

Tilstandsrapport



Enebolig



Valneskroken 11, 8906 BRØNNØYSUND



BRØNNØY kommune



gnr. 104,104, bnr. 389,400, snr. 0,0

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 20320-1783

Eiendomsverdi ref nr: UA2067

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Goheim Takst og Byggconsult as

Goheim as er et veletablert takstfirma på ytre Sør-Helgeland med over 6 000 utførte takstopppdrag siste 20 år, og satt markedsverdier for rundt 15 Milliarder.

Arbeidsområde er blant annet Tilstandsrapport, Verditakst, Verdivurdering, Uavhengig kontroll, Trykktesting, Termografering, Fuktkontroll, Byggelånskontroll, Brannskjønn, Skade med mer.

Goheim er etablert i Brønnøy kommune og jobber primært på ytre Sør-Helgeland i kommunene Brønnøy, Sømna, Vega, Vevelstad og Bindal.

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

Gøran Heimen er utdannet Tømrer i 1992, Byggmester i 2000, NITO-Takstingeniør i 2005 og Byggtermografør i 2006. DNV-GL Sertifisert Takstmann for tilstandsrapportering siden 2006 fram til 31/12-24, da ordningen dessverre ble avviklet. Goheim er godkjent våtromsbedrift hos FFV siden 2006. Innehar også sentral godkjenning for ansvarsrett hos Direktoratet for byggkvalitet.

Gøran har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig

Gøran Heimen

Uavhengig Takstingeniør

gheimen@goheim.no

906 12 231



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig fra ca. 1960 med et større renoveringsbehov.
Funksjonell garasje fra ca. 1993 og et gammelt
naust/renoveringsobjekt.

Hensyntatt boligens alder på 66 år finnes det konstruksjoner, bygningsdeler og teknisk utstyr som krever ekstra oppmerksomhet.
Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav.
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.
Hensyntatt observasjoner nevnt i rapport og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering må påregnes avdekking av skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader.

I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet. Ved renovering, vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest.

Se også teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler)
Kostnader for renovering vil variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene.

Når det gjelder anbefaling av tiltak med kostnader, ligger dette inn under detaljprosjektering.

Det anbefales kontaktet seriøse aktører i markedet for detaljprosjektering og prising av forhold som ønskes utbedret/renovert slik at man får plassert ansvar for at valgte metode er det mest hensiktsmessige, har referanser til forskrifter og at det foreligger en avtalt kostnad.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen består av profilerte metallplater, trolig fra 1990-tallet. Dette er montert på opprinnelig eternittekking. Taket er inspirert fra taknivå ved bruk av takstige.

Det er ikke foretatt åpning av taktekke for kontroll av lekter, lufting eller eventuelt nytt undertak.

Kasser, hengbord, vindskier og vannbord er utført i treverk med variert opprinnelse. Byggeår er ukjent for noen deler, mens enkelte vindskier og vannbord er fra 1990-tallet.

Takrenner i metall mot nord er av nyere opprinnelse, men det er benyttet gamle rennekroker. Takvann er ført til drens og plastrør ved mur.

Det var ikke nedbør ved befaring, og bygningsdeler som takrenner, beslag og nedløp er derfor ikke funksjonstestet.

Mot sør er det gamle takrenner og nedløp. Det er montert takstige, som kan være fra 1990-tallet.

Sist feid 19.11.2024 uten anmerkninger til takstige.

Det er montert snøfanger over hovedinngang i nord.

Veggene har trekonstruksjon av bindingsverk.

Fasade/kledning har liggende bordkledning fra byggeår. Stående kledning i vest og ved hovedinngang i nord.

Felt med fasadeplater under stuevinduer i sør.

Fasaden er inspirert fra bakkenivå, og det er utført tilfeldig stikkprøving.

Veggenes oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Takkonstruksjonen er et saltak med kaldt loft. Adkomst via takluke med stige. Plassbygget tak, opprinnelig eternittekking ligger som undertak mot kaldt loft.

Det er et plassbygd skråtak over inngangsdøren i sokkelen.

I underetasjen mot øst er det to trevinduer med tolags glass.

Resten av underetasjen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 1980-tallet, samt trevinduer med koblet og enkelt glass fra byggeåret.

2. etasje har malte trevinduer med 2-lags glass. Dette er vinduer fra 1970-tallet, og det er skiftet glass i noen av vinduene, blant annet i stuen mot sør.

Det er et nyere vindu på soverommet i sørøst, trevindu fra 2014 med tolags glass.

Soverommet i nord har to trevinduer med tolags glass fra 1989.

Et vindu i vinterhagen er fra 1990-tallet, trevindu med tolags glass.

Vindu ved altandør er fra ca. 1996, trevindu med tolags glass.

Normalt vedlikehold med skraping og maling må påregnes.

Bygningen har malt hovedytterdør mot nord fra 2021.

Inngangsdør til underetasje i tre med tolags glass, dør fra 1992.

Altandør i tre med tolags glass, dør fra ca. 1996.

Det er oppført en altan i tre med tilhørende vinterhage.

Altanen har adkomst fra terreng og stue.

Altanen er på ca. 8,5 m² TBA.

Vinterhagen har adkomst fra altan.

Vinterhagen har aluminiumsprofiler med enkle glass, samt skyvedører og vinduer.

Det er et skråtak med kanalplast. Takrenne i front av plast med nedløp til terreng.

Vinterhagen har vegger under vinduene med ukjent oppbygning. Plastfliser på gulvet.

Vinterhagen er på ca. 8,4 m² BRA-b.

Ved hovedinngangen er det en plass-støpt trapp fra byggeåret.

Fra altan til terreng er det en plassbygget trapp i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Det er malerpapp i himling.

Innvendige overflater er av variert opprinnelse og fornyes ved jevne intervaller.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår med sotluke i underetasjen.

Pipen er tilkoblet en eldre fyrkjele. Pipen ble ikke funksjonstestet ved befaringen.

Sist feid 19.11.2024 uten anmerkninger til pipe. Det foreligger ingen opplysninger om siste tilsyn.

For rom under terreng, gulvet har plater, belegg og er av betong.

Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.

Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er godt synlig fukt og fuktvandring på synlige deler av murene.

Bygningen har en liten, åpen krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryp kjelleren er åpen mot underetasjen.

Boligen har en innvendig trapp i tre mellom etasjene.

Innvendig har boligen slette finerdører av typen gabon.

Dørene er gamle, men det er ingen spesifikke skader observert.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad i 2. etasje fra byggeår med støpejernsluk. Rommet er på et tidspunkt pusset opp med påstøp, gulvvarme og fliser på gulv. Dusjvegger med tett list på gulvet, luk kun tilgjengelig for dusj.

Fliser på veggene, én ventil i vegg, ingen tilluft fra dør. Malerpapp i himling.

