

Tilstandsrapport

📍 Stavsengveien 56, 8820 DØNNA

📖 DØNNA kommune

gnr. 4, bnr. 10

Markedsverdi

2 800 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 217 m²



Befaringsdato: 20.04.2023

Rapportdato: 18.05.2023

Oppdragsnr.: 20914-1686

Referansenummer: XG8797

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Sindre Jakobsen

Vår ref: Lars Emil Brattland



MO
TAKST

Gyldig rapport
18.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Motakst AS

Motakst AS ble grunnlagt med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Helgeland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva Forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtagelsen av boligen. Vi har til sammen 48 års erfaring fra byggebransjen, og er registrert Mesterbedrift. Vi har to sertifiserte takstmenn og en takstfullmektig som er registrert hos Norsk Takst, i tillegg til to takstmedarbeidere. Motakst AS bistår også med verditakster i forbindelse med bank/refinansiering, forhåndstakster, byggelånskontroll og uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i nye boliger. Vi har i dag kontorer i Mo i Rana og Troms, men utfører oppdrag over Nord-Norge.



Rapportansvarlig

Sindre Jakobsen

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

Medansvarlig

Lars Brattland

Lars Emil Brattland
Uavhengig Takstingeniør
lars@motakst.no
414 85 679

MO
TAKST

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

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- 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.



Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	217 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	217 m ²
Totalpris	2 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	141	141	0
2.etasje	65	65	0
Kjelleretasje	11	0	11
Sum	217	206	11

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

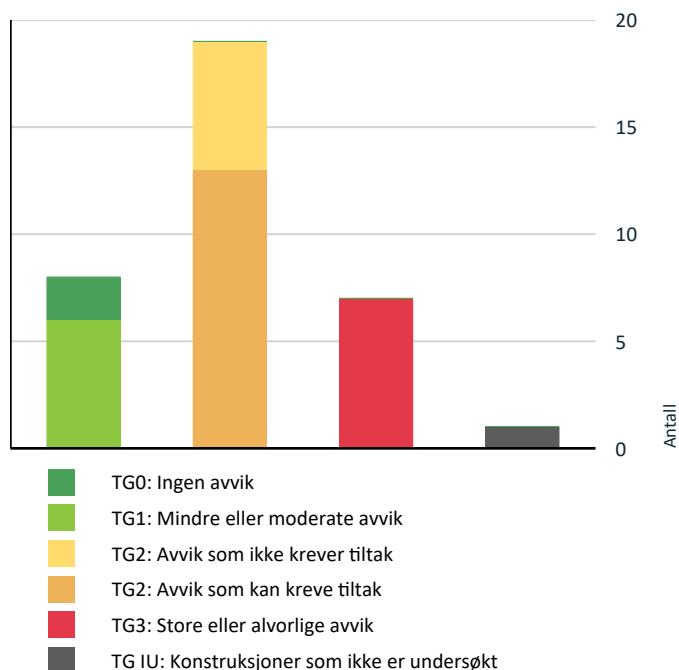
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger i Dønna kommunes arkiver, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av rominndelingen i denne boligen.

