

Tilstandsrapport

📍 Aldersundveien 245, 8730 BRATLAND

📖 LURØY kommune

gnr. 30, bnr. 13

Areal (BRA): Enebolig/våningshus, benyttet som fritidsbolig. 137 m², Fjøs/låve 123 m², Naust 25 m², Fiskmathus 0 m²



Befaringsdato: 27.07.2023

Rapportdato: 08.09.2023

Oppdragsnr.: 12315-1662

Referansenummer: J18258

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Ørjan Klausen



Gyldig rapport
08.09.2023

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.

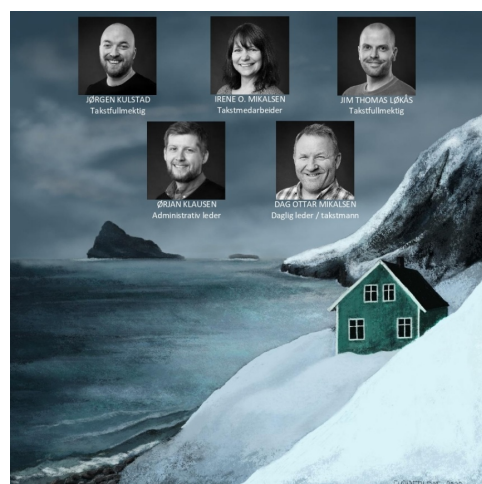
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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.

Verdi Eiendomstakst

Verdi Eiendomstakst AS ble grunnlagt i 2011. Den gang da som nå, med tydelige verdier og en grunnleggende visjon om å hjelpe folk på Helgeland med en trygg bolighandel. Dette slik at reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker IKKE oppstår i etterkant av eierskiftet.

Hele Helgeland er vårt geografiske område, og vi er i dag lokalisert i Mo i Rana.

Hvis du ønsker å lese mer om oss kan du gjerne besøke vår nettside www.vet.no.



Rapportansvarlig



Dag Ottar Mikalsen
Uavhengig Takstingeniør
dagottar@vet.no
411 11 466



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Boligen bærer preg av manglende vedlikehold og anses som et rivningsobjekt.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig/våningshus, benyttet som fritidsbolig.			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	85	84	1
2. etasje	52	47	5
Kjelleretasje	0	0	0
Sum	137	131	6

Fjøs/låve			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	50	0	50
2. etasje	73	0	73
Sum	123	0	123

Naust			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	25	0	25
Sum	25	0	25

Fiskmathus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	0	0	0
Sum	0	0	0

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Teknisk verdi bygninger 2 850 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig/våningshus, benyttet som fritidsbolig.

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger fra opprinnelig byggeår (antatt 1919).

For bygninger oppført før dagens plan- og bygningslov trådte i kraft 18.06.1965, var det Lov om bygningsvesen av 22. februar 1924 som var gjeldende. Denne loven var imidlertid gjeldende bare for landets byer (kjøpestæder, ladestæder og bergstaden Røros). Det betyr derfor at det ikke er behandlet byggesøknader for bygninger utenfor tettbygde strøk, og følgelig var det ikke krav til at eneboliger før 1965 skulle søkes om til kommunene.

Fjøs/låve

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger fra opprinnelig byggeår (antatt 1919).

For bygninger oppført før dagens plan- og bygningslov trådte i kraft 18.06.1965, var det Lov om bygningsvesen av 22. februar 1924 som var gjeldende. Denne loven var imidlertid gjeldende bare for landets byer (kjøpestæder, ladestæder og bergstaden Røros). Det betyr derfor at det ikke er behandlet byggesøknader for bygninger utenfor tettbygde strøk, og følgelig var det ikke krav til at eneboliger før 1965 skulle søkes om til kommunene.

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger fra opprinnelig byggeår (antatt 1919).

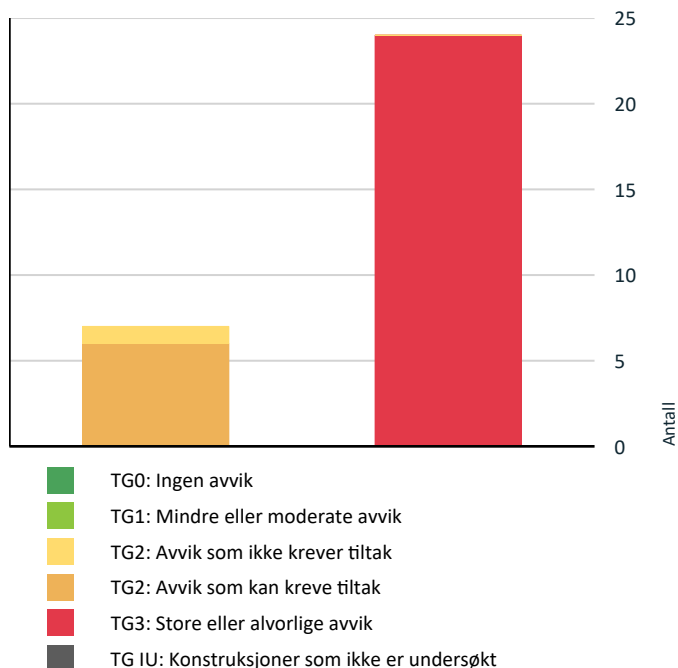
For bygninger oppført før dagens plan- og bygningslov trådte i kraft 18.06.1965, var det Lov om bygningsvesen av 22. februar 1924 som var gjeldende. Denne loven var imidlertid gjeldende bare for landets byer (kjøpestæder, ladestæder og bergstaden Røros). Det betyr derfor at det ikke er behandlet byggesøknader for bygninger utenfor tettbygde strøk, og følgelig var det ikke krav til at eneboliger før 1965 skulle søkes om til kommunene.

