avsluttes langt utenfor fasadelivet.

Beslag og renner nedløp er kun kontrollert fra bakkenivå grunnet manglende forsvarlig adkomst.



Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.



Utvendig > Balkonge loftsetasje [Gå til side](#)

Det er avvik:

Rekkverket fremstår som værslitt, med synlige tegn til slitasje på overflater og maling.



Utvendig > Takoverbygg [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Takoverbygget over kjellernedgangen har noe gjenstående arbeider som vinskibord etc. Det er ikke tettet tilfredsstillende med beslag i overgang mellom tak og vegg.
Takoverbygget over terrassen har noe skjevheter og det er ikke tettet tilfredsstillende med beslag i overgangen mellom taket og vegg.
Dimensjoneringen av takoverbygget over terrassen er noe svakt, og innfestningen er kun i kledning.

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

Det er avvik:

Stedvis knirk i gulv.
Laminatgulv i kjelleretasjen har gått fra hverandre, med åpne skjøter mellom bordene.
Stedvis manglende lister.

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

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

Dør i kjelleretasjen har deformasjoner og har gått fra hverandre, noe som medfører at dørblad tar i gulv.
Flere innerdører tar i både karm og terskel.

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

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

Røranlegget har innebygde koblinger.

! 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.

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

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

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

Det er avvik:

Normal levetid for varmepumper er 12-15 år.
Det foreligger ingen dokumentasjon eller informasjon om at det er utført service på luft-til-luft varmepumpen. Regelmessig service er viktig for å sikre effektiv drift, opprettholde varmekapasitet og forlenge levetiden på anlegget.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Deler av grunnmuren virker å mangle fuksikring.

! 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.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Gulvet er tilnærmet flatt.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert sokler på innredningen.

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

Det er avvik:

Det er registrert fukskader i innredning under vask, med synlig misfarging og skader i materialer.
Forholdet opplyses å være relatert til tidligere lekkasje i vegg mellom hybel og kjeller i hovedbolig.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er avvik i rømningsveier.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Vinduet på det ene soverommet i loftetasjen og vinduene i kjelleretasjen tilfredsstill ikke dagens krav til rømning. Trappen mellom 1. etasje og kjelleretasje mangler rekkverk og håndløper, samt at trappen er svært bratt. Åpninger mellom trinn overstiger 10cm. Det mangler håndløper på trapp mellom 1. etasje og loftetasje. Rekkverkshøyde er under 90 cm samt åpninger i rekkverket over 10 cm. Det mangler også rekkverk i øvre del av trappen.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/ GARASJE



Byggeår

1955

Kommentar

Boligen ble registrert tatt i bruk den 30.08.1955.

Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard

Boligen har normal standard, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Type taktekking: Steinbelagte takpanner av stål og glatte plater av stål.
Årstall: Ukjent.

Type undertak: Ukjent.

Årstall: Ukjent.

Taktekket er kun besiktet i fra bakkenivå, grunnet manglende forsvarlig adkomst.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

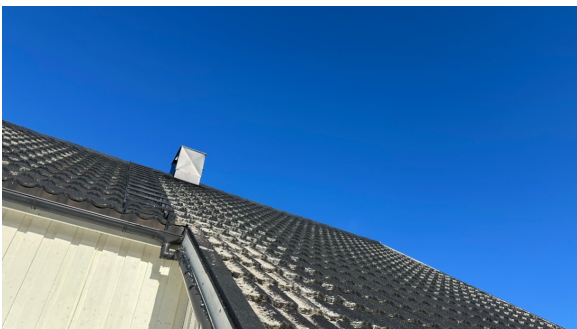
Det er noe bulker og rustdannelse i tekkingen over garasjen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres lokal utbedring av bulker og rustdannelse i tekkingen over garasjen for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for vanninntrenging og korrosjonsskader på takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av metall.
Fastmontert takstige til pipen.
Pipen er teknet med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er etablert et tak over deler av terrassen som gjør det umulig å nå takstigen.
Renne mellom garasje og bolig er ikke utført fagmessig og avsluttes langt utenfor fasadelivet.
Beslag og renner nedløp er kun kontrollert fra bakkenivå grunnet manglende forsvarlig adkomst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipen for feier for å ivareta sikkerhet og oppfylle myndighetskrav.