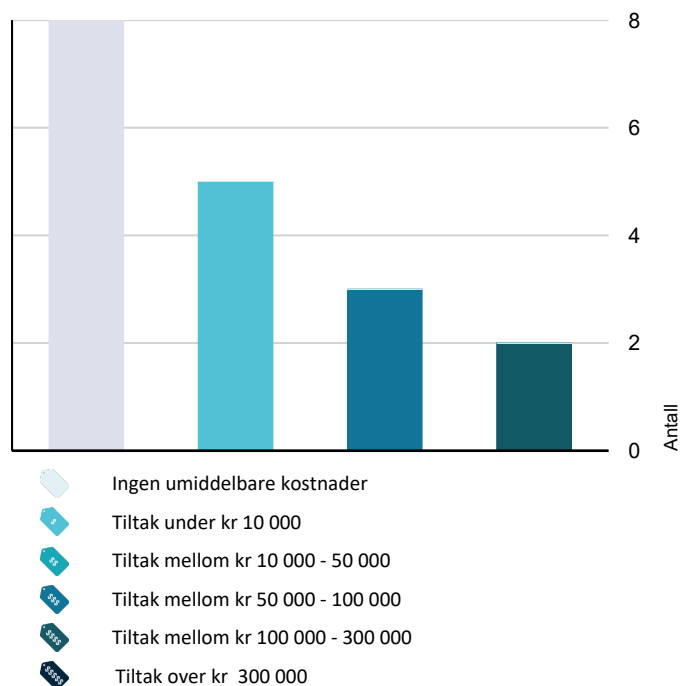
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger har ikke bebodd eiendommen, og har derfor begrenset kjennskap til boligen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Målt avvik i 1. etasjen (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 15 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 25 mm.

Målt avvik i 2. etasjen (gang-sov):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 45 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 62 mm.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig.
Det er påvist råteskader i de innforende veggene i kjelleretasjen.
Forhøyede fuktverdier i treverk mot grunn og det er misfarging og skjolder på fliser og i flisfuger.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Ufagmessig utførelse av guvbelegget i hjørner.
Uegnede materialer i våtsone.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Generell > Vaskerom (ikke måleverdig)

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er ikke montert fliser under varmtvannstanken og rommet mangler tettesjikt/membran.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sammendrag av boligens tilstand



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom 1

[Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom 2

[Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.



TG 1 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Kryp kjeller under sal.

[Gå til side](#)

Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.



TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.

Tektekingen over entré har flere synlige spiker og fugemasse.

A-profilplatene har bungler og det mangler en del lakk/maling.

Det ble målt forhøyede fuktverdier i trobordene fra loftetasjen.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

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

Takstige med bøyle er ikke lenger godkjent av feiervesenet.

Ufagmessig utførelse av tettingen rundt pipebeslaget.

Pipebeslaget har en del slitasje.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det mangler musebånd/lusing.

Værslitt og oppsprukket kledning, malingen flasser flere steder.

Det mangler kledning i uteboden.

Kledningen er avsluttet for nærme bakken.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Undertaket er misfarget.

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og forhøyede fuktverdier ble registrert. Fuktskjolder på trobordene.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

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

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

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

Det mangler utvendig tetting under og over døren fra soverommet i 2. etasje. Det mangler utvendig dørsviker, og innvendig dørsviker er løs. Døren og karm er fuktskadet.

Inngangsdøren er utett på pakning i nedre høyre hjørne og karm har en del hakk og sår.

Døren til kjeller og til bod er værslitt og maling flasser.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

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

Konstruksjonene har skjevheter.

Terrassen og fundamentene har skjevheter.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller.

Sammendrag av boligens tilstand

Iflg. selgers egenerklæring er det tidvis observert muselort i kjelleretasjen.
Det er ikke montert plast mot grunn.
Fritt eksponert isolasjon og manglende stubbeloftsplater.
Kryprommet har fuktig klima.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom (ikke måleverdig) [Gå til side](#)

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



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

El-skap med automatsikringer og måler plassert i gangen i 2.etasje.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

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



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

Det er avvik:

Grunnmuren av naturstein har flere utettheter hvor skadedyr og fukt kan trenge inn.



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

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er ikke montert omramming rundt vinduene innvendig i loftetasjen.

Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindusmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen.

Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet, dette fører til lettere vannoppsug. Flere vindu er utvendig værslitt.

Fuktsvell på foringer på badet i 2.etasje.

Dekkpropper og ventiler mangler på flere vinduer.

Enkelte vinduer tar i karm ved åpning/lukking.



Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Maling flasser på gulvet.
Sprekker i trepaneler.
Himlingene har skjevheter.
Stedvise hakk og sår.
Stedvis manglende lister.



Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

Trappen til kjelleretasjen har skjevheter.
Trappen til kjelleretasjen og loftetasjen er nokså bratt.



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.

Det mangler kapper i enkelte vinduer.



Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1959

Kommentar
Byggeåret er hentet fra tidligere salgsopplysninger på samme eiendom.

Anvendelse
Boligen er p.t. ubebodd og klargjort for salg/eierskifte.

Standard
Boligen holder generelt normal standard, alder tatt i betraktning.

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

Tilbygg / modernisering

1998	Vedlikehold	Takbytte, nye aluminiumsplater på taket.
2006	Vedlikehold	Ny bordkledning, nye vinduer, takrenner og nedløp.
2010	Modernisering	Nye innvendig vannledninger av plast (rør-i-rør), arbeider utført av firma.
2010	Modernisering	Nytt el-anlegg.
2010	Modernisering	Nytt vaskerom i kjelleretasjen.
2019	Modernisering	Diverse oppgraderinger av el-anlegget i loftgang og stue. alle arbeider utført av autorisert elektriker.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 2

Taket er tekket med A-profilerte takplater. Taket er besiktet fra taket og fra bakkenivå. Takplatene er fra ca. 1998. Asfaltapp på taket over entré.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekkning.

Tilstandsrapport

Tekkingen over entré har flere synlige spiker og fugemasse.
A-profilplatene har bungler og det mangler en del lakk/maling.
Det ble målt forhøyede fuktverdier i trobordene fra loftetasjen.

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.

Tekkingen over entré bør skiftes ut.

Vedlikehold og utskifting av takplatene bør påregnes på sikt.

Utskifting av deler av taktekket kan ikke utelukkes.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser.

Nedløp og beslag

TG 2

Renner og nedløp av metall fra ca. 1998. Takstige med bøyle til pipen.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med bue.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takstige med bøyle er ikke lenger godkjent av feiervesenet.

Ufagmessig utførelse av tettingen rundt pipebeslaget.

Pipebeslaget har en del slitasje.

Tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Er skorsteinen høy (over 1,2m), kreves feieplattform, stigtrinn på pipa eller at skorsteinen utrustes med feieluke. Hensikten med et dette kravet er blant annet å unngå sideveis belastning som kan skade pipa.

Snøfangere og stiger. Bygningsrådet kan bestemme at det på tak skal være snøfangere og stiger av ikke brennbart materiale for brannvesenet.

Taknedløp må monteres der dette mangler.

Veggkonstruksjon

TG 2

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



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det mangler musebånd/lusing.

Værslitt og oppsprukket kledning, malingen flasser flere steder.

Det mangler kledning i uteboden.

Kledningen er avsluttet for nærme bakken.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør etableres lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.

Avstanden fra underkanten av kledningen til terrenget bør generelt være minst 0,3 m.

Kledningen må overflatebehandles/males.

Takkonstruksjon/Loft

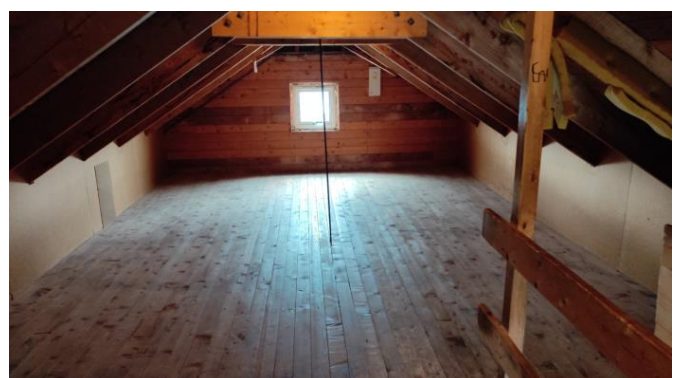


Saltak takkonstruksjon av tre.

Ukjent type undertak da det er montert trobord.

Adkomst til loftetasjen via trapp fra 2.etasje.