Montert liten innredning med underskap, én vask, overskap med speil og belysning. Fuktskade på innredning. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i innvendig vegg fra trapperom mot dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%, tørt her ved befaring. Det presiseres at det ved renovering ikke kan utelukkes avdekking av skade som i gulvet rundt sluket fra byggeår.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Opprinnelsen til innredningen er ukjent, men den fremstår som eldre og kan være fra tidlig 1990-tall. Kjøkkenventilator med avkast til uteluft er installert. Ventilatoren starter ved enkel funksjonstest.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet i sokkeletasjen har belegg på gulvet. Det er montert toalett og servant. Toalettrom i 2. etasje med belegg på gulvet. Det er montert et toalett på rommet. Det er mekanisk avtrekk og luftehull i døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger fremstår som å være av kobber med variert kvalitet og opprinnelse. Innvendig stoppekran og vannmåler er plassert i underetasjen. Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Det er installert fyrkjeler av ukjent opprinnelse. Det er montert en luft-til-luft varmepumpe fra ca. 2010. Det er ukjent om det er utført service på anlegget. Det er en eldre sentralstøvsuger, ikke funksjonstestet. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Sikringsskapet er plassert i trapperom. Installasjonen er av variert kvalitet og opprinnelse. Det er vippesikringer i skapet som er renoveret, ukjent når.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller slike tekniske vurderinger. Byggegrunn antatt bestående fjell, sprengt fylling, stedlige og tilkjørte masser.

Ingen visuelle observasjoner ved befaring på negative avvik av betydning i byggegrunn. Dreneringen, dersom denne finnes, er fra 1960. Det er ingen fungerende drenering eller fuktsikring av mur etter 66 år. Bygningen har betonggrunnmur og plass-støpt dekke på grunn.

Deler av murene er under terreng og stedvis innvendig kledd. Disse delene er derfor ikke tilgjengelige for besiktigelse. Forstøtningsmurer er oppført av tørrmurt sprengtstein mot kommunal vei. Eiendommen ligger høyt i terrenget på en liten ås.

Det er ikke registrert fareområder for flomsjoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfasesoner, flom eller skredhendelser på eiendommen (gnr. 104, bnr. 398) ved søk i NVE sin kartkatalog. Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Utvendige avløpsrør er av ukjent type; om disse er av betong eller støpejern fra 1960 er ikke kjent. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er observert innvendig stoppekran på plastrør, og vannrør kan også være fra etter byggeår. Utvendige vannledninger kan derfor være av plast (PEL), men eksakt opprinnelse er ukjent. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsnett. Ikke kjent om det finnes gamle septiktanker på eiendommen.

Det er en fyrkjeler i kjeller. Ukjent om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen. Ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.

Like over grensen mot næringseiendommen i vest er det en bratt, utsprengt skjæring i terrenget. Næringsarealet har nettinggjerdet mot nord, og det er et vanlig lavt tregjerde mot sør på tomten. Bak garasjen, inne på eiendommen, er det en bratt naturlig usikret skråning i fjellet.

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

[Gå til side](#)

Radonmåling, stormflo ved naust, rekkverk på utvendige trapper og balkong, røykvarslere og brannslukningsapparater, samt håndløper på innvendig trapp.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	184 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	144 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Fra kommunen: 01-12-2025 15:03:15.

«Ingen tegninger for bolighus, ikke byggevedtak og midlertidig brukstillatelse, ferdigattest i bygningsarkiv.»

Det finnes likevel tegninger fra 1960 og innflyttingstillatelse fra 19.08.1961 i meglerpakken.

Sokkeletasjen er påtegnet kjeller/blindkjeller på opprinnelige tegninger, etasjen er pr. i dag delvis innredet.

Romhøyden i sokkel er rundt 2.18 til 2,22 meter.

Garasje

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

Det er levert tegninger i meglerpakken.

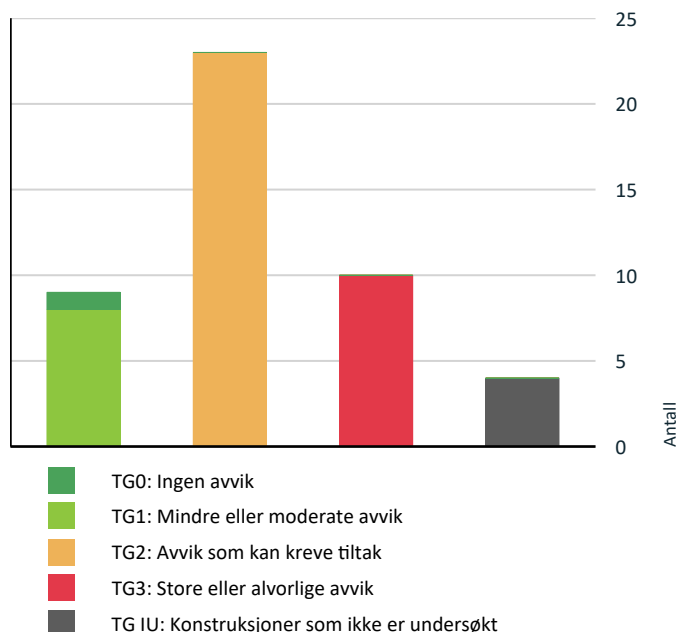
Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet meglerpakke for denne eiendommen.

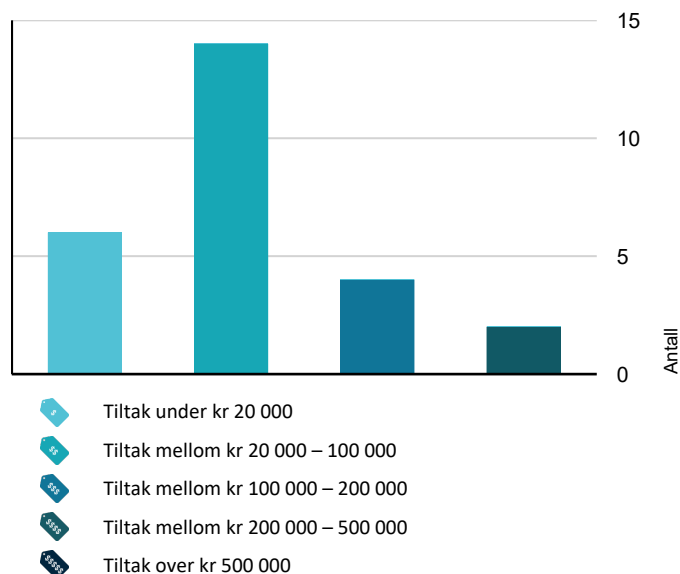
Sammendrag av boligens tilstand

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

For 1813/104/400. Det er ikke innhentet meglerpakke på denne eiendommen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan og bygningslovgivningen her. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på naboieendommer. Det er derfor ikke kjent om det finnes andre opplysninger som har påvirkning på takst/eiendom.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Kasser, hengbord og vindskier. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Gamle renner og nedløp [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre vinduer underetasje [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer hovedetasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører - 1 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Andre tomteforhold - 1 [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Tak over dør i sokkel	Gå til side
! Utvendig > Kjeller og altandør	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Utvendig > Vinterhage	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
! Spesialrom > Sokkeletasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1960

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Lav

Vedlikehold
Etterslep

Kommentar
Antatt byggeår.