Rennen mellom garasje og bolig bør utbedres slik at den avsluttes korrekt ved fasadelivet, for å unngå vannskader på fasade og grunnmur.

Det anbefales å kontrollere beslag, renner og nedløp nærmere når forsvarlig adkomst er etablert, da manglende kontroll kan medføre at skader eller feil ikke oppdages og utbedres i tide.



! TG 3 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Yttervegger av reisverk av tre. Ytterveggene er utvendig kledd med stående kledning. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at skadedyr kan ta seg inn i veggkonstruksjonen. Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å forhindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader og svekket konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av tre.
Undertak av rupanel.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen i loftetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det mangler isolasjon i enkelte felter og det er ingen tegn til bruk av dampsperre.
Det er isolert direkte mot rupanel enkelte steder. Dette medfører kondenseringsfare.
Det er merker etter manglende ventilering i rupanel.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilstrekkelig lufting og ventilering i takkonstruksjonen for å redusere risikoen for kondens og fuktskader. Isolasjon bør kompletteres der det mangler, og dampsperre bør monteres der dette ikke er gjort, for å hindre fuktvandring og kondensering mot rupanel. Manglende tiltak kan føre til fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert malingsavflassing på vindusforing.

Enkelte vinduer mangler beslag utvendig.

Det er registrert lekkasje rundt det ene vinduet i garasjen, det er også sprekk i glasset.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør utføres vedlikehold på vindusforinger, inkludert skrapping og maling, for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader.

Utvendige beslag bør monteres der dette mangler, for å beskytte vinduskonstruksjonen mot vanninntrenging og påfølgende råteskader.

Lekkasje rundt vinduet i garasjen bør utbedres snarest for å forhindre ytterligere vannskader og forringelse av omkringliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.
Inngangsdør leilighet: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.
Terrassedør loftsetasjen: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.
Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.
Garasjedør: Enkel malt tredør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på dørkarmen for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råteskader. Dører som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjon og brukervennlighet.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 23 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 78 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Tilstandsrapport

Markterrasse bak garasje på ca. 17 m². Konstruksjon av tre fundamentert på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er råteskader i enkelte bjelker på terrassen og rekkverk er værslitt.

Terrassen har store skjevheter.

Det er råteskader i deler av markterrassen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadede bjelker og deler av terrassen må skiftes ut, og rekkverket bør vedlikeholdes eller byttes for å hindre videre forfall og sikre tilstrekkelig sikkerhet.

Store skjevheter på terrassen bør rettes opp for å unngå ytterligere konstruksjonsskader og redusert brukssikkerhet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for ytterligere råteskader, svekket bæreevne og fare for personskade.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Balkonge loftsetasje

Beskrivelse

Terrasse på ca. 6,7 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst via dør fra soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket fremstår som værslitt, med synlige tegn til slitasje på overflater og maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverket bør vedlikeholdes og utbedres.

Tilstandsrapport



TG1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre til terrassen.
Trapp av betong til kjelleretasjen.



TG2 Takoverbygg

Beskrivelse

Takoverbygg av tre og profilerte stålplater over kjellernedgang.
Takoverbygg av tre og blanke plater over deler av terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takoverbygget over kjellernedgangen har noe gjenstående arbeider som vinskibord etc. Det er ikke tettet tilfredsstillende med beslag i overgang mellom tak og vegg.

Takoverbygget over terrassen har noe skjevheter og det er ikke tettet tilfredsstillende med beslag i overgangen mellom taket og vegg. Dimensjoneringen av takoverbygget over terrassen er noe svakt, og innfestningen er kun i kledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres tilfredsstillende beslag i overgangene mellom tak og vegg for å hindre vanninntrengning mellom vegg og tak, samt ferdigstille gjenstående arbeider som vinskibord.