Selger opplyser at det tidligere har vært lekkasje fra taktekket ved mønekammen (sør), men at dette er forsøkt utbedret av firma.



Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det ble fukt målt i takkonstruksjonen ved befaring, og forhøyede

fuktverdier ble registrert

Fuktskjolder på trobordene.

Tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vinduer

TG 2

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er ikke montert omramming rundt vinduene innvendig i loftetasjen.

Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindussmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen.

Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet, dette fører til lettere vannoppsug. Flere vindu er utvendig værslitt.

Fuktsvell på foringer på badet i 2.etasje.

Dekkpropper og ventiler mangler på flere vinduer.

Enkelte vinduer tar i karm ved åpning/lukking.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.

Sålbenk- og vannbrettbeslag monteres ofte som det eneste tettesjiktet mot underlaget. Det medfører at beslagene bør ha oppbrett i begge ender mot vindussmyg, og i bakkant mot vinduets bunnkarm.

Det bør påregnes at enkelte vinduer må få utført vedlikehold.

Omramminger og tetting må ferdigstilles på vinduene i loftetasjen.

Ventiler og dekkpropper må monteres.

Dører

TG 2

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Dør fra soverom: Enkelt malt isolert dør med trekledning.

Dør til bod: Enkelt malt isolert dør med trekledning.

Dør til bod (kjøkken): Enkelt malt isolert dør med trekledning.

Dør til kjeller: Enkel malt dør i tre.

Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det mangler utvendig tetting under og over døren fra soverommet i 2. etasje. Det mangler utvendig dørvrider, og innvendig dørvrider er løs. Døren og karm er fuktskadet.

Inngangsdøren er utett på pakning i nedre høyre hjørne og karmen har en del hakk og sår.

Døren til kjeller og til bod er værslitt og maling flasser.

Tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det bør påregnes at enkelte dører må få utført vedlikehold og justeres.

Det bør påregnes utskifting av døren fra soverommet, og utvendig tetting må ferdigstilles.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Terrasse på ca. 27 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra spisestuen.

Flislagt betongplate med inngangspartiet på ca. 16,5 m². Malt levegg mot øst.



Vurdering av avvik:

- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Terrassen og fundamentene har skjevheter.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Påviste skader må utbedres.

Fundamentering av terrassen må utbedres.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 1

Trapp av tre til terrassen. Malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm.

Trapp av betong til inngangsdøren, flislagte trinn.



INNSENDIG

Overflater

TG 2

Gulv er tekket med malt furugulv, laminat, belegg og fliser. Vegger er tekket med malte plater, malt trepanel og malte panelplater. Himlinger er tekket med malte himlingsplater, trepanel og malt trepanel.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Maling flasser på gulvet.
Sprekker i trepaneler.
Himlingene har skjevheter.
Stedvise hakk og sår.
Stedvis manglende lister.

Tiltak

- Tiltak:
Vedlikehold av overflatene bør påregnes.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er påvist råteskader i de innforende veggene i kjelleretasjen. Forhøyede fuktverdier i treverk mot grunn og det er misfarging og skjolder på fliser og i flisfuger.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Dersom kjelleren skal benyttes som innredet rom, må dreneringen skiftes og grunnmuren fuktsikres.

Det må også utføres tiltak mot kapilær oppsug i den støpte sålen. Kjelleretasjen må bygges opp på nytt iht. godkjente og fuktsikre løsninger for rom under terreng.