Tilbygg / modernisering

1996	Altan og vinterhage	Altan og vinterhage i sør.
1996	Renovering	Ukjent omfang. Mulig taktekke samt flere vinduer og glass ble skiftet på 90-tallet.

Konsekvens/tiltak

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

Fjern mose og lav fra takfotbeslag for å hindre fuktansamling og forlenget levetid på beslagene.

Kontroller lufting og undertak for å avdekke eventuelle mangler eller skader, da utilstrekkelig lufting kan føre til fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Skader på tettestrimler bør utbedres for å unngå vanninntrengning ved takfot.

Skjevheter ved mønekammen bør vurderes nærmere, da dette kan påvirke takets tetthet og funksjon.



UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av profilerte metallplater, trolig fra 1990-tallet. Dette er montert på opprinnelig eternittekking. Taket er inspisert fra taknivå ved bruk av takstige. Det er ikke foretatt åpning av taktekke for kontroll av lekter, lufting eller eventuelt nytt undertak.

Årstall: 1995 **Kilde:** Andre opplysninger: Antatt

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 avvik:

Levetiden er vurdert ut fra at taktekke og undertak er fra 1990-tallet. Mønekammen har større skjevheter, og det ser ut til at den er montert slik fra opprinnelsen.

Det er registrert noe lavvekst på takfotbeslag.

Det er observert enkelte skader på tettestrimler mellom taktekke og takfotbeslag.

Det foreligger usikkerhet om det er tilstrekkelig lufting av taket.

Tilstandsrapport



! TG 3 Kasser, hengbord og vindskier.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Kasser, hengbord, vindskier og vannbord er utført i treverk med variert opprinnelse. Byggeår er ukjent for noen deler, mens enkelte vindskier og vannbord er fra 1990-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader.

Kasser fra byggeår har en del svertesopp.

Vindskier har flere områder med betydelig slitasje, avflassing og begynnende råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Det bør foretas utskifting eller lokal utbedring av råteskadet treverk, samt overflatebehandling av slitte og avflassede områder.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for videre råteutvikling og skader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner i metall mot nord er av nyere opprinnelse, men det er benyttet gamle rennekroker. Takvann er ført til drens og plastrør ved mur, men det er ikke utført funksjonstesting.

Det var ikke nedbør ved befaring, og bygningsdeler som takrenner, beslag og nedløp er derfor ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er benyttet gamle rennekroker som ikke passer til de nye takrennene.

Det er observert at taknedløpet til plastrør mot nordøst kan være tett, men dette er ikke funksjonstestet da det ikke var nedbør ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Gamle rennekroker bør byttes ut med kroker som passer til de nye takrennene for å sikre stabilitet og funksjon, og for å unngå lekkasjer eller skader på takrennesystemet.

Taknedløpet mot nordøst bør funksjonstestes og eventuelt renses for å sikre god vannavledning og forhindre vannskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Renner og kroker bør holdes under oppsikt, og det anbefales å etablere nytt system ved eventuell utskifting av drenering. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for vanninntrenging og følgeskader på bygningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 3 Gamle renner og nedløp

Beskrivelse

Mot sør er det gamle takrenner og nedløp. Det er montert takstige, som kan være fra 1990-tallet.

Sist feid 19.11.2024 uten anmerkninger til takstige.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler snøfanger over inngangsdøren mot sør. Taktekkingen er fra 1990-tallet.

Toppkinne på takstigen er ikke synlig.

Det er rust på pipebeslaget, og topphatt mangler.

Det er lekkasjer fra eller ved pipebeslaget.

Takrenner og nedløp mot sør har begynnende rustskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

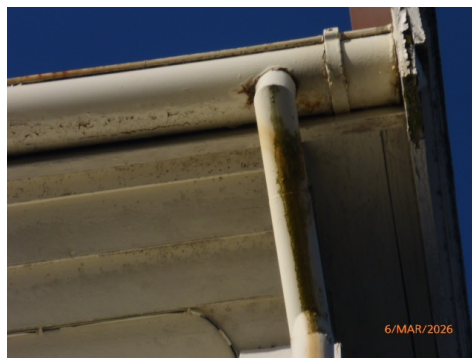
Det må etableres snøfanger over inngangsdøren mot sør for å hindre fare for snøras og personskaide.

For ytterligere kontroll og risikovurdering av takstigen, bør stedlig brann- og feietilsyn kontaktes, da manglende eller utilstrekkelig adkomst til pipe kan medføre økt risiko ved feiing og vedlikehold.

Nytt pipebeslag må monteres for å forhindre lekkasjer og videre fuktskader i takkonstruksjonen.

Det må påregnes utskifting av takrenner og nedløp mot sør for å unngå lekkasjer og følgeskader som følge av rust og redusert funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 1 Snøfanger

Beskrivelse

Det er montert snøfanger over hovedinngang i nord.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av bindingsverk. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra byggeår. Stående kledning i vest og ved hovedinngang i nord. Felt med fasadeplater under stuevinduer i sør. Fasaden er innsisert fra bakkenivå, og det er utført tilfeldig stikkprøving. Veggens oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Vurdering av avvik:

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

Kledningen har stedvis mye avflasset maling, malingen har blærer og det er noe svertesopp.

Ved tilfeldig stikktaking ble det ikke avdekket vesentlige råteskader. Det er noe begynnende skader på endved på stående kledning mot vest. Det mangler smådyrsperre på deler av den stående kledningen.

Stikktakingen ble utført på utvalgte steder, men det er ikke utført fullstendig kontroll av hele kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Tiltak:

Det bør gjennomføres renovering av fasaden med etablering av tilstrekkelig lufting, montering av smådyrsperre og utskifting av skadet kledning.

Etterisolering av fasaden bør også vurderes, da dette ikke er kostnadsestimert her.

Dersom tiltak utsettes, må det påregnes økt behov for løpende vedlikehold, og det er risiko for videre utvikling av skader, herunder råte og sopp, samt utfordringer med vedheft for ny maling på eldre underlag.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er et saltak med kaldt loft. Adkomst via takluke med stige. Plassbygget tak, opprinnelig eternittekking ligger som undertak mot kaldt loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er lekkasje ved pipegjennomføringen, og det er registrert fukt i treverket. Dette kan medføre svekkelse av takkonstruksjonen dersom forholdet ikke utbedres.

Det er observert musefelle på kaldt loft, noe som kan indikere aktivitet av skadedyr.

Det er ikke etablert dampsperre i himlingen mot kaldt loft, noe som øker risikoen for fuktproblemer i takkonstruksjonen.

Det ligger en del saker, materialer, plast, belegg o.l. på kaldt loft. Dette bør fjernes for å sikre god inspeksjonsmulighet og luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasje ved pipegjennomføringen må utbedres for å hindre videre fuktinntrengning og svekkelse av takkonstruksjonen.

Det bør gjennomføres tiltak for å hindre og kontrollere eventuell aktivitet av skadedyr, da mus kan forårsake skade på isolasjon og konstruksjoner.

Det anbefales å etablere dampsperre i himlingen mot kaldt loft for å redusere risikoen for fuktproblemer og påfølgende råteskader i takkonstruksjonen.