Skjevheter og svak dimensjonering på takoverbygget over terrassen bør utbedres, og innfestningen bør forsterkes slik at den ikke kun er i kledningen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader, redusert levetid på konstruksjonen og i verste fall konstruksjonssvikt.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har laminat
Veggene har panel, tapet, panelplater
Himlingene har malte himlingsplater og malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis knirk i gulv.
Laminatgulv i kjelleretasjen har gått fra hverandre, med åpne skjøter mellom bordene.
Stedvis manglende lister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres åpne skjøter i laminatgulvet og manglende lister bør monteres for å hindre fuktopptak og ytterligere skader på gulvet.

Knirk i gulv bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å sikre tilfredsstillende komfort og funksjon.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader, slitasje og redusert levetid på gulv og overflater.



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

- 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.

Tilstandsrapport

Målt avvik i 1.etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 16 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 19 mm.

Målt avvik i loftetasjen (soverom):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 21 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 35 mm.

Målt avvik i kjelleretasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 12 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 17 mm.

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.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.

Type: Mursteinspipe.

Alder: Byggeår.

Pipeløpet har ett fastmontert ildsted.

Type: Lukket vedovn.

Alder: .

Sotluke montert i .

Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Siste tilsyn skal være utført den 05.02.2019, ingen anmerkninger.

Skorsteinen ble sist feiet den 13.09.2010.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Ildfast stein har sprekker.

Sotluken er tildekket med vinyltapet.

Skorsteinen er tildekket med vinyltapet og plater i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Sotluken og skorsteinen bør frilegges slik at de blir tilgjengelige for inspeksjon og vedlikehold.

Tildekking med vinyltapet og plater kan skjule skader eller feil, og medfører økt risiko for brannfare og at eventuelle avvik ikke oppdages i tide.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Kontroll av ildsted.



TG1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot terreng fra (soverom).

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,2 vekt%.
Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Overvåk rommene under terreng jevnlig, da mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet, samt at deler av muren mangler fuktsikring.

TG1 settes da det ikke ble påvist noen avvik ved befaringen.
Merk at hulltakingen er en stikkprøve og det kan ikke utelukkes feil/mangler andre steder.



TG1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp som strekker seg fra 1. etasjen til loftsetasjen.
Innrinn er tekket med belegg.
Høyde på rekkverk: Ca. 70 cm.
Åpninger i rekkverk: Ca. 14,5 cm.

Tilstandsrapport



TG.2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Dør i kjelleretasjen har deformasjoner og har gått fra hverandre, noe som medfører at dørblad tar i gulv. Flere innerdører tar i både karm og terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører med deformasjoner eller som tar i karm og terskel bør justeres eller utbedres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere skade på dørblad, karm eller gulv.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og risiko for skader på dører og omkringliggende bygningsdeler.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Ukjent årstall ved sist oppgradering.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromsplater.
Himlingen har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har flis.

Vurdering av avvik:

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

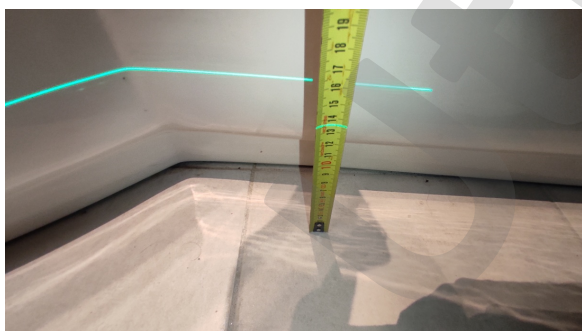
Gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort fra gulvet.

Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for at vann blir liggende på gulvet, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



Kontroll av fallforhold.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tilstandsrapport

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og slukløsning, samt vurdere å åpne konstruksjonen for nærmere kontroll dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet er økt risiko for skjulte skader, lekkasjer eller feil utførelse, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Ytterligere undersøkelser må gjennomføres.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjkabinett/badekar og gulvmontert toalett.



Kontroll av røropplegg.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft via luftespalte under dørradet.



Tilstandsrapport

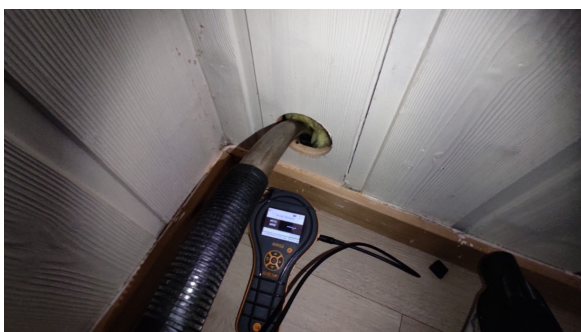
1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende stue.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



KJELLERETASJE (HOVEDBOLIG) > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Gulvet har fliser.