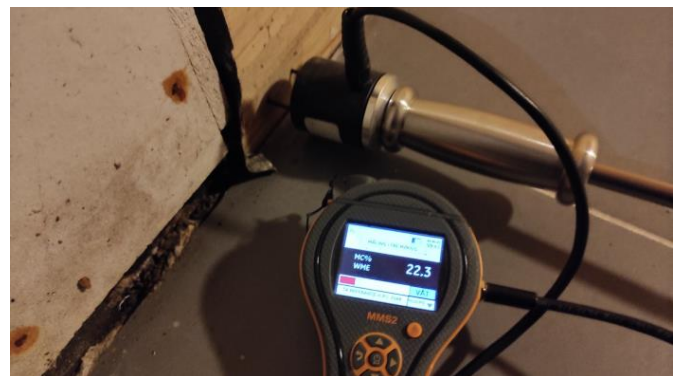
Kostnadsestimatet vil variere med tanke på hvilken løsning som benyttes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Krypkjeller

TG 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.



Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Iflg. selgers egenerklæring er det tidvis observert muselort i kjelleretasjen.

Det er ikke montert plast mot grunn.

Fritt eksponert isolasjon og manglende stubbeloftsplater.

Kryprommet har fuktig klima.

Tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Tilstandsrapport

Utettheter i stubbeloftsplatene må utbedres.
Det bør etableres plast mot gunn og ventileringen må utbedres.
Organiske materialer bør fjernes fra krypkjelleren.
Fuktskadede materialer må utbedres/skiftes ut.
Kostnadsestimatet vil variere med tanke på hvilken løsning som benyttes.
Det må gjøres tiltak for å hindre at skadedyr kan ta seg inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Krypkjeller under sal.

! TG IU

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag under salen.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

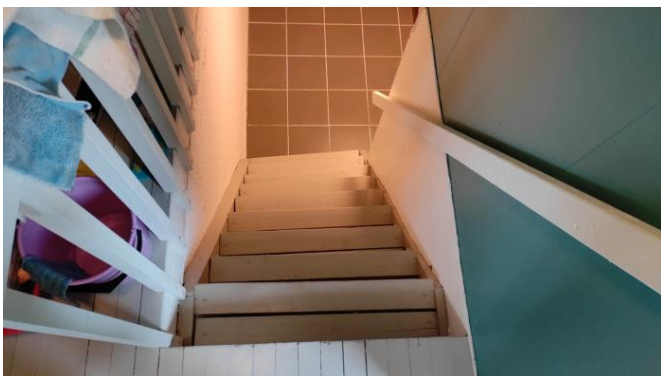
Innvendige trapper

! TG 2

Malt tretrapp som strekker seg fra 1. etasjen til 2. etasjen.
Heltre malte inntrinn.
Knirk ved belastning: Ja.

Malt tretrapp som strekker seg fra 1. etasjen til kjelleretasjen.
Heltre inntrinn.
Høyde på rekkverk (repos): Ca. 96 cm.
Lysåpning i trappeløpet (høyde): Ca. 164 cm.

Trapp av tre som strekker seg fra 2. etasjen til loftetasjen.
Heltre malte inntrinn.
Høyde på rekkverk (loft): Ca. 97 cm.
Åpninger i rekkverk: Ca. 20 cm.



Vurdering av avvik:

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

Trappen til kjelleretasjen har skjevheter.
Trappen til kjelleretasjen og loftetasjen er nokså bratt.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør monteres antiskli list for å lukke avviket.
Bygningsdelen virker å fungere med dette avviket. For å lukke avviket må det monteres håndløper på veggen opp trappen.
Vær oppmerksom ved bruk.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

! TG 1

Boligen har malte fyllingsdører og finér dører.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

! TG 3

Våtrom av eldre dato som er bygd før innføring av TEK 97 fører til at våtrom automatisk får TG 3 i henhold til Norsk Standard 3600 og instruks. Badet har oppnådd mer enn halve sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes.

Gulv er dekket med vinylbelegg.

Gulvet har fall mot sluk, dette grunnet skjevheter i etasjeskilleren.

Vegger er dekket med malte plater.

Himling er dekket med malt trepanel.

Plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt.

Badet har dusjkabinett, enkel servant med ett-greps blandebatteri, speil og reflektorovn.

Naturlig ventilasjon via ventil i himling.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ufagmessig utførelse av gulvbelegget i hjørner. Uegnete materialer i våtsone.