Saker, materialer, plast og belegg på kaldt loft bør fjernes for å sikre god inspeksjonsmulighet og tilstrekkelig luftgjennomstrømning, slik at risikoen for fuktskader reduseres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



23,4%



TG 2 Tak over dør i sokkel

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er et plassbygd skråtak over inngangsdøren i sokkelen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist råteskader i konstruksjonen over inngangsdøren i sokkelen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør bygges nytt tak over inngangsdøren for å utbedre råteskadene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til ytterligere skade på konstruksjonen, redusert levetid og økt risiko for vanninntrenging.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

I underetasjen mot øst er det to trevinduer med tolags glass.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Andre vinduer hovedetasje

Beskrivelse

Det er et nyere vindu på soverommet i sørøst, trevindu fra 2014 med tolags glass.

Soverommet i nord har to trevinduer med tolags glass fra 1989.

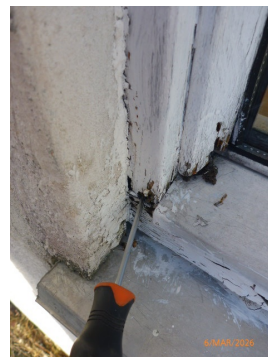
Et vindu i vinterhagen er fra 1990-tallet, trevindu med tolags glass.

Vindu ved altandør er fra ca. 1996, trevindu med tolags glass.

Normalt vedlikehold med skraping og maling må påregnes.



Tilstandsrapport



! TG 3 Andre vinduer underetasje

Beskrivelse

Resten av underetasjen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 1980-tallet, samt trevinduer med koblet og enkelt glass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er råteskader på vinduer i sør.

Det er begynnende skader på vinduet under altanen.

Det er liten avstand fra vinduet til terreng i nord, noe som kan øke risikoen for fukt- og råteskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og unngå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Vinduet under altanen bør følges opp og eventuelt utbedres for å forhindre utvikling av skader.

Det anbefales å vurdere tiltak for å øke avstanden mellom vindu og terreng i nord, for å redusere risikoen for fremtidige fukt- og råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Vinduer hovedetasje

Beskrivelse

2. etasje har malte trevinduer med 2-lags glass. Dette er vinduer fra 1970-tallet, og det er skiftet glass i noen av vinduene, blant annet i stuen mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Tilstandsrapport

Det er rust på beslag og stifter.

Det er skade på vindusomrammingen for stuevindue.

Det er et punktert vindu på badet.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

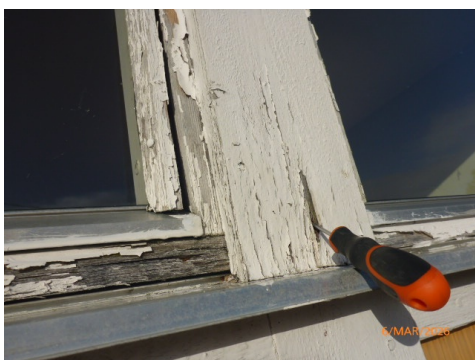
Vinduer med fukt- og råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og unngå følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Rust på beslag og stifter bør utbedres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktninntrengning.

Skadet vindusomramming bør repareres for å opprettholde vinduets funksjon og forhindre ytterligere skader.

Punktert vindu på badet bør byttes for å unngå kondensproblemer og risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør mot nord fra 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 2 Kjeller og altandør

Beskrivelse

Inngangsdør til underetasje i tre med tolags glass, dør fra 1992.

Altandør i tre med tolags glass, dør fra ca. 1996.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Dørene har slitasje som følge av manglende vedlikehold.

Altandøren er skjev.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Dørene bør overflatebehandles og eventuelle sprekker i treverket utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktskader.

Altandøren må justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre trekk eller vanninntrengning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er oppført en altan i tre med tilhørende vinterhage.
Altanen har adkomst fra terreng og stue.
Altanen er på ca. 8,5 m² TBA.

Årstall: 1996 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggesak

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Altanen har stedvis betydelig slitasje på overflater, spesielt på rekkverk og dekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene på altanen bør vaskes, skrapes og males for å forhindre videre forringelse av materialene.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert levetid, økt risiko for råte og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

TG 2 Vinterhage

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vinterhagen har adkomst fra altan.

Vinterhagen har aluminiumsprofiler med enkle glass, samt skyvedører og vinduer.

Det er et skråtak med kanalplast. Takrenne i front av plast med nedløp til terreng.

Vinterhagen har vegger under vinduene med ukjent oppbygning.

Plastfliser på gulvet.

Vinterhagen er på ca. 8,4 m² BRA-b.

Årstall: 1996 **Kilde:** Andre opplysninger: Byggesak

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert tegn til en mindre lekkasje mot yttervegg i sør. Dette kan skyldes at dør har stått på gløtt.

Beslaget under vinduene i vest er løst.

Takrennen er tett og bør renses.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feste beslag under vinduene for å hindre vanninntrengning og eventuelle følgeskader.

Rense takrennen for å sikre god avrenning og redusere risiko for vannskader på konstruksjonen.

Utføre service på dører og vinduer, samt kontrollere for lekkasje ved nedbør, for å avdekke og utbedre eventuelle svakheter som kan føre til fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Ved hovedinngangen er det en plass-støpt trapp fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det er registrert noen sprekker og skader i betongen. Det er også rustdannelse på rekkverket av jern.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkene og skadene i betongen bør utbedres, og rust på rekkverket bør fjernes og behandles for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for skader eller svekket bæreevne.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper altan

Beskrivelse

Fra altan til terreng er det en plassbygget trapp i tre.

Årstall: 1996

Kilde: Andre opplysninger: Byggesak



TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Det er malerpapp i himling.

Innvendige overflater er av variert opprinnelse og fornyes ved jevne intervaller.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert skade på malerpapp, og enkelte overflater har slitasje- og bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør utføres nødvendige oppussings- og renoveringsarbeider for å utbedre skader på malerpapp og slitasje-/bruksmerker på overflater. Kostnader for dette vil variere ut fra egen kompetanse og valgt omfang for renoveringene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og forringelse av overflater oppstå, noe som kan påvirke både estetikk og brukskvalitet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



Stuegulvet



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

På stuen er det målt inntil 30 mm skjevhet fra pipe til midt på gulvet. Det er ca. 20 mm skjevhet fra ytterhjørnene til midt på gulvet. For gulvene mot øst er det ikke målt over 15 mm skjevhet inne på rommene.

Uttrekk for gulvet mot nord er underkledd med isopor.

Bunnsvill er ikke tilgjengelig for kontroll. Bjelkelaget bak plass-støpt trapp er heller ikke tilgjengelig for kontroll.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Bjelkelag utenfor mur bør utbedres med vindsperre og egnede plater for å redusere varmetap og forhindre fuktskader.

Store høydeforskjeller og skjevheter i gulvet bør vurderes nærmere, og eventuelle nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å unngå videre setningsskader og redusert bokomfort.