Veggene har malt strie.

Himlingen har malte plater.

Det er plastsluk i gulv.

Våtrommet er utstyrt med dusjkabinett, veggmontert toalett og servant med ett-greps blandebatteri.

Naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen tegn til bruk av membran på våtrommet, og rommet fremstår delvis som revet/uferdig.

Der er ikke etablert lekkasjesikring eller avrenningsmulighet på det innebygde toalettet.

Det er luftbobler bak strie, og flisarbeidet fremstår som ufagmessig utført.

Det er utette rørgjennomføringer i vegger og gulv.

Gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluket.

Rommet har ikke tilfredsstillende ventilering.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt, lekkasjesikring, rørgjennomføringer, fall mot sluk og ventilasjon.

Manglende membran, utilstrekkelig lekkasjesikring og utette rørgjennomføringer medfører økt risiko for vannskader og fuktskader i konstruksjonen, samt fare for mugg- og råteskader.

Feil eller mangelfullt fall mot sluk kan føre til at vann ikke ledes bort, noe som øker risikoen for vannansamling og påfølgende skader.

Dårlig ventilasjon kan gi dårlig innelima og økt risiko for fuktskader og muggdannelse.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



KJELLERETASJE (HOVEDBOLIG) > BAD

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (yttervegger og utleieleilighet).

Fuktsøk:

Det ble og utført fuktsøk på gulvet i våtrommet, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

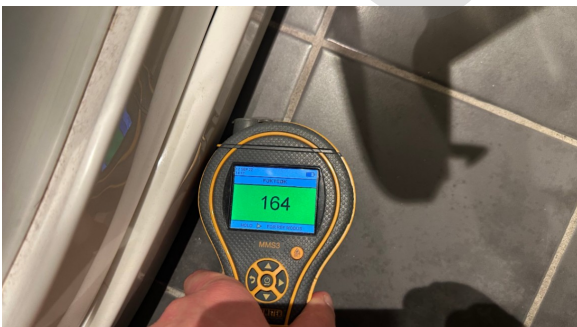
Merk at rommet har vesentlige avvik som medfører at vannforbruk direkte på overflatene vil medføre skadet på konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



KJELLERETASJE (UTLEIEDEL) > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet har oppnådd mer enn sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes.

Gulvet har fliser.

Tilstandsrapport

Veggene har vinyltapet.
Himlingen har malte himlingsplater.

Ukjent slukløsning og ukjent membranløsning.

Våtrommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant med ett-greps blandebatteri.

Ingen ventilering.

Frittstående oljeovn til oppvarmingskilde.

Vurdering av avvik:

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

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen.

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

Sprekk i flisfuger.

Det ble registrert svertesopp i mykfuger.

Feil utførelse på rørgjennomføringer i gulv og vegg.

Vinyltapeten har løsnet flere steder.

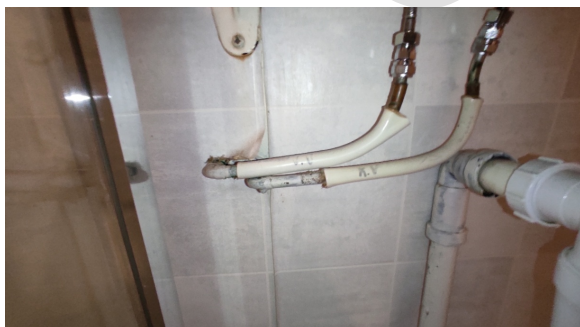
Krav til fallforhold er ikke oppfylt.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

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: 200 000 - 500 000



KJELLERETASJE (UTLEIEDEL) > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøleskap og oppvaskmaskin. Integrert komfyr og induksjonstopp.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert sokler på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres sokler på kjøkkeninnredningen for å hindre at smuss samler seg under skapene.