Fiskmathus

- Det foreligger ikke tegninger

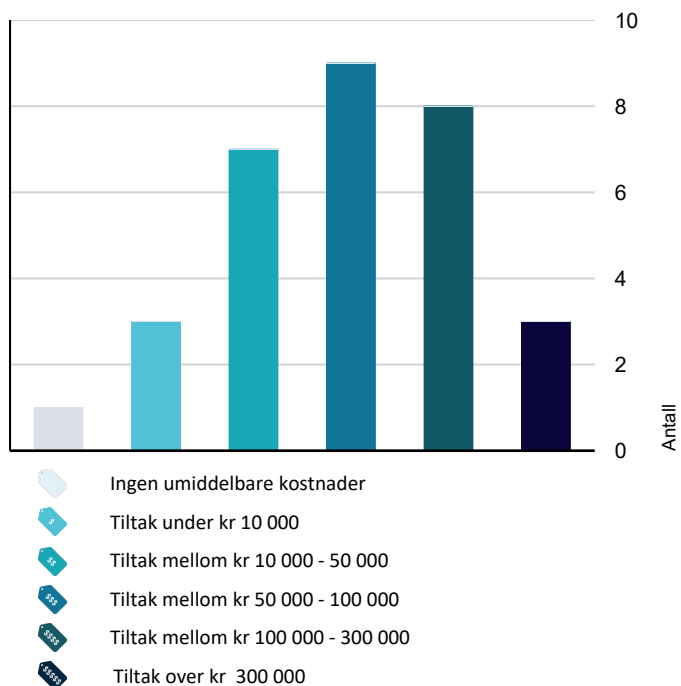
Sammendrag av boligens tilstand

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

Denne takstrappen er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Taksten er basert på objektets tilstand slik det fremstod på befaringsdagen. Enkelte av opplysningene i takstrappen er referert av eier/rekvirent, dette gjelder spesielt beskrivelser og årstall ifm. tidligere renovering/oppussing etc. Tilstandsrapporten er utført og basert på gjeldende regler og etiske retningslinjer hos Norsk Takst. Tilstandsrapporten er videre avholdt etter beste skjønn og i henhold til Norsk Takst sine gjeldende lover, instruksjoner og retningslinjer for takstmenn. For nærmere beskrivelser om kravene til takstmannens integritet og kompetanse, se takstbransjens etiske retningslinjer og regler for god takseringsskikk på www.norsktakst.no. Undertegnede takstmann er utdannet bygningstekniker fra Rana Tekniske Fagskole bygningslinje (1987-1989), samt ved Norges Eiendomsakademi (NEAK)/ Høgskolen i Østfold (2011-2012). Mikalsen er videre godkjent medlem av Norges Takseringsforbund/ Norsk Takst og innehar også påkrevd godkjenning fra Det Norske Veritas (DNV-GL) for "Takstmann sertifisert for Boligsalgsrapport iht. SETA's faglige rammeverk" (2013). Mikalsen ble også i mai 2018 godkjent av TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) som er den fremste godkjenning sin instans for boligtakstmenn på europeisk nivå. TEGoVA arbeider med standarder, etikk og kvalitet innenfor taksering av fast eiendom og står i samarbeid med Norsk Takst for godkjenningen av TEGoVA Residential Valuer (TRV-takstmenn).

SÆRSKILTE FORUTSETNINGER IFM. TAKSERING AV LANDBRUKSEIENDOM:

Eiendommen er i Matrikkelen registrert som "Selveier landbruk", mens selve våningshuset er registrert under næringsgruppe "Våningshus benyttes som fritidsbolig". Det er konsesjonsplikt på eiendommen grunnet dens størrelse. Det presiseres at undertegnede takstmann ikke er "landbrukstakstmann", men godkjent takstmann hos Norsk Takst iht. "verditaksering av fast eiendom". Undertegnede takstmann innehar også påkrevd godkjenning av Det Norske Veritas (DNV-GL) iht. "Takstmann sertifisert for Boligsalgsrapport iht. SETA's faglige rammeverk". Undertegnede takstmann har sagt ja til å foreta en grundig tilstandsrapport av bygningsmassen, og da særlig våningshuset. Dette i tillegg til en skjønnsmessig verdivurdering av respektive eiendoms jord- og skogarealer. Dette med bakgrunn i følgende:

1. Eiendommen er å betrakte som et nedlagt småbruk og eiendommen har et begrenset areal av dyrket mark og skog. Det er kun til sammen 6,8 dekar fulldyrka jord og innmarksbeite på eiendommen. Av produktiv skog er det kun 62,7 dekar, som fordeler seg slik: Ingen skog av sær høy bonitet, 24,8 dekar skog av høy bonitet, 35,8 dekar skog av middels bonitet og 2,1 dekar skog av lav bonitet. I tillegg er det 79,9 dekar uproduktiv skog, 2,6 dekar åpen jorddekt fastmark og 21 dekar åpen grunnlendt fastmark. 2,3 dekar er ikke kartlagt og 1,2 dekar er bebyggt. Til sammen 176,5 dekar. Med andre ord har eiendommen en begrenset verdi i form av jord- og skogarealer.
2. Undertegnede takstmann har spisskompetanse på

Sammendrag av boligens tilstand

tilstandsrapporter og verditaksering av eiendom og har de siste 10 årene verditaksert om lag 2 500 eiendommer i Rana-regionen. Undertegnede er i så måte meget godt kjent med boligmarkedet og de spesifikke attraktivitetsfaktorene i og omkring Mo i Rana.

VERDIFASTSETTING AV SKOG- OG LANDBRUKSAREALER M.M.:

Med bakgrunn i sammenlignbare landbruketstakster utført i nyere tid i Rana-regionen, justert opp imot dagens KPI-indeks, så har undertegnede takstmann betraktet den "tekniske verdien" på de ulike arealene på følgende måte:

- Fulldyrka jord (2,1 dekar): ca. kr. 2 510,- pr. dekar = kr. 5 271,-
 - Innmarksbeite (4,7 dekar): ca. kr. 1 745,- pr. dekar = kr. 8 202,-
 - Skog m/ høy bonitet (24,8 dekar): ca. kr. 815,- pr. dekar = kr. 20 212,-
 - Skog m/ middels bonitet (35,8 dekar): ca. kr. 582,- pr. dekar = kr. 20 836,-
 - Skog m/ lav bonitet (2,1 dekar): ca. kr. 349,- pr. dekar = kr. 733,-
 - Uproduktiv skog inkl. myr og jorddekt fastmark (103,5 dekar): ca. kr. 116,- pr. dekar = kr. 12 006,-
- SUM kr. 67 260,- avrundet til kr. 70 000,- (denne summen fremkommer som inkludert i tomteverdien).

Oppsummering av avvik

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

Enebolig/våningshus, benyttet som fritidsbolig.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Taket mangler renner og beslag enkelte steder.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist omfattende skade i fasade. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er store sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist fukttskader i veggkonstruksjonen.

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Spor etter mus på kaldloftet, usikkerhet hvilke eventuelle skader disse kan ha gjort i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.

 **Kostnadsestimat: Over 300 000**

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

Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Det er påvist fukt/skjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

Det ble ved befaring fukt/målt i takkonstruksjonen under blindloft. Førhøyde verdier ble påvist. Det er registrert spor etter skadedyr/mus.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

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

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

Dører har råteskader.

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

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

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Det er ikke montert rekkverk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

På generelt grunnlag er altaner/terrasser oppført over innredede rom å ansees som en risikokonstruksjon. Overvåk tilstand i henhold til eventuelle lekkasjer.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
Det er ikke montert rekkverk.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
Det er påvist fuktskader på overflater.

 **Kostnadsestimat: Over 300 000**

 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
Det er registrert symptom på sopp/råte.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

 **Kostnadsestimat: Over 300 000**

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
Feieluke er skadet.

Hull i pipen på stuen.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er registrert omfattende synlige fuktskader
Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er observert tegn på mus i de fleste rom i boligen.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

 **Våtrom > Generell > Bad/wc/vaskerom** [Gå til side](#)

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

Gulvet er tilnærmet flatt.
Belegg er løsnet flere steder.
Tegn på fuktskader flere steder i overgangen mellom gulv og vegg.
Dokumentasjon finnes ikke.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

 **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/wc/vaskerom** [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Kjøkkeninnredningen er skadet/har betydelig skader.
Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
Kjøkkeninnredning av eldre dato, oppgraderinger bør påregnes.
Deler av innredningen mangler fronter.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
Det er registrert avvik med avtrekk.
Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

El-tavle fra ukjent årstall plassert i gang i andre etasje.
Skrusikringer og måler.
25 amp hovedsikring.

Gulvvarme:
Ingen rom med gulvvarme.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

 **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. Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det ble ved befaring registrert vann og fukt i kjeller og store råteskader i alle rom i kjeller som er lektet ut i vegger og gulv.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er avvik:

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

Vanntilførselen til eiendommen er koblet av.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

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

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er avvik:

Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Manglende merking på bereder.

Rust i bereder.

Usikkert om tank er defekt eller ikke.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er mest sannsynlig ingen septiktank på eiendommen.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Eiendommen ligger i skrående terreng, og boligen har terreng som faller inn mot bygningen. På generelt grunnlag anbefales det at terrenget rundt bygningen faller bort fra bygningen. Bruken av underetg/kjeller vil være avgjørende.