Manglende tilgang til bunnsvill og bjelkelag bak trapp medfører usikkerhet om tilstanden, noe som kan innebære skjulte skader eller svakheter. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle problemer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår med sotluke i underetasjen. Pipen er tilkoblet en eldre fyrkjele. Pipen ble ikke funksjonstestet ved befaringen.

Sist feid 19.11.2024 uten anmerkninger til ildsted/sotluke/pipe. Det foreligger ingen opplysninger om siste tilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Pipen har også sprekker i puss og utfelling av sot på kaldt loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes piperehabilitering med nytt røykløp for å utbedre sprekkene i pussen og hindre videre utfelling av sot på kaldt loft.

For ytterligere kontroll og vurdering av pipe og tilkoblet anlegg, bør stedlig brann- og feietilsyn kontaktes.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for pipebrann, lekkasje av røykgasser til innemiljøet og redusert levetid på pipen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har plater, har belegg og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er godt synlig fukt og fuktvandring på synlige deler av murene.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er observert at deler av vegg mot gulv og gulv mot vest er avdekket, noe som kan indikere tidligere fuktskade i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Kjelleren/underetasjen må renoveres etter at nødvendige tiltak for drenering og fuktsikring er gjennomført.

Det er viktig å benytte riktige materialer og konstruksjoner ved gjenoppbygging for å unngå fremtidige fukt- og råteskader.

Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for videre fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt redusert bruksmessig verdi av kjelleren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Saltutslag på mur ved trapp.

Tilstandsrapport



Fukt i vest



Vått treverk mot vest



Gulv med løst belegg mot øst.

! TG 1 Krypjkjeller

Beskrivelse

Bygningen har en liten, åpen krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypjkjelleren er åpen mot underetasjen.



! TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en innvendig trapp i tre mellom etasjene.

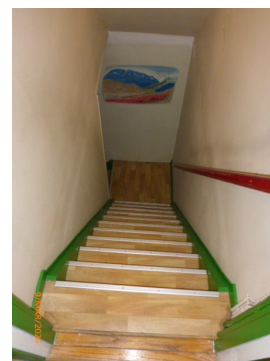
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappen bør vurderes utbedret eller skiftet ut for å bedre sikkerheten og brukervennligheten, da bratt trapp øker risikoen for fall og personskade.



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen slette finerdører av typen gabon.

Dørene er gamle, men det er ingen spesifikke skader observert.



Tilstandsrapport



Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad i 2. etasje fra byggeår med støpejernsluk. Rommet er på et tidspunkt pusset opp med påstøp, gulvvarme og fliser på gulv. Dusjvegger med tett list på gulvet, luk kun tilgjengelig for dusj.

Fliser på veggene, én ventil i vegg, ingen tilluft fra dør. Malerpapp i himling.

Montert liten innredning med underskap, én vask, overskap med speil og belysning. Fuktskade på innredning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, luk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til fuktsikring og funksjonalitet.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert bruksikkerhet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 3 Innvendige dører - 1

Beskrivelse

Dør til soverom mot sørøst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørbladet til soverommet mot sørøst mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere nytt dørblad for å gjenopprette funksjonaliteten til døren. Manglende dørblad kan redusere personvernet og lydisolasjonen mellom rommene.

Kostnadsestimat: Under 20 000



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i innvendig vegg fra trapperom mot dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%, tørt her ved befaring. Det presiseres at det ved renovering ikke kan utelukkes avdekking av skade som i gulvet rundt sluket fra byggeår.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Opprinnelsen til innredningen er ukjent, men den fremstår som eldre og kan være fra tidlig 1990-tall.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert bruksslitasje på innredningen og mindre fuktskader på frontene.

Det er også påvist en fuktskade på sokkelen ved plass til kjøleskap, men området var tørt ved befaring.

Ved fuktsøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert verdier som indikerer bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør vurderes lokal utbedring eller utskiftning av skadede deler av kjøkkeninnredningen for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjonalitet og estetikk.

Fuktskaden på sokkelen bør følges opp for å sikre at det ikke oppstår nye fuktproblemer, da gjentatt fukt kan føre til råte eller muggutvikling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



HØVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avkast til uteluft er installert. Ventilatoren starter ved enkel funksjonstest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren fremstår som slitt, med synlige tegn på bruk og alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatoren bør vurderes for utskifting ved neste oppgradering, da slitasje og alder kan medføre redusert funksjon eller økt risiko for feil over tid.

SPESIALROM

SØKKELETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet i søkkeletasjen har belegget på gulvet. Det er montert toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

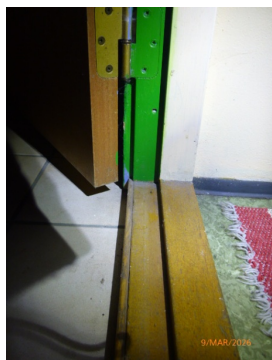
Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



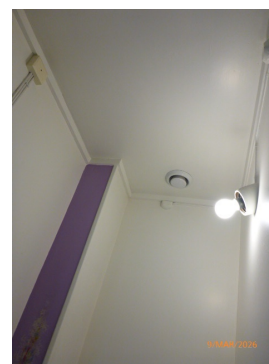
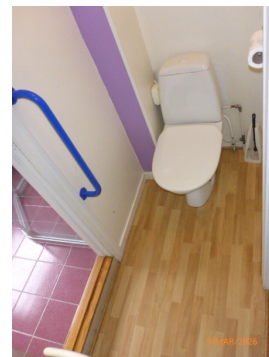
HOVEDETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 2. etasje med belegg på gulvet. Det er montert et toalett på rommet.

Det er mekanisk avtrekk og luftehull i døren.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.
Innvendige vannledninger fremstår som å være av kobber med variert kvalitet og opprinnelse.
Innvendig stoppekran og vannmåler er plassert i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Vannet var avstengt ved befaring, og det ble derfor ikke utført funksjonstest av de innvendige vannledningene.

Konsekvens/tiltak

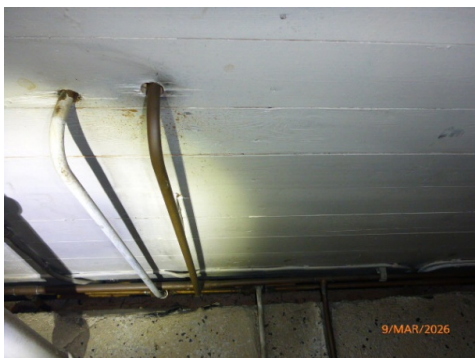
- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Det anbefales en grundig kontroll av anlegget av autorisert rørlegger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene.

Manglende funksjonstest og dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand, noe som kan føre til økt risiko for lekkasjer eller skader på bygningskonstruksjonen.

Det må påregnes kostnader til kontroll og eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2

Avløpsrør

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Vannet var avstengt ved befaring, og det ble derfor ikke utført funksjonstest av avløpsanlegget.

Avløpsanlegget består av en blanding av støpejern og plast.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tiltak:

Det anbefales en grundig kontroll av avløpsanlegget av autorisert rørlegger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det ikke foreligger dokumentasjon på VVS-anlegget.