Kontroll av røropplegg.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



KJELLERETASJE (UTLEIEDEL) > KJØKKEN

TG2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjølfryseskap, komfyr med koketopp. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktskader i innredning under vask, med synlig misfarging og skader i materialer. Forholdet opplyses å være relatert til tidligere lekkasje i vegg mellom hybel og kjeller i hovedbolig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet innredning bør skiftes, og tilstøtende konstruksjoner bør kontrolleres for eventuelle følgeskader. Eventuelle resterende fuktproblemer må utbedres før ny innredning monteres. Ytterligere undersøkelser angående skaden må gjennomføres for å avdekke omfanget.



KJELLERETASJE (UTLEIEDEL) > KJØKKEN

TG1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber.
Hovedstoppekran plassert i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Røranlegget har innebygde koblinger.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Rør-anlegget bør kontrolleres jevnlig av fagperson, og det bør vurderes utskiftning av vannledninger ved oppgradering eller ved tegn til lekkasje. Konsekvensen av innebygde koblinger og høy alder på rørene er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.



ⓘ TG.2 Avløpsrør

Beskrivelse

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.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å unngå luktproblemer og redusert funksjon på avløpet.

Videre bør det vurderes utskiftning eller nærmere kontroll av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for lekkasjer, tilstopping og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

ⓘ TG.2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i alle rom med mangelfull luftutskiftning for å sikre godt inneklima og redusere risiko for fuktskader og dårlig luftkvalitet.

ⓘ TG.2 Varmepumpe

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe av merket Fujitsu i trapperommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal levetid for varmepumper er 12-15 år.

Det foreligger ingen dokumentasjon eller informasjon om at det er utført service på luft-til-luft varmepumpen. Regelmessig service er viktig for å sikre effektiv drift, opprettholde varmekapasitet og forlenge levetiden på anlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:
Utskifting av varmepumpen bør påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.
Det anbefales å få gjennomført service av godkjent fagperson. Service bør inkludere rens av innedel og utedel, funksjonstest, lekkasjekontroll og vurdering av kjølemediemengde.
Det anbefales service minimum hvert 2. år, eller etter produsentens anbefalinger.
Konsekvensen kan være redusert virkningsgrad og mulig økt strømforbruk, økt risiko for driftsstans eller tekniske feil.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket CTC fra 2004 plassert i kjelleretasjen.
Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Evalett fra ukjent årstall plassert i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannsberedere som er over 20 år gamle har økt risiko for plutselige lekkasjer og funksjonssvikt. Det anbefales å vurdere utskifting for å unngå potensielle vannskader og driftsavbrudd.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer og måler plassert i gangen i loftsetasjen.
El-skap med automatsikringer i gangen i hybelen.

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.

El-installasjonen er i fra forskjellige tidsperioder.

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

Nei Det er utført arbeid på det elektriske anlegget av ufaglært person.

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

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?

Ja

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 foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget. Det er utført arbeid på anlegget uten bruk av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet og det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av ukjente masser.

Det bemerkes at grunnforholdene ikke er vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra ukjent årstall.

Ukjente masser rundt boligen.

Taknedløpene føres ned under bakken i rør.

Stedvis noe synlig grunnmursplast.

Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Deler av grunnmuren virker å mangle fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført drenering og fuktsikring av grunnmur for å redusere usikkerhet om løsnings kvalitet og funksjon.

Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder behov for oppgradering av dreneringen, da manglende eller utilstrekkelig drenering kan føre til fuktinntrengning i kjeller og skade på bygningskonstruksjonen.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

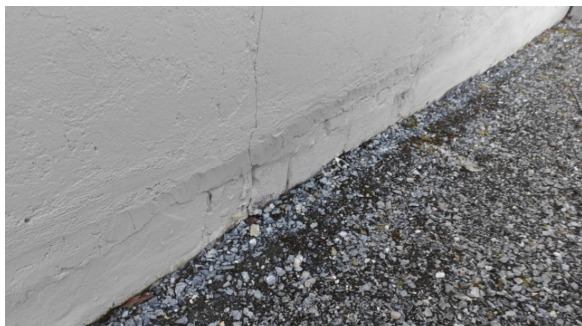
Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong/betongstein. Grunnmur av lettklinkerblokker på garasje.