Eiendommen ligger innenfor NVE sitt aktsomhetsområde for snø-, jord- og flomskred.

Eiendommens fare vurdering er satt til 1/5000 av NVE. (tilsvarer ett skred hvert femtusende år i gjennomsnitt)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG/VÅNINGSHUS, BENYTTET SOM



Byggeår
1919

Kommentar
Byggeår er estimert på informasjon at eiendommen ble etablert 23.08.1919.

Anvendelse
Boligen var tidligere benyttet som fritidsbolig av eiere.

Standard
Boligen holder eldre standard og oppgraderinger/påkostninger må påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under avsnittet "Konstruksjoner". Les tilstandsrapporten for utfyllende informasjon.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Boligen er tilbygd i vest/sørvest. (ukjent årstall)
---------	---

UTVENDIG

Taktekking TG 3

Deler av taket er tekket med profilerte takplater av metall og deler med takpapp.



Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Nedløp og beslag TG 3

Renner og nedløp av metall. Pipen er tekket med heldekkende beslag.



Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Taket mangler renner og beslag enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Utskiftning av renner og nedløp må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon TG 3

Yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre som trolig er isolert med ca. 10 cm isolasjon. Det bemerkes at takstmann ikke har gjort inngrep i konstruksjonen, isolasjonstykkelse er basert på total veggtykkelse.



Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er store sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Spor etter mus på kaldloftet, usikkerhet hvilke eventuelle skader disse kan ha gjort i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det bør utføres tetttiltak for å hindre mus og lignende å komme inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 3

Telttak takkonstruksjon av tre.

Undertak av rupanel.

Loftskillet er ikke isolert.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gang andre etasje.

Blindloft (ingen inspeksjonsmuligheter) i påbygg del, ukjent konstruksjonsoppbygging.



Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen under blindloft.



Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen under blindloft.



Fuktmerker i taktro.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

Det ble ved befaring fuktmålt i takkonstruksjonen under blindloft. Førhøyde verdier ble påvist. Det er registrert spor etter skadedyr/mus.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Vinduer

TG 3

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår og 1989. Malte vinduer av tre med koblet glass.



Det er påvist flere vinduer med fukt/råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Dører

TG 3

Inngangsdør: Teak dør med glassfelt.
Balkongdør: Malt dør av tre med 3-lag isolerglassfelt.
Balkongdør 2 etasje: Malt dør av tre med glassfelt.
kjellerdør: Enkel malt dør i tre.



Dører har råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Dører har råteskader.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.
- Råteskadede dører må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Terrasse på ca. 5 m²
Adkomst via dør fra gang i andre etasje.



Manglende rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

På generelt grunnlag er altaner/terrasser oppført over innredede rom å ansees som en risikokonstruksjon. Overvåk tilstand i henhold til eventuelle lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utskifting av membran/tettesikte må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige trapper

TG 3

Støpt trapp på nord/vest siden av boligen.



Manglende rekkverk trapp.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

Overflater

TG 3

Gulv er tekket med belegg og malte bord.
Vegger er tekket med tapet, belegg, malt panel og malte plater.
Himlinger er tekket med malte plater og malt panel.

Gulvvarme:

Ingen rom med gulvvarme.

Tilstandsrapport



Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.



Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: Over 300 000

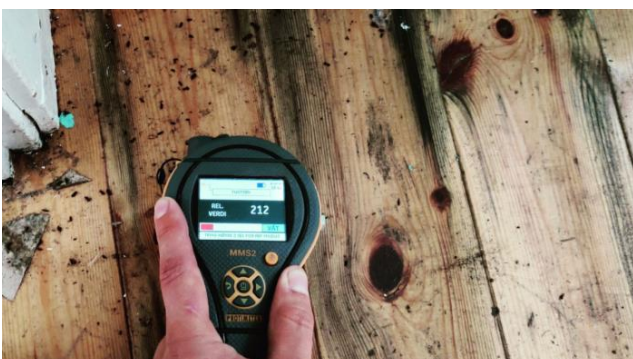
Etasjeskille/gulv mot grunn TG 3

Etasjeskille/gulv i hovedetasjen av trebjelkelag.

Jord på grunnen i sokkeletasjen.

Det er målt ca 60 mm høydeforskjell på gulv på kjøkken i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 40 mm høydeforskjell på gulv i gang i loftsetg over en lengde på ca 2 m.



Det er påvist fukt i etasjeskille.



Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Radon TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Utføring av en ny radonmåling med følgende dokumentasjon bør vurderes. Per i dag er det ikke krav til radonmåling hvis boligen bebos av eier. Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted TG 3

Boligen har to innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Boligen har 2 fastmontert ildsted, eldre lukket vedovn på kjøkkenet og eldre kamin i stue.

Tilstandsrapport



Hull i pipen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Feiluke er skadet.