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

Hulltaking ble utført mot dusjsone fra tilliggende rom.

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%.



Tilstandsrapport

KJELLERETASJE > VASKEROM (IKKE MÅLEVERDIG)

Generell

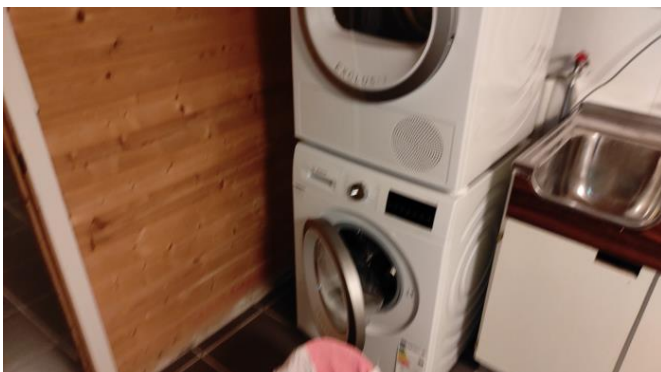
! TG 3

Våtrommet er oppført i 2010, og har flere utettheter/avvik. Full tilstandskontroll av våtrommet anses derfor ikke som nødvendig. Renovering av våtrommet må påregnes, for å tåle normal bruk iht. dagens krav.

Vegger har malte plater og trepanel.
Trepanel i himling.
Gulvet har fliser.

Rommet har innredning med to servanter i stål med ett-greps blandebeholder og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon via ventil i himling.



Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert fliser under varmtvannstanken og rommet mangler tettesjikt/membran.

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 2

Vaskerommet er i kjelleretasjen, etasjen har fuktutfordringer og det ble målt forhøyede fuktverdier i treverket flere plasser rundt vaskerommet. Rommet må renoveres og bygges opp iht. preaksepterte løsninger for rom under terreng.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Eldre kjøkkeninnredning av malte skrog med malte slette fronter, malt benkeplate. Oppvaskkum og skyllekum i stål med ett-greps blandebeholder. Belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøøl/fryseskap, komfyr med koketopp og oppvaskmaskin. Det ble utført fuktøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



Kontroll av røropplegg.

Avtrekk

! TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Selger har i ettertid av befaring utbedret avtrekket og det fungerer nå tilfredstillende.



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETROM 1

Overflater og konstruksjon

! TG 3

Malt tregulv.
Vegger er tekket med malte plater og malt trepanel.
Himling er tekket med malt trepanel.
Toalettrommet har gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > TOALETROM 2

Overflater og konstruksjon

! TG 3

Malt tregulv.
Vegger er tekket med malte plater og malt trepanel.
Himling er tekket med malt trepanel.
Toalettrommet har gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 1

Vannledninger av plast (rør-i-rør) og kobber.
Hovedstoppekran plassert i kjelleretasjen.

Mindre avvik:

Det er skrevet med tusj på plastrørene, dette kan forringe levetiden på vannrørene



Kontroll av rørskapet.



Hovedstoppekran.

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast og soil.
Stakepunkt plassert i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- 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.

Hver bygning skal ha minst én lufterledning ført til det fri, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av annen løsning.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg og ventiler i vindu.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det mangler kapper i enkelte vinduer.

Tiltak

- Andre tiltak:

Ventilkapper bør monteres.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstank på ca. 300 liter av merket Oso fra 2006 plassert på vaskerommet.

Den elektriske tilkoblingen er koblet i henhold til dagens forskrifter.



Elektrisk anlegg

TG 2

Tilstandsrapport

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

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

El-skap med automatsikringer og måler plassert i gangen i 2. etasje.

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?

2019 Elinstallasjonen er jevnlig oppdatert ved behov.

Sikringsskap fra 2010 iflg. tidligere salgsoppgaver på samme eiendom.