Konsekvensen av manglende kontroll og dokumentasjon er økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og skader på bygningskonstruksjonen.

Det må påregnes kostnader til gjennomgang og eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



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

! TG 3 Varmesentral

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Det er installert fyrkjele av ukjent opprinnelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonen tillegges ingen restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på VVS-installasjonen og fyrkjele for å avklare utførelsens kvalitet og sikkerhet.

Manglende dokumentasjon og ukjent opprinnelse medfører usikkerhet om anleggets tilstand og funksjon, noe som kan gi økt risiko for feil, lekkasjer eller driftsstans.

Dersom anlegget ikke tilfredsstiller dagens krav, bør det vurderes å rive eksisterende anlegg og installere ny varmtvannsbereder for å sikre trygg og forskriftsmessig drift.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe fra ca. 2010.

Det er ukjent om det er utført service på anlegget.

Det er en eldre sentralstøvsuger, ikke funksjonstestet.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i trapperom.

Installasjonen er av variert kvalitet og opprinnelse.

Det er vippesikringer i skapet som er renoveret, ukjent når.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1960 Spørsmål til eier kan ikke besvares. Anlegg fra 1960, ukjent når sikringsskapet ble renoveret.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Spørsmål til eier kan ikke besvares. Anlegg fra 1960, ukjent når sikringsskapet ble renoveret. Ingen dokumentasjon i skapet.
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

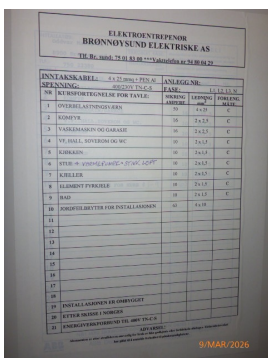
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ingen dokumentasjon over El-installasjonene. Det er en blanding av jordet og ujordet installasjon. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Ingen dokumentasjon vedrørende El-anlegget er fremlagt eller kontrollert.
Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse.
Det anbefales en kontroll og kommentar av anlegget, kontakt autorisert El-fagmann.
Det kan ikke utelukkes kostnader.

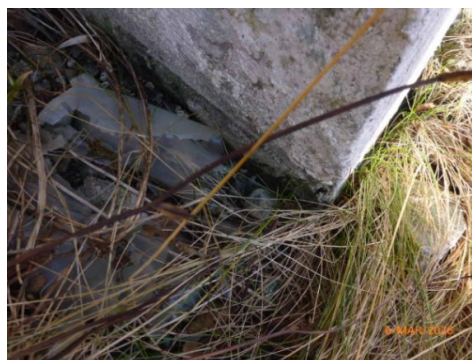


Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør etableres ny drenering samt utvendig isolering og fuktsikring av grunnmuren for å hindre videre fuktvandring til gulv og vegg. Manglende tiltak vil kunne føre til økt risiko for fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt redusert innneklima og skade på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller slike tekniske vurderinger.
Byggegrunn antatt bestående fjell, sprengt fylling, stedlige og tilkjørte masser.
Ingen visuelle observasjoner ved befaring på negative avvik av betydning i byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen, dersom denne finnes, er fra 1960. Det er ingen fungerende drenering eller fuktsikring av mur etter 66 år.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke observert grunnmursplast på muren. Det er registrert fuktvandring gjennom muren til gulv og vegg.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur og plass-støpt dekke på grunn.

Deler av murene er under terreng og stedvis innvendig kledd. Disse delene er derfor ikke tilgjengelige for besiktigelse.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis observert noen sprekker og riss, noe som anses som normalt med tanke på konstruksjonens alder.
Det er registrert noe skade på mur under varmepumpen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene og skadene i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til økte vedlikeholdskostnader og svekket bæreevne over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Det er observert noe kanting og enkelte løse steiner i forstøtningsmuren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Løse steiner bør sikres og muren bør forsterkes for å hindre ytterligere forskyvning eller utglidning.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre økt risiko for skader på muren og omkringliggende områder.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger høyt i terrenget på en liten ås.

Det er ikke registrert fareområder for flomsoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresoner, flom eller skredhendelser på eiendommen (gnr. 104, bnr. 398) ved søk i NVE sin kartkatalog.

Vurdering av avvik:

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

Naustet og området ved sjøen er registrert som et fareområde som kan berøres av stormflo.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengjusteringer rundt boligen bør sees i sammenheng med fuktsikring og drenering for å redusere risikoen for vannansamlinger mot grunnmur, som kan føre til fuktskader og dårlig innemiljø.

For naustet anbefales det å ta hensyn til stormflo ved eventuell renovering, for å unngå skader som følge av høy vannstand.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Forstøtningsmurer

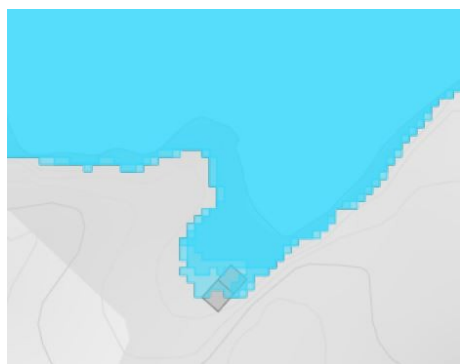
Beskrivelse

Forstøtningsmurer er oppført av tørrmurt sprengtstein mot kommunal vei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Utvendige avløpsrør er av ukjent type; om disse er av betong eller støpejern fra 1960 er ikke kjent. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er observert innvendig stoppekran på plastrør, og vannrør kan også være fra etter byggeår. Utvendige vannledninger kan derfor være av plast (PEL), men eksakt opprinnelse er ukjent. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Det antas at alle deler av anlegget er over 25 år. Vannet var avstengt ved befaring, og det er derfor ikke utført funksjonstest av anlegget. Det er ikke observert utvendig stoppekran ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales å innhente vurdering fra autorisert rørlegger for grundig kontroll av anlegget, da det ikke er utført funksjonstest og det mangler dokumentasjon på rørtyper og utførelse.

Konsekvensen av manglende kontroll og dokumentasjon er økt risiko for skjulte feil, lekkasjer eller funksjonssvikt, noe som kan medføre uforutsette kostnader og behov for akutte reparasjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ledningskart bolig

TG IU Septiktank

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsnett. Ikke kjent om det finnes gamle septiktanker på eiendommen.

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Det er en fyrkjele i kjeller. Ukjent om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen. Ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.

TG 2 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Like over grensen mot næringseiendommen i vest er det en bratt, utsprengt skjæring i terrenget. Næringsarealet har nettinggjerdet mot nord, og det er et vanlig lavt tregjerde mot sør på tomten. Bak garasjen, inne på eiendommen, er det en bratt naturlig usikret skråning i fjellet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en usikret, bratt kant på over 2 meter mot sør, like utenfor eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

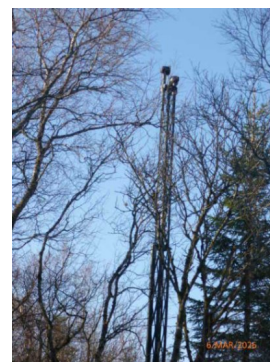
Manglende sikring medfører risiko for fallulykker, spesielt for barn og andre som ferdes i området.