Grunnmurer virker stabile og uten registrerte setningsskader, dette med unntak av mindre riss og normale aldringsvekkelser.

NB!

Merk at grunnmurer av eldre dato kan ha svært variabel kvalitet, dersom man begynner å foreta arbeider med/rundt grunnmuren kan man derfor oppleve at det må utføres reparasjoner på grunnmuren.

Tilstandsrapport



TG 0 Terrenghorhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt plant terreng.

Generell info:

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør av ukjent type via kommunalt nett.

Avløpsrør av ukjent type via kommunalt nett.

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er av ukjent alder.

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.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på type og alder for utvendige vann- og avløpsrør, samt vurdere tilstandsvurdering av rørene.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på eiendommen, noe som kan medføre betydelige kostnader ved utbedring.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i boligen. Dette inkluderer vurdering av balkonger, terrasser og trapper med hensyn til rekkverk, rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk, håndløpere og tilsvarende forhold vurdert opp mot dagens krav der dette er relevant.

Videre er det gjort en vurdering av radonforhold, elektrisk anlegg og branntekniske forhold, herunder røykvarslere, brannslukningsutstyr, rømningsveier og synlige avvik i branncelleinndeling. I tillegg er forstøtningsmurer samt eiendommens beliggenhet i forhold til eventuell flom- og rasfare vurdert.

Vurderingene under dette punktet er kun ment som en generell sikkerhetsgjennomgang, og det settes ikke tilstandsgrad (TG) på de forhold som inngår her.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Vinduet på det ene soverommet i loftetasjen og vinduene i kjelleretasjen tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning.

Trappen mellom 1. etasje og kjelleretasje mangler rekkverk og håndløper, samt at trappen er svært bratt. Åpninger mellom trinn overstiger 10cm.

Det mangler håndløper på trapp mellom 1. etasje og loftetasje. Rekkverkshøyde er under 90 cm samt åpninger i rekkverket over 10 cm.

Det mangler også rekkverk i øvre del av trappen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Dersom det planlegges søknadspliktige tiltak på eiendommen, som for eksempel tilbygg, påbygg eller garasje, kan det være nødvendig å foreta geotekniske undersøkelser. For ytterligere informasjon, se NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

221 m²/182 m²

Enebolig m/ garasje: 2 Entré, 2 Gang, 3 Bad, 2 Stuer, 2 Kjøkken, 5 Soverom, 2 Bod, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 650 000

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

3 300 000

Konklusjon markedsverdi

3 300 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstingeniøren mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten. Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstingeniørens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

Generell Informasjon:

Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.

Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstingeniørens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

Kilder:

Motakst AS <https://www.motakst.no/>
Norsk Takst <http://www.norsktakst.no/>
Forskrift til avhendingslova <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850>
Avhendingslova <http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html>
Mesterbrevloven <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35>
Eiendomsmeulingsloven <http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html>
Eiendom Norge AS <http://www.eiendomnorge.no/>
Forbrukerrådet <https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/>

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kirkeveien 36 ,8800 SANDNESSJØEN 168 m ² 1956 3 sov	26-03-2026	3 400 000	3 500 000		3 500 000	20 833
2 Prestmarkveien 52 ,8800 SANDNESSJØEN 170 m ² 1955 3 sov	26-05-2024	3 450 000	3 450 000		3 450 000	20 294
3 Huldreveien 20A ,8800 SANDNESSJØEN 165 m ² 1969 2 sov	24-04-2025	2 900 000	3 120 000		3 120 000	18 246
4 Åsgata 45 ,8800 SANDNESSJØEN 180 m ² 1951 4 sov	26-02-2026	3 300 000	3 275 000		3 275 000	18 194
5 Huldreveien 16 ,8800 SANDNESSJØEN 155 m ² 1968 2 sov	25-08-2025	3 250 000	3 100 000		3 100 000	17 514
6 Bakkelygata 16 ,8800 SANDNESSJØEN 154 m ² 1959 3 sov	04-03-2026	3 900 000	3 600 000		3 600 000	17 225
7 Bjørnsons gate 25 ,8800 SANDNESSJØEN 142 m ² 1962 4 sov	27-03-2025	3 300 000	2 900 000		2 900 000	13 615