Hull i pipen på stuen.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Skal noen av ildstedene brukes må pipeløp og fastmonterte ildsteder ha nærmere undersøkelser.

Utskiftninger av ildsteder bør vurderes/påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng

TG 3

Kjelleren er en grovkjeller, hulltaking er ikke nødvendig da kjelleryttervegger er av betong/mur.

Det ble fukt målt på kjelleryttervegger ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert.

Alt av vegger og gulv som er utlekket og platekledd har tegn på råte og vannskader.



Det er registrert omfattende synlige fuktskader

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er registrert omfattende synlige fuktskader
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

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

Konsekvens/tiltak

- Alt av organiske materialer må fjernes.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige trapper

TG 2

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje: Malt tett tretrapp. Trappetrinnstepe. Malt stående rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige dører

TG 3

Speildører og malte slette fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Konsekvens/tiltak

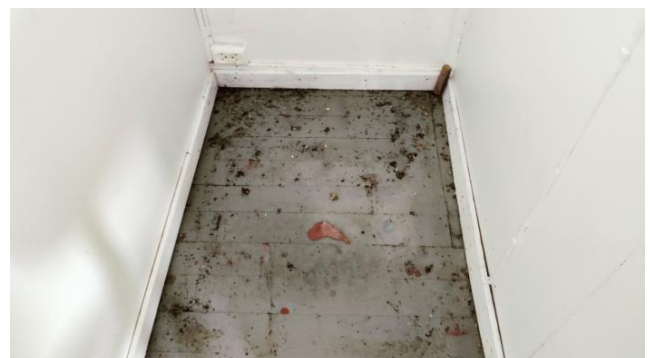
- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Andre innvendige forhold

TG 3

Det er observert tegn på mus i de fleste rom i boligen.



Spor etter mus.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert tegn på mus i de fleste rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Boligen må sikres mot mus.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

TG 3

Gulvet er dekket med belegg.
Vegger er dekket med belegg.
Himling er dekket med malte plater.
Plastsluk i gulvet.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Laminert skrog med laminerte slette fronter.
Speilskap og lys over servant.
Stråleovn montert på vegg.



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

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt.
Belegg er løsnet flere steder.
Tegn på fuktskader flere steder i overgangen mellom gulv og vegg.
Dokumentasjon finnes ikke.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 3

Hulltaking er ikke foretatt da alle vannrørene er synlige (ingen rør er ført inni veggen).

I tråd med forskrift til avhendingsloven §2-2 har takstmannen vurdert hulltaking som unødvendig fordi våtrommet har åpne rørføringer og en eventuell lekkasje vil være synlig i rommet og ikke i veggkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 3

Gulv er dekket med behandlet gulvbord av furu.
Vegger er dekket med malte plater.
Himling er dekket med malte plater.
Laminerte skrog med slette fronter.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er skadet/har betydelig skader.
- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Kjøkkeninnredning av eldre dato, oppgraderinger bør påregnes.
Deler av innredningen mangler fronter.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Avtrekk

TG 3

Ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannledninger av kobber.
Innvendig hovedstoppekran montert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Vanntilførselen til eiendommen er koblet av.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vanntilførselen til eiendommen er koblet av.
Utskiftning av vannledning bør påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Avløpsrør

! TG 3

Avløpsrør av plast.

Det foreligger ingen utslippstillatelse på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det anbefales at det blir utført kontroll/inspeksjon av avløpsrør av en fagkyndig.

Utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Ventilasjon

! TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu og yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Montering av ventiler må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Varmtvannstank

! TG 2

Varmtvannsbereder plassert i kjeller.

Merke: Oso av eldre dato.

Liter: ca 150.

Varmtvannsberederen er ikke i bruk ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Manglende merking på bereder.

Rust i bereder.

Usikkert om tank er defekt eller ikke.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.

Utskiftning av varmtvannsbereder må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg

! TG 3

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 forenklete 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-tavle fra ukjent årstall plassert i gang i andre etasje.

Skrusikringer og måler.

25 amp hovedsikring.

Gulvvarme:

Ingen rom med gulvvarme.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
El-installasjon fra forskjellig årstall.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til dokumentasjon.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Anlegget er ikke kontrollert av DLE.
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

- 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
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringskap

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

Nei

Tilstandsrapport

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

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

Oppgradering av det elektriske anlegget bør påregnes.



Kontroll av el-skap og kursfortegnelse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Branntekniske forhold

TG 3

Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Boligen mangler brannslukningsapparat.
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Boligen er ikke utstyrt med brannslukningsapparat.
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Boligen har ikke røykvarslere.
- Er det skader på røykvarslere?
Nei Boligen har ikke røykvarslere.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

Drenering

TG 3

Ukjent drenering.



Vann og råteskader i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det ble ved befaring registrert vann og fukt i kjeller og store råteskader i alle rom i kjeller som er lektet ut i vegger og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Utbedring av drenering må påregnes.

Sanering av materiell i kjeller må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

TG 3

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong og natur stein.
Deler av grunnmur i kjeller er utlektet og plateslått.



Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.