Diverse oppgraderinger av el-anlegget på loftet og i stue i 2019, arbeider utført av firma.

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

Ja Alle elektriske arbeider som er utført i nåværende eiers eiertid, er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Ja Samsvarseklæringer er ikke fremvist.

Eksisterer det samsvarseklæring?

Ukjent

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 Siste kontroll fra Linea AS ble utført den 26.06.2014

Kontrollresultat: Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, brantilløp 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? Sjekking samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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 bør utføres en utvidet el-kontroll.

Anlegget er i ettertid av befaring gjennomgått av EL-proffen og påviste avvik er utbedret.

Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftninger av deler av el-anlegget kan være nødvendig.

Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav. Boligen har brannsentral av type Eltek BSx2 med seriekoblede røykvarslere i oppholdsrom.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av ukjente masser. Selger opplyser at bygningen står delvis på fjell og delvis på steinfylling. 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.

Drenering

TG 2

Naturlig drenering rundt boligen.

Ukjent om det er fuktsikring på delene av grunnmuren som er av betong og betongstein.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Dersom kjelleren skal benyttes som innredet rom, må dreneringen skiftes og grunnmuren fuktsikres.

Det må også utføres tiltak mot kapilæropptak i den støpte sålen. Kjelleretasjen må bygges opp på nytt iht. godkjente og fuktsikre løsninger for rom under terreng.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong, betongstein og naturstein. Grunnmur virker stabile og uten registrerte setningsskader, dette med unntak av mindre riss og normale aldringssvekkelser.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren av naturstein har flere utettheter hvor skadedyr og fukt kan trenge inn.

Tiltak

- Tiltak:

Grunnmuren bør tettes og utvendig fuktsikres.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

! TG 3

Eiendommen ligger i ett kupert 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.



Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tiltak som terrengjusteringer eller andre kompenserende tiltak for å lede overflatevann rask vekk fra bygningen kan ikke utelukkes.

Kostnaden vil variere med tanke på hvilken løsning som benyttes.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Vannrør av plast (PEL) via kommunalt nett. Det ble installert varmekabel i vannledningen inn til boligen i 2017 for å hindre at vannet fryser.

Vannrør mellom boligen og offentlige nettet er av ukjent dato. Avløpsrør mellom boligen og septiktanken er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Septiktank

! TG 2

Septiktank av glassfiber med 2- kammer. Tanken er fra byggeår og ligger sørvest på tomten.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

217 m²/206 m²

Fritidsbolig: Entré, Stue, Kjøkken, 2 Trapperom, Sal, 2 Gang, 5 Soverom, 2 Toalettrom, Bad, Vaskerom, Bod, Kryperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

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 4 100 000

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

2 800 000

Konklusjon markedsverdi

2 800 000

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	12 000
Kommunale avgifter:	Kr.	12 440
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	15 500
Renovasjon (Fritidsrenovasjon):	Kr.	1 511
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	41 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 500 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 500 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 500 000

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.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 100 000
--	------------	------------------

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?

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.

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 byggt teknisk 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 m²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.etasje	141	141	0	Entré , Stue , Sal, Kjøkken , Trapperom , Trappegang	
2.etasje	65	65	0	Gang m/trapp, Soverom 1 , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Gang 2, Toalettrom 1, Toalettrom 2, Bad	
Kjelleretasje	11	0	11	Vaskerom (ikke måleverdig)	Bod (kun deler er måleverdig), Kryperom (ikke måleverdig)
Sum	217	206	11		

Kommentar

Det bemerkes at "bod med utvendig adkomst" ikke er medtatt i bruksarealet for hovedetasjen, dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014". Boden har et gulvareal på 5,8 m2.