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	16 000
Renovasjon (Husholdningsrenovasjon):	Kr.	7 740
Kommunale avgifter:	Kr.	18 747
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	67 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig m/ garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 080 000
Sum teknisk verdi - Enebolig m/ garasje	Kr.	3 750 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 750 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. 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.	900 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 650 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

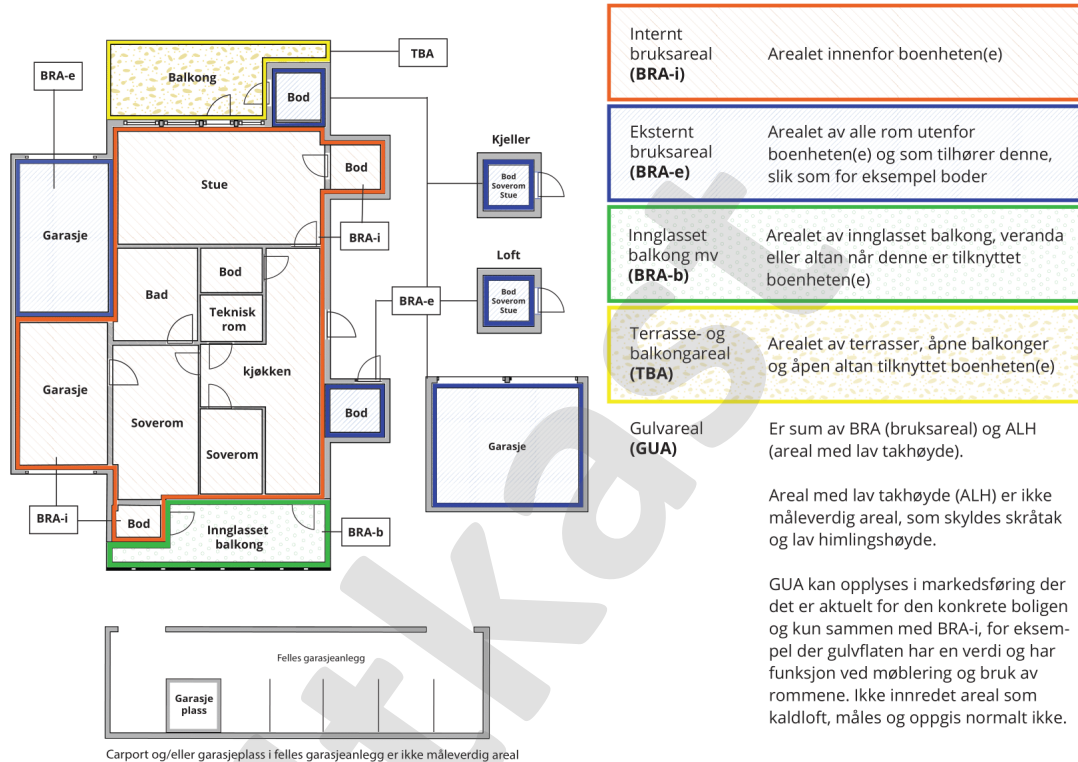
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig m/ garasje

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)				
1. etasje	74			74	40		74
Loftetasje	50			50	7	6	56
Kjelleretasje (hovedbolig)	15			15			15
Kjelleretasje (utleiedel)	43			43			43
Garasje		39		39			39
SUM	182	39			47	6	227
SUM BRA	221						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, bad, stue, kjøkken		
Loftetasje	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Kjelleretasje (hovedbolig)	Bad, bod		
Kjelleretasje (utleiedel)	Entré, bod, stue, soverom, kjøkken, bad		
Garasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra opprinnelig byggeår, mottatt fra kommunen, og disse er lagt til grunn som referanse for vurderingene.

Ved befaring ble det registrert vesentlige avvik mellom foreliggende tegninger og dagens faktiske utførelse.

Det er gjennomført omfattende endringer i rominndeling og rombruk i samtlige etasjer, herunder etablering av en selvstendig boenhet i kjelleretasjen.