Grunnmuren har sprekkdannelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Terrengforhold

! TG 2

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for større vannansamlinger.

Eiendommen ligger i skrående terreng, og boligen har terreng som faller inn mot bygningen. På generelt grunnlag anbefales det at terrenget rundt bygningen faller bort fra bygningen. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Eiendommen ligger innenfor NVE sitt aktsomhetsområde for snø-, jord- og flomskred.

Eiendommens fare vurdering er satt til 1/5000 av NVE. (tilsvarer ett skred hvert femtusende år i gjennomsnitt)

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 3

Boligen er tilkoblet avløpsrør av eldre ukjent årstall som ikke er koblet på det kommunale nettet.

Kunde opplyser at avløpsrør mest sannsynlig går direkte ut i fjorden noe som er normalt ved tanke på byggeår.

Det foreligger ingen utslippstillatelse.

Eldre utkoblede vannrør mellom boligen og opprinnelige brønn.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Utskiftning av avløpsrør og vannrør må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Septiktank

! TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mest sannsynlig ingen septiktank på eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

Etablering av septikanlegg anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Bygninger på eiendommen

Fjøs/låve



Anvendelse

Bygget var ved befaring benyttet til lagring.

Byggeår

1919

Kommentar

Byggeår er estimert på informasjon at eiendommen ble etablert 23.08.1919.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard og anses som rivningsobjekt.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Støpt grunnmur av betong og naturstein.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående bordkledning.

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

Bygget er konstruksjonsmessig i svært dårlig forfatning.

Bygget må anses som saneringsobjekt .

Naust



Anvendelse

Bygget var ved befaring benyttet til lagring.

Byggeår

1919

Kommentar

Byggeår er estimert på informasjon at eiendommen ble etablert 23.08.1919.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Støpt mur langs vegger med reisverk av tre utvendig tekket med profilerte stål plater.

Saltak takkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med profilerte takplater av stål.

Lite malt vindu montert i røstvegg nord/vest.

Kledning på vegg tak er moden for utskiftning.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men av avvik som nevnes er: kledning på vegg og tak er moden for utskiftning.

Fiskmathus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Bygget er å anse som rivningsobjekt.

Vedlikehold

Bygget er å anse som rivningsobjekt.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstmannen:	Kr.	8 000
Renovasjon; standard abonnement kroner 5 565,- er lagt til grunn:	Kr.	5 565
Kommunale avgifter:	Kr.	7 348
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstmannen:	Kr.	20 000
Takstmannen har ikke estimert årlig kostnad for energiforbruk. Dette da energiforbruket vil variere i forhold til det antall personer som bor i en bolig, mengden av varmtvann som brukes etc.	Kr.	0
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	41 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig/våningshus, benyttet som fritidsbolig.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig/våningshus, benyttet som fritidsbolig.	Kr.	1 650 000

Fjøs/låve

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 700 000
Sum teknisk verdi - Fjøs/låve	Kr.	300 000

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	280 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 290 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	-10 000

Fiskmathus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	0
Sum teknisk verdi - Fiskmathus	Kr.	0

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 940 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen 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 bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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

Enebolig/våningshus, benyttet som fritidsbolig.

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. etasje	85	84	1	Gang , Soverom 1, Bad/wc/vaskerom , Kjøkken , Soverom 2, Trapperom , Stue 1, Stue 2, Vindfang	Bod
2. etasje	52	47	5	Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4	
Kjelleretasje	0	0	0		
Sum	137	131	6		

Kommentar

Det bemerkes at kjelleretasjen er vurdert som en jordkjeller og i dårlig stand. arealet er ikke medtatt i boligens bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger fra opprinnelig byggeår (antatt 1919).

For bygninger oppført før dagens plan- og bygningslov trådte i kraft 18.06.1965, var det Lov om bygningsvesen av 22. februar 1924 som var gjeldende. Denne loven var imidlertid gjeldende bare for landets byer (kjøpestæder, ladestæder og bergstaden Røros). Det betyr derfor at det ikke er behandlet byggesøknader for bygninger utenfor tettbygde strøk, og følgelig var det ikke krav til at eneboliger før 1965 skulle søkes om til kommunene.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Deler av boligen har romhøyder under 2,20 meter.

Fjøs/låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. etasje	50	0	50		Diverse fjøsrom
2. etasje	73	0	73		Lagerrom
Sum	123	0	123		

Kommentar

Takhøyden i underetasje varierer gjennom hele kjelleren på grunn av skjevhet i etasjeskiller. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden varierer mye i kjelleren. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet i kjelleretasjen er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig grunnet en del lav takhøyde (under 1.90 meter) og skeivheter i bjelkelag.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger fra opprinnelig byggeår (antatt 1919).

For bygninger oppført før dagens plan- og bygningslov trådte i kraft 18.06.1965, var det Lov om bygningsvesen av 22. februar 1924 som var gjeldende. Denne loven var imidlertid gjeldende bare for landets byer (kjøpestæder, ladestæder og bergstaden Røros). Det betyr derfor at det ikke er behandlet byggesøknader for bygninger utenfor tettbygde strøk, og følgelig var det ikke krav til at eneboliger før 1965 skulle søkes om til kommunene.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Deler av fjøsen har takhøyde er under 2,20 meter.