Det bemerkes at gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger i Dønna kommunes arkiver, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av rominndelingen i denne boligen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Diverse oppgraderinger av el-anlegget i loftgang og stue. alle arbeider utført av autorisert elektriker.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det bemerkes at vinduene ikke tilfredsstiller dagens krav til rømning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2023	Sindre Jakobsen	Takstingeniør
	Lars Emil Brattland	Takstingeniør
	Helge Kjeøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1827 DØNNA	4	10		0	1831.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stavsengveien 56

Hjemmelshaver

Kjeøy Helge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til på Stavseng i Dønna kommune. Umiddelbar nærhet til hav og sjø med en flott skjærgård. Dønna ligg sentralt på Helgelandskysten og har ett mangfold av forretninger og nisjebutikker.

Dagligvarebutikk på Åker som selger det meste av nødvendigheter ligger ca. 800 meter fra eiendommen. Skole og barnehage ligger ca. 1,6 km unna, kommunesenteret Solfjellsjøen ligger ca. 15 km unna og Bjørn med flere daglige avganger med ferge til Sandnessjøen ca. 17,3 km.

Herøy, Dønna og nærliggende øyer byr på flotte naturopplevelser til lands og til vanns i en flott skjærgård på helgelandskysten. Sandnessjøen har om lag 6100 innbyggere med ett rikt næringsliv av maritim virksomhet og ligger omlag 30 min med ferge fra Bjørn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat stikkvei på ca. 290m fra offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløp via septiktank med slamavskiller. Tømming hvert 2 år.

Regulering

Eiendommen ligger i ett område avsatt til LNFR-formål (areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv)

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, beplantning og noe naturtomt. Gruslagt innkjørsel og gårdsplass.

Eiet tomt som har ett areal på ca. 1 831m².

Kommuneplan

KA Dønna. Plan-ID 2014001

Ikrafttredelse 26.02.2019

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

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

1947/301480-3/71 BESTEMMELSE OM VEG
19.09.1947 Med flere bestemmelse
Bestemmelse om gjerde

1948/300051-1/71 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
13.01.1948 Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser.

2012/681228-3/200 Forkjøpsrett
22.08.2012 RETTIGHETSHAVER: KJØY HELGE
F.NR: 251253
HEFTER I IDEELL 3/4 AV MATRIKKELENHET TILHØRENDE: KJØY HELGE
OVERFØRT FRA: KNR: 1827 GNR: 4 BNR: 36
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2018/428468-1/200 JORDSKIFTE
12.02.2018 21.00 Rettsfastsettende sak 15-198812RFA-JMOS ÅKER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For ytterligere informasjon, se grunnboken.

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående fritidsbolig fra ca. 1959, bygd over 4 plan.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/fritidseiendommer og rorbuer.

Parkering

Parkering i innkjørsel og på egen tomt.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmur/kjelleryttervegger av betong, betongstein og naturstein.

Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre, utvendig tekket med ståendekledning.

Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med A-profilerte takplater og asfaltpapp.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med elektrisitet.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
909 000	2022	I følge opplysninger gitt av Dønna Kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2016	Uskifte

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		12 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.04.2022	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	0	Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke	0	Nei
Grunnkart	20.04.2023	Kart over eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Rekvirent/eier	20.04.2023	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått	0	Nei
Bilder	20.04.2023	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi AS	02.05.2023	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått	0	Nei
Linea AS	20.06.2014	Tilsynsrapport fra Linea AS vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	0	Ja
Ambita AS	19.04.2023	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Godkjente bygningstegninger		Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger av boligen.	Finnes ikke	0	Nei
Ferdigattest		Det er ikke utstedt ferdigattest for boligen.	Finnes ikke	0	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 konstruksjoner 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/XG8797>

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

KJEØY HELGE
Skarvaveien 75

1350 LOMMEDALEN

Forespørsel om elektrisk anlegg i Stavsengveien 56, 8820 DØNNA.

Navn nettkunde: KJEØY HELGE
Målernummer: 6970631403280397
Anlegget ble sist kontrollert: 20.06.2014
Kontrollresultat: Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Ketil Olsen
Tilsynsleder