Bygningen fremstår videre som tilbygd og ombygget, med flytting av flere vegger, og endringene er av et slikt omfang at en detaljert sammenstilling mot opprinnelige tegninger ikke lar seg gjøre på en enkel og entydig måte.

Det er også etablert terrasser som ikke fremkommer av de fremlagte tegningene.

Garasjen synes opprinnelig å være omsøkt som frittstående, men er i dag fysisk sammenbygget med boligen. Det tas forbehold om at det kan foreligge ytterligere avvik som ikke er avdekket ved visuell befaring.

Motakst AS anbefaler at samtlige avvik mellom godkjent tegningsgrunnlag og dagens situasjon gjennomgås av ansvarlig foretak, og at det fremmes søknad til kommunen for nødvendig godkjenning av utførte tiltak, i henhold til gjeldende bestemmelser i Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Det må påregnes at kommunale saksbehandlingsgebyrer vil påløpe, og at det kan bli stilt krav om bygningsmessige endringer, ytterligere dokumentasjon eller oppgraderinger for at tiltakene skal kunne godkjennes. Det kan heller ikke utelukkes at enkelte forhold ikke lar seg godkjenne uten dispensasjon eller i ytterste konsekvens kan bli avslått.

Takstingeniøren har ikke hatt tilgang til komplett byggesaksmappe, og det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon på eventuelle tidligere godkjenninger, endringssøknader eller dispensasjoner. Vurderingene er basert på fremlagte tegninger mottatt fra kommunen, dokumentasjon tilgjengelig på befaringsstidspunktet samt visuelle observasjoner. Det er ikke foretatt kontroll opp mot ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller øvrige offentlige tillatelser, og eventuelle forhold som ikke fremkommer av tilgjengelig dokumentasjon kan derfor ikke utelukkes.

Det foreligger etter det opplyste ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for de registrerte tiltakene. Dette innebærer at tiltakene formelt sett ikke er dokumentert lovlig tatt i bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Se tekst ovenfor.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Marius Høgås	Takstingeniør
	Jelena Nazarethz	Kunde
	Sindre Jakobsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1820 ALSTAHAUG	37	1157		0	667.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Novikveien 38

Hjemmelshaver

Nazarethz Jelena

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og etablert beliggenhet i Novikveien i Sandnessjøen. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse med eneboliger og tilhørende småhusbebyggelse, og fremstår som rolig og familievennlig.

Det er kort avstand til sentrum av Sandnessjøen, hvor man finner et variert tilbud av servicetilbud, herunder dagligvarebutikker, kjøpesenter, skoler, barnehager, helsetjenester og øvrige fasiliteter. Området har også gode kollektivforbindelser og tilfredsstillende tilknytning til offentlig veinett.

Nærområdet byr på gode rekreasjonsmuligheter med tilgang til turterreng, sjø og friluftsområder. Den vakre naturen på Helgelandskysten gir gode muligheter for både sommer- og vinteraktiviteter.

Samlet sett vurderes beliggenheten som attraktiv med nærhet til både sentrumstilbud og naturskjønne omgivelser.

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

Området er regulert til Boligbebyggelse, frittliggende småhus iht. reguleringsplan for "Områderegulering for Bakkely", plan-ID 20210071. Ikrafttredelse 27.09.2022.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruslagt innkjørsel og gårds plass.

Eiet tomt som har ett areal på ca. 667,20 m².

Kommuneplan

KA Alstahaug. Plan-ID 201622. Ikrafttredelse 14.12.2016.

Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekviert/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

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

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/kjelleryttervegger av betong og lettklinkerblokker.

Yttervegger av reisverk av tre, utvendig kledd med stående og liggende kledning.

Såltak takkonstruksjon, utvendig tekket med sandstrødde profilerte stålplater.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og elektrisitet.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 201 000	2026	I følge opplysninger gitt av Alstahaug Kommune.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				16 000
Kommentar				
Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.04.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Selgers egenerklæring er ikke kontrollert av takstingeniøren.	Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Rekvirent/eier	25.03.2026	Opplysninger gitt ved befarings.	Gjennomgått		Nei
Grunnkart	25.03.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder	25.03.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	11.04.2026	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger		Godkjente udaterte bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er ikke utstedt ferdigattest for boligen.	Finnes ikke		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.