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	25	0	25		Naustrom
Sum	25	0	25		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger fra opprinnelig byggeår (antatt 1919).

For bygninger oppført før dagens plan- og bygningslov trådte i kraft 18.06.1965, var det Lov om bygningsvesen av 22. februar 1924 som var gjeldende. Denne loven var imidlertid gjeldende bare for landets byer (kjøpestæder, ladestæder og bergstaden Røros). Det betyr derfor at det ikke er behandlet byggesøknader for bygninger utenfor tettbygde strøk, og følgelig var det ikke krav til at eneboliger før 1965 skulle søkes om til kommunene.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Fiskmathus

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

Kommentar

Bygget er å anse som rivningsobjekt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.7.2023	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Vemund Vatnan	Tømrer/Takstmedarbeider
	Irene Mikalsen	Takstmedarbeider
	Rebekka Spangrud	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1834 LURØY	30	13		0	176582.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Aldersundveien 245

Hjemmelshaver

Meland Agnes Kitty Olsen, Nygård Christopher,
Reianes Lisa Iren Olsen, Spangrud Peter Erling
Olsen, Spangrud Renate Kristine Olsen, Nygård
Victoria

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Respektive eiendom ligger i Aldersundet i Lurøy kommunes fastland. Eiendommen ligger med god avstand til Fylkesveien/kystriksveien, og har fri utsikt utover fjorden (Aldersundet) og de mange karakteristiske fjelltoppene mot nord og vest (Hjarttinden, Aldertinden, Liatinden, Okstinden m.fl.). Eiendommen ligger skjermet mot annen bebyggelse i nærområdet. Tur og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet direkte fra eiendommen. Nærmeste matbutikk og ligger ca 5 kilometer fra eiendommen. Stokkvågen fergekai ligger ca 5 kilometer fra eiendommen. Øvrige avstander: Tonnes ca 28 kilometer og Mo i Rana ca 80 kilometer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Veien opp til huset er en noe bratt traktorvei som må påregnes utbedring.

Tilknytning vann

Eiendommen er ikke tilknyttet vann.
Det har tidligere vært tilknyttet vann via bekk/brønn på egen eiendom men har di senest årene vært koblet av.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Tilknytning avløp

Boligen er tilkoblet avløpsrør av eldre ukjent årstall som ikke er koblet på det kommunale nettet.
Kunde opplyser at avløpsrør mest sannsynlig går direkte ut i fjorden noe som er normalt med tanke på byggeår.
Det foreligger ingen utslippstillatelse.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse iht. Kommunedelplan Aldersund. Ikrafttredelse 24.06.2020.

Om tomten

Dels eldre opparbeidet tomt med prydbusker og trær.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og annen elektrisk oppvarming.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:
Støpt grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.
Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående kledning.
Takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater av stål og takpapp.

Parkering

Parkering/oppkjørsel på egen tomt.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger fra opprinnelig byggeår.

For bygninger oppført før dagens plan- og bygningslov trådte i kraft 18.06.1965, var det Lov om bygningsvesen av 22. februar 1924 som var gjeldende. Denne loven var imidlertid gjeldende bare for landets byer (kjøpestæder, ladestæder og bergstaden Røros). Det betyr derfor at det ikke er behandlet byggesøknader for bygninger utenfor tettbygde strøk, og følgelig var det ikke krav til at eneboliger før 1965 skulle søkes om til kommunene.

Andre opplysninger

Området hvor boligen ligger er i kommunedelplan for Aldersund regulert til bolig. Hvis ny eier ønsker endret arealbruk (for eksempel benyttet som fritidsbolig), må dette søkes dispensasjon om. Ved salg må boligen annonseres som bolig. Boligen er i dag registrert i matrikkelen som «Våningh. benyttes som fritidsb».

Servitutter

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående våningshus, bygd over 2 etasjer. Til boligen hører det med en låve og et naust.

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

Heftelser

Takstmannen 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.

Kommuneplan

Lurøy kommune Arealdel. Ikrafttredelse 20.06.2006.

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
140 000	2023

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				8 000
Kommentar				
Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.08.2023	Takstmannen har ikke mottatt selgers egenerklæring og har av den grunn ikke kontrollert egenerklæringen.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Arva AS	11.08.2023	Det elektriske anlegget er ikke kontrollert av Nordlandsnett AS (Arva AS).	Gjennomgått	1	Ja
Nibio	14.07.2023	Gårdskart med oversikt over gårdensulike markslag.	Gjennomgått	1	Ja
Aktiv eiendomsmegling	03.08.2023	Dokumenter fra Lurøy kommune som opplysninger om eiendommen, diverse kart, kommuneplan, matrikelbrev med mere.	Gjennomgått	48	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått	0	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet 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/personvernerklæring/

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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JI8258>