Det anbefales å sikre bratte kanter med gjerde på minst 1 meter for å redusere risikoen for personskade.

Tilstandsrapport



Mulig trekrør ved naust



Mast med lys



Oppkomme i sj

! TG IU Andre tomteforhold - 1

Beskrivelse

Strøm til innflyvningslys og mast for innflyvningslys er plassert inne på eiendommen.
For noen kan blinkingen fra innflyvningslyset oppfattes som sjenerende. Foran området regulert til mast ble det observert et oppkomme av ukjent art. Det er uklart om dette stammer fra drenering, spillvann, overvann eller annet avløp fra eldre bebyggelse i området.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Radonmåling, stormflo ved naust, rekkverk på utvendige trapper og balkong, røykvarslere og brannslukningsapparater, samt håndløper på innvendig trapp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det er ikke utført radonmåling.

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

Nausteiendommen ligger i et område utsatt for stormflo ved naustet.

Rekkverk på utvendige trapper og balkong tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og åpninger.

Flere røykvarslere er av eldre dato og bør vurderes skiftet ut.

Brannsløkkingsapparatene er gamle og bør kontrolleres eller byttes ut.

Håndløper er kun montert på én side av den innvendige trappen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Vurder sikring mot flom på eiendommen.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.

Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuell helserisiko knyttet til forhøyede radonnivåer.

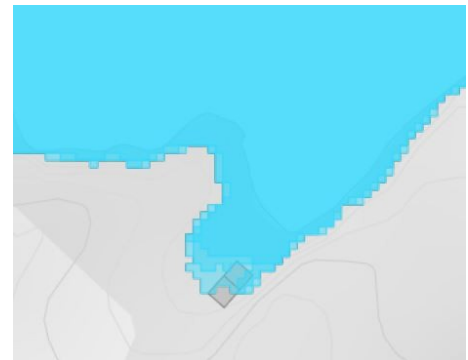
Tiltak for å sikre eiendommen mot stormflo bør vurderes, da dette kan medføre risiko for vannskader på bygning og eiendeler.

Rekkverk på utvendige trapper og balkong bør oppgraderes slik at de tilfredsstiller dagens krav til høyde og åpninger, for å redusere risikoen for fallulykker.

Eldre røykvarslere bør byttes ut for å sikre pålitelig varsling ved brann, og dermed redusere risikoen for personskade og materielle skader.

Brannsløkkingsapparater bør kontrolleres og eventuelt byttes ut for å sikre at de fungerer ved behov, og dermed redusere risikoen for brannspredning.

Håndløper bør monteres på begge sider av den innvendige trappen for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1993

Standard

Normal

Vedlikehold

Noe etterslep

Kommentar

Fra byggesak

Beskrivelse

Garasjen er oppført på fylling, noe sig i masser mot nordvest.

Plass-støpt dekke på grunn, ringmurer av leca. Sluk i gulvet, ikke fall og ukjent avløp.

Vegger i bindingsverk og stående kledning. Ingen vindsperre i veggene, stedvis oppfukting av treverk i værutsatte fasader.

Fasaden bør vaskes og males, vurder om enkelte bord bør skiftes.

Noe liten avstand til terreng i sørvest.

Saltak med w-takstoler. Undertak av plast, taket er tekket med profilerte metallplater, noe flekker/overmalt rust.

Takrenner i plast, nedløp til terreng ved støpt dekke. Tre ved fasade i nordvest bør fjernes.

Leddport i metall med portåpner. Garasjevinduer med enkle glass.

En tredør, slitt, ikke beslag under dør.

Bygget er funksjonelt til formålet, løpende vedlikehold må påregnes.

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



Naust



Anvendelse

Naust

Byggeår

1960

Standard

Lav

Vedlikehold

Etterslep

Kommentar

Antatt byggeår.

Beskrivelse

183 - Naust båthus sjøbu av ukjent opprinnelse, vurdert til rundt 1960.

Bygget er oppført på stedlige masser, stein og noen lecablokker. Ikke støpt gulv i bygget.

Skjevheter i vegger og tak. Vegger i bindingsverk med stående kledning, noe råteskadet, noe kledning er skiftet. Plassbygget dør og dobler dører mot sjø. Saltak med tretro og antatt papp. Det er pålagt profilerte metallplater, mulig på 90-tallet. Ikke montert takrenner.

Bygget fremstår som et totalrenoveringsobjekt. Se også teknisk verdiberegning.

Naustet og grunn mot sjøen er registrert som et fareområde som berøres av stormflo.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

144 m²/136 m²

Enebolig: Hall m/trapp, Gang, 2 Toalettrom, 3 Soverom, Hobbyrom, Fyrrom, Bod, Vindfang, Entré, Bad, Kjøkken, Stue, Innglasset balkong

Andre bygg: Garasje, Naust
Bruksareal andre bygg: 40 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 050 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

Markedsvurdering

Eldre slitt bolig, tomter på over 2 mål, garasje, strandlinje og naust.

Det er pr. i dag liten tilgang på slike boliger i dette område, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi.

Sammenlignbare salg i den grad dette finnes, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning. Det påpekes at ved søk på eiendomsverdi er det avvik fra vurdert markedsverdi.

Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi.

For ytterlige vurdering se også nøkkelinformasjon som teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler) samt tomteverdi.

Dette og sammenlignbare salg opplistet under markedsvurdering, er også viktig informasjon som grunnlag for en objektiv vurdering.

For de aller fleste kjøpere og selgere, samt for finansiering, er dette viktig informasjon.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sira Erlends vei 26 ,8906 BRØNNØYSUND 123 m² 1976 4 sov	07-05-2024	3 000 000	3 150 000		3 150 000	25 610
2 Sira Erlends vei 39 ,8906 BRØNNØYSUND 116 m² 1974 4 sov	23-08-2022	3 250 000	2 950 000		2 950 000	25 431
3 Sømnaven 126 ,8900 BRØNNØYSUND 114 m² 1934 3 sov	30-08-2023	2 790 000	2 650 000		2 650 000	23 246
4 Blomstervikveien 19 ,8907 BRØNNØYSUND 122 m² 1962 3 sov	03-10-2023	2 950 000	2 800 000		2 800 000	22 951
5 Valneskroken 1 B ,8906 BRØNNØYSUND 120 m² 1960 4 sov	10-02-2019	2 850 000	2 750 000		2 750 000	22 917
6 Sira Erlends vei 41 ,8906 BRØNNØYSUND 100 m² 1972 3 sov	30-01-2025	2 350 000	2 250 000		2 250 000	15 845
7 Blomstervikveien 25 ,8907 BRØNNØYSUND 144 m² 1964 4 sov	23-11-2022	2 700 000	2 000 000		2 000 000	13 889
8 Blomstervikveien 9 ,8907 BRØNNØYSUND 134 m² 1959 0 sov	25-07-2024	2 100 000	2 300 000		2 300 000	13 143

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

2026: 240 l dunk kr 7 286,- I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.	7 286
2025: Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 9.712,- Avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing. Vannmåler montert. For 2026 vil avgift være langt høyere. Estimert til 25 000,-	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	32 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

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

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	390 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	290 000

Naust

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

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 810 000

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.	1 250 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

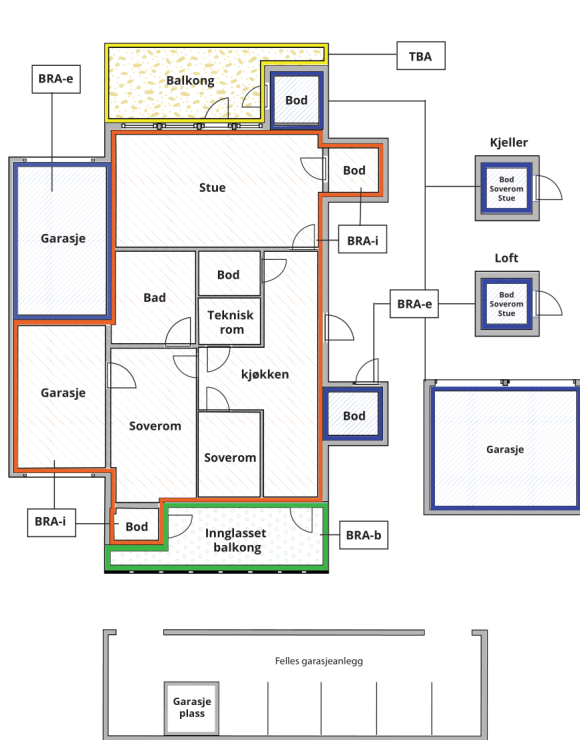
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Sokkeletasje	60			60	
Hovedetasje	76		8	84	9
SUM	136		8		9
SUM BRA	144				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Hall m/trapp, gang, toalettrom, soverom, hobbyrom, fyrrom, bod		
Hovedetasje	Vindfang, entré, soverom, soverom 2, toalettrom, bad, kjøkken, stue		Vinterhage

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Fra kommunen: 01-12-2025 15:03:15.

«Ingen tegninger for bolighus, ikke byggevedtak og midlertidig brukstillatelse, ferdigattest i bygningsarkiv.»

Det finnes likevel tegninger fra 1960 og innflyttingstillatelse fra 19.08.1961 i meglerpakken.

Sokkeletasjen er påtegnet kjeller/blindkjeller på opprinnelige tegninger, etasjen er pr. i dag delvis innredet.

Romhøyden i sokkel er rundt 2.18 til 2,22 meter.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er levert tegninger i meglerpakken.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke innhentet meglerpakke for denne eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2026	Gøran Heimen	Takstingeniør
09.3.2026	Gøran Heimen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	389		0	1207 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Valneskroken 11

Hjemmelshaver

Ramsli Martin Asbjørn(død)

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	400		0	972.3 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Valneskroken

Hjemmelshaver

Ramsli Martin Asbjørn(død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Valen nord i Byen mot Salhus. Sentrumsnært, etablert, bolig og næring.
Friområder, sjø, gangavstand til sentrum med videre.

Adkomstvei

Kommunal vei frem til eiendommen.

Tilknytning vann

Fra meglerpakken: Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Fra meglerpakken: Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommene har tre reguleringsformål.
Det er ca. 1,3 daa til formålet boliger.

REGULERINGSPLAN BRØNNØYSUND, DEL 2 (19.12.2007)

Formål: Boliger m/tilhørende

Mot sjø i nord: Formål Friluftsområde

Feltbetegnelse FL1

Formål Annet byggeområde

Feltbetegnelse N

anlegg, (B3), %bya=30%

Vedtaksdato: 19.12.2007

«Kommentar: Byplan Brønnøysund er under arbeid. Informasjon om planarbeidet finnes på kommunenshjemmesider: <https://www.bronnoy.kommune.no/tjenester/planer-og-horinger/byplan-bronnoysund/> I tillegg kan plankartet til en hver tid ses på <https://kommunekart.com/klient/bronnoy> ved å velge kartlag "Byplan under arbeid".»

For ytterligere kommentar vedrørende reguleringsforhold henvises det til meglerpakken og kommunen.

Om tomten

1813-104/389, boligtomten er på 1 207 m².

1813-104/400, nausttomten er på 972,3 m².

Deler av tomtearealet er kommunal vei, Valveien.

Naustet og grunn mot sjøen er registret som et fareområde som berøres av stormflo.

Asfaltert innkjøring til boligtomten, parkering for tre biler pluss en bil i garasjen.

Tomten har hekk, busker, trær og forfalt hage.

Bratt skråning bak garasjen og mot Rema i vest.

Øst for fylling til garasjen er det bygget en trapp av stein og betong, skader på trapp, ikke rekkverk.

Nausttomten har hekk mot vei, ingen egen avkjøring. Tomten fremstår som en naturtomt. Naustet ser ut for å være oppført på grensen i øst.

Strøm til lysmast til Avinor er ført frem like sør for naustet og krysser hele eiendommen frem til mast.

Fra kommunens bunnledningsplan, det er ført en spillvannsledning over eiendommen, denne krysser tett inntil garasjen på øst side og går ut i sjø.

Vann og avløp fra boligen er ført frem til grunn under Valveien.

Tilstand på nedgravde bunnledninger er ikke funksjonstestet eller kontrollert.

Ved befaring var det flo sjø. Foran området regulert til naust ble det observert et oppkomme av ukjent art. Om dette er avløp fra drenering, spillvann, overvann eller annet som avløp fra annen bebyggelse i området er ukjent.

Ut fra kommunens bunnledningsplan, finnes det ikke nedgravde bunnledninger her.

Ikke undersøkt om det finnes andre nedgravde strømkabler og fiberkabler på eiendommen.

Ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt, ukjent om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Avinor har en tinglyst rett til stolpe/mast for innflygningsledelys på Bnr 389 og fremføring av strøm til denne over Bnr 400. Avtalen er uoppsigelig fra grunneiers side. Det vises til avtalen for ytterligere detaljerte opplysninger.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo, ikke utarbeidet	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart, eiendomsopplysninger, verdirapport, omsetningsoversikt.	05.03.2026	Innhentet av takstmann	Gjennomgått	9	Nei
Byggevedtak bolig		Finnes ikke i kommunens arkiver	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger bolig	13.05.1960	Meglerpakken	Gjennomgått	2	Nei
Innflyttingstillatelse	19.08.1961	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Byggetillatelse og tegning altan	07.02.1996	Meglerpakken	Gjennomgått	3	Nei
Byggetillatelse garasje	11.06.1993	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Tegning garasje	14.05.1993	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelrapport eiendom	01.12.2025	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelrapport bygg	01.12.2025	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Matrikelbrev	01.12.2025	Meglerpakken	Gjennomgått	7	Nei
Ledningskart		Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Tilknytning vann og avløp	27.11.2025	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Info planstatus	09.12.2025	Meglerpakken	Gjennomgått	2	Nei
Reguleringskart	09.12.2025	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Rettighet til lyanlegg	08.10.2010	Fra megler	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/UA2067>

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