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

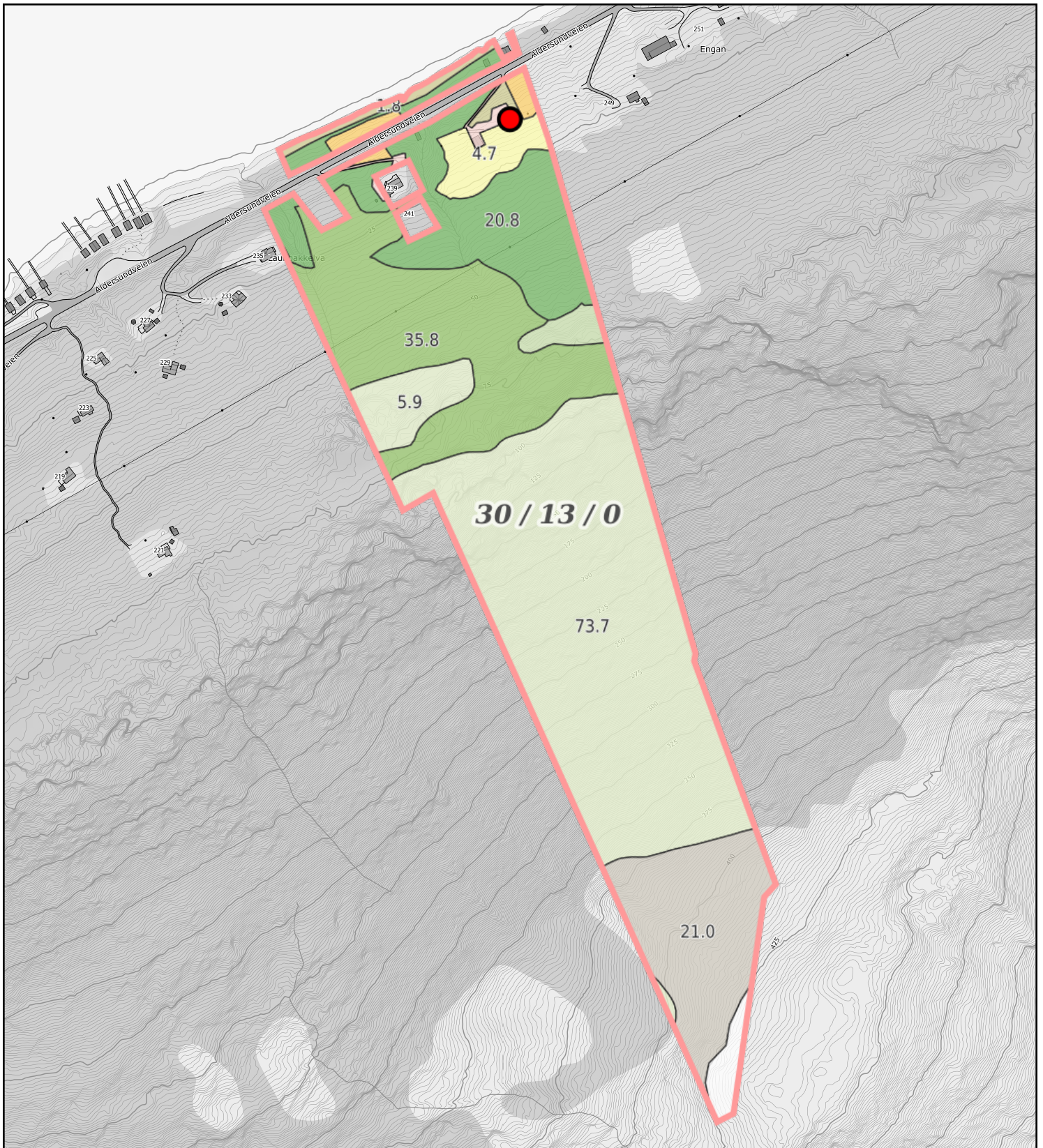
Hei.

Det elektriske anlegget på målnr. 6970631405791686, adresse Aldersundveien 245, 8730 BRATLAND er ikke kontrollert av Det lokale eltilsyn.

Anlegget er planlagt kontrollert den 14.09.2022.

Med vennlig hilsen
Arva AS
Roger Randulf
DLE fagansvarlig

Postboks 1410, 8002 Bodø
mobil (+47) 976 64 061



30 / 13 / 0

73.7

21.0

0 50 100 150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 14.07.2023 22:23

Eiendomsdata verifisert: 14.07.2023 22:22

GÅRDSKART 1834-30/13/0

Tilknyttede grunneiendommer:
30/13/0



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Skog av særs høy bonitet
	Skog av høy bonitet
	Skog av middels bonitet
	Skog av lav bonitet
	Uproduktiv skog
	Myr uten skog
	Åpen jorddekt fastmark
	Åpen grunnlendt fastmark
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

2.1	
0.0	
4.7	6.8
0.0	
24.8	
35.8	
2.1	62.7
79.9	
0.0	
2.6	
21.0	103.5
1.2	
2.3	3.5
176.5	176.5

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt