


Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Svennøya, Annatun , 8908 BRØNNØYSUND

 BRØNNØY kommune

 gnr. 88,88, bnr. 6,5, snr. 0,0

Markedsverdi

1 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 24.05.2024

Rapportdato: 10.06.2024

Oppdragsnr.: 20320-1489

Referansenummer: YJ2062

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Arbeidsområde er blant annet Tilstandsrapport, Verditakst, Verdivurdering, Uavhengig kontroll, Trykktesting, Termografering, Fuktkontroll, Byggelånskontroll 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 Sertifisert Takstmann for tilstandsrapportering siden 2006. 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Våningshus benyttet som fritidsbolig. Opprinnelig bygg fra 1800-tallet. Tilbygget senere. Sist renovert/pusset opp ca. 1988. Det ble da skiftet vinduer og ytterdør samt noe bordkledning.

Det ble lagt nytt taktekker og montert takrenner.

Innvendig ble boligen stedvis pusset opp/renovert som på stue og soverom i sør for 1.et og deler av loftet mot sør.

Strømmanlegget er i ca. 2011 ombygget til solcelle med konverter til 230v.

Vannet må oppfattes som sommervann, ikke i drift pr. i dag.

Oppfatter bygningsmassen som egnet for fremtidige nødvendige renoveringer. I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet.

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.

Ved renovering, vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest.

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

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.

metode er det mest hensiktsmessige, har referanser til forskrifter og at det foreligger en avtalt kostnad. Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstillers dagens forskriftskrav.

Fritidsbolig - Byggeår: 1850

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen er et plassbygget saltak med skrå taksider og hanebjelker med krypeloft for hovedbygget.

Tilbygget er et plassbygget saltak med skrå taksider og et lite kaldt loft.

Taktekkingen er av profilerte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Fra kaldt loft på hovedbygget er det observert gamle bølgeblekkplater. Der ser ut til at det nye taket fra 1988 ble etablert på eldre bølgeblekktekkning. Ingen adkomst for kontroll mellom taktekke og undertaket.

Vindskier, vannbord og kasser i tre.

Nedløp i plast fra 1988. Pipebeslag av blekk, beslag fra 1988. Vannbordsbeslag fra 1988.

Takrenner fra 1988, renner i plast.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.

Tømmervegger for hovedbygget.

Ukjent om det er tømmer, plank eller bindingsverk i deler av konstruksjonen. Det er sannsynlig at deler av konstruksjonen er tilbygget etter 1850.

Fasade/kledning har stående bordkledning. Noe av kledningen er fra 1988 da det ble skiftet vinduer.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør i tre.

Bygningen har malt bi-inngangsdør.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett, furu og betong.

Veggene har tapet, trepanel og malte plater.

Innvendige tak har malte plater og trepanel. Ved renovering vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest.

Innvendige overflater av variert opprinnelse.

Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller.

Gulv over krypkjeller er av tre, åser, bjelker, bord og samsyning vis stubbfyll.

Ingen adkomst fra krypkjeller.

Det er sannsynlig at deler av konstruksjonen er tilbygget etter 1850.

Det er støpt gulv på grunn i bod og "bad"

Etasjeskiller er av gulvåser med tregulv.

Boligen har murstein eller plass-støpt pipe. Det er sotluke og to vedovner i 1.et.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ikke adkomst til krypkjeller.

Inspisert fra ventil i mur mot vest.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen tredører av variert opprinnelse. I hovedsak eldre dører, på loft er det noen nyere dører fra 80-tallet.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har støpt gulv, skadet. Det er montert badekar og vask. Malte plater på vegg. Rommet har ikke tettesjikt. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Yttervegg ved badekar. Det vil ikke finnes fukt inne i vegger fra bruk av våtrommet pr. i dag. Dette har ikke vært benyttet på flere år.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har malt gulv, slitt. Fuktskade i himling ved pipe. Plassbygget innredning med slette fronter. Underskap med vask. Det står en gasskomfyr og er gasskjøleskap på kjøkkenet, ikke funksjonstestet. Det er ingen ventilering fra kjøkken. Det er lagt frem vann og avløp til vask, ikke i drift pr. i dag. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom/bod/teknisk rom. Det er montert et toalett på dette rommet. Ikke i bruk pr. i dag, det er ikke vann inn til bygget da pumpe i brønn ikke virker.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.

Innvendige vannledninger er av plast og kobberør. Innvendig stoppekran på bod. Varmtvannstanken er på 194 liter, antatt fra 80-tallet. Denne er plassert på bod.

Vannpumpe fra brønn og pumpeanlegg inne i boligen.

Ukjent opprinnelse på installasjon.

Pr. i dag må installasjonen oppfattes som sommervann.

Det er avløpsrør av plast. Synlig i kjøkkenbenk, på bod og "bad"

Ukjent opprinnelse på installasjon.

Ikke i bruk pr. i dag, det er ikke vann inn til bygget da pumpe i brønn ikke virker.

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

Gammelt strømopplegg i boligen, sikringer på vegg ved loftrapp, skrusikringer. Bygningen er frakoblet nettet, mulig dette også gjelder hele øya.

Det er montert solcelleanlegg, 500w med konverter til 230V. Dette anlegget er fra 2011.

Det er fremlagt faktura for solcelleanlegget.

Anlegget leverer strøm til belysning.

Oppdragsgiver opplyser at anlegget ikke leverer nok effekt til pumpe i brønn, anlegget leverer under 1 kilowatttime.

Oppdragsgiver opplyser at det følger med et bensinaggregat av type Honda. Dette benyttet til mer strømkrevende oppgaver.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser.

Byggegrunn antatt bestående av stedlige masser.

Det er ikke kjeller under bygget. Boligen har ringmur, støpt dekke på tilbygget i øst.

Bygningen har plass-støpte ringmurer. Det er godt mulig at det også er steinmurer under eldre deler av bygget. Disse er i så fall påstøpt eller pusset på utsiden.

Utvendige avløpsrør er av plast ut fra at det er synlig plastrør i tilbygget mot øst. Det er ikke etablert eget avløpsanlegg.

Det finnes ingen utslippstillatelse.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er privat brønn.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	133 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	133 m ²
Totalpris	1 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

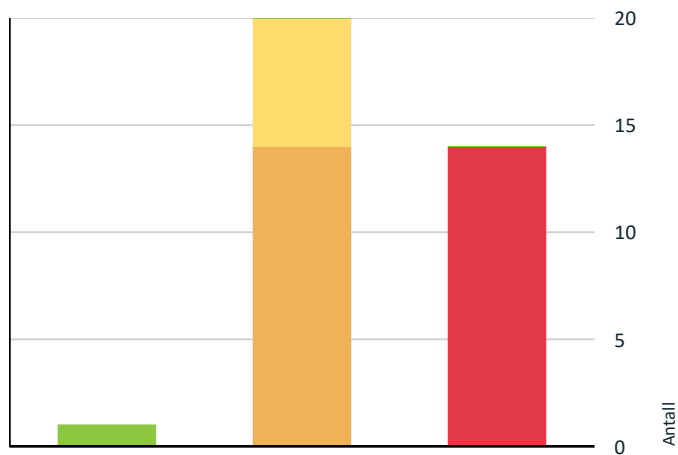
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke innhentet byggesak eller tegninger pr. i dag. Status ukjent.

Sammendrag av boligens tilstand

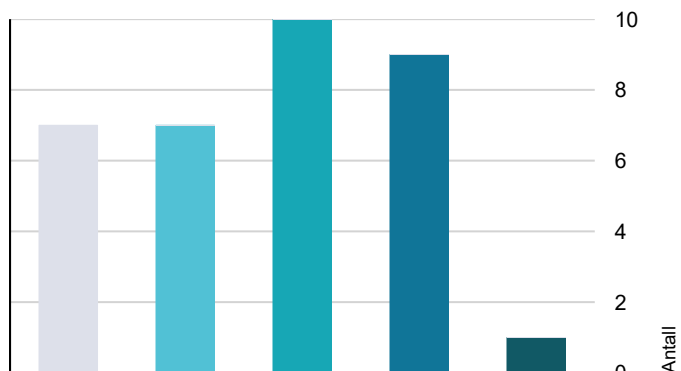
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Privatrettslige og offentligrettslige forhold er ikke vurdert.

For innhenting og vurdering av grunnbok for begge eiendommene, vises det til oppdragsgiver.

Det er ikke innhentet meglerpakke fra kommunen for noen av eiendommene.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan og bygningslovgivningen. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på naboeiendommer. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er fremlagt eller innhentet dokumenter fra offentlige arkiver. Det er derfor ikke kjent om det finnes andre opplysninger som har påvirkning på taksten.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Bi-inngangsdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv mot grunn - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom/teknisk > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Kasser, vindskier og vannbord. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kun takrenner. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1850

Kommentar
Antatt av oppdragsgiver.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Lav

Vedlikehold
En del etterslep

Tilbygg / modernisering

1988	Renovering	Bygningsmassen ble delvis renoverert på 80-tallet. Vinduer, noe kledning, takrenner og taktekke. Flere innvendige overflater ble pusset opp. Det ble montert solcelleanlegg.
------	------------	--

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Taktekkingen er av profilerte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Fra kaldt loft på hovedbygget er det observert gamle bølgeblikkplater. Der ser ut til at det nye taket fra 1988 ble etablert på eldre bølgeblikktekking. Ingen adkomst for kontroll mellom taktekke og undertaket.

Årstall: 1988 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Noe rust på platekanter. Noen løsnende spiker på taket.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Kasser, vindskier og vannbord.

Vindskier, vannbord og kasser i tre.

Årstall: 1988 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Råte i endeved på noen vindskier. Vannbord i sør er utslitt. Åpne kasser, fuglereir i kasse mot nordvest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noen utbedringer er påkrevd etter hvert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Nedløp og beslag

Nedløp i plast fra 1988. Pipebeslag av blekk, beslag fra 1988. Vannbordbeslag fra 1988.

Årstall: 1988 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Lekkasjer fra pipehatt. Det mangler bend på taknedløp i nordøst. Noen vannbordbeslag har blås av.

Konsekvens/tiltak

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

Pipehatt må byttes. Montere nye bend på taknedløp. Montere nytt vannbordbeslag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kun takrenner.

Takrenner fra 1988, renner i plast.

Årstall: 1988 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Tømmervegger for hovedbygget.

Ukjent om det er tømmer, plank eller bindingsverk i deler av konstruksjonen. Det er sannsynlig at deler av konstruksjonen er tilbygget etter 1850.

Fasade/kledning har stående bordkledning. Noe av kledningen er fra 1988 da det ble skiftet vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er observert muselort i tilbygget i øst og på kaldt loft.

Det kan finnes skader fra dette i lukkede konstruksjoner.

Deler av kledningen har liten avstand til terreng.

Det er målt forhøyet fuktkvotient i bunnsvill på bad.

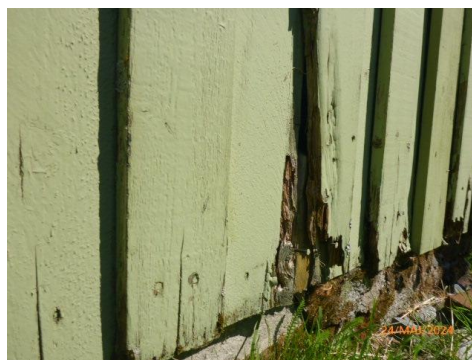
Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Etabler smådyrsperre.

Ved renovering er det påregnelig med avdekking av skjulte skader i konstruksjonene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er et plassbygget saltak med skrå taksider og hanebjelker med krypeloft for hovedbygget.

Tilbygget er et plassbygget saltak med skrå taksider og et lite kaldt loft. Det er sannsynlig at deler av konstruksjonen er tilbygget etter 1850.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Lekkasjer fra rundt pipe.

Ikke plass for adkomst på krypeloft.

Det er observert muselort i tilbygget i øst og på kaldt loft.

Svank i taksidene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det kan finnes skader fra dette i lukkede konstruksjoner.

Ved renovering er det påregnelig med avdekking av skjulte skader i konstruksjonene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utbygget i øst.



Over hovedbygget



Over hovedbygget



Mot pipen

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør i tre.

Årstall: 1987

Kilde: Kontaktperson

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er ikke beslag under dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Montere beslag. må sees i sammenheng med ny trapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 3 Bi-inngangsdør

Bygningen har malt bi-inngangsdør.

Årstall: 1987 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Dører har råteskader.

Døren er utslitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skifte dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 3 Utvendige trapper

Plass-støp trinn og lite dekke ved hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skader på betong.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales bygget trinn, dekke og rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, furu og betong. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Ved renovering vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest. Innvendige overflater av variert opprinnelse. Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller.

Vurdering av avvik:

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

Det nevnes også at enkelte overflater kan ha spor etter muggsopp. Dette oppfattes ikke som unaturlig på et bygg som ikke har oppvarming. Dette kan tilvis gi en høy innvendig relativ luftfuktinger på enkelte rom.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostander for dette vi variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv over krypkjeller er av tre, åser, bjelker, bord og sannsynlig vis stubbfill.

Ingen adkomst fra krypkjeller.

Det er sannsynlig at deler av konstruksjonen er tilbygget etter 1850.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
 - Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Fra ventil i vest er det observert råte på treverk.

Det er målt skjevheter i gulvene på soverom i sør og kjøkken i nord på ca. 25 mm.

Det er observert muselort i tilbygget i øst og på kaldt loft.

Det kan finnes skader fra dette i lukkede konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ved renovering er det påregnelig med avdekking av skjulte skader i konstruksjonene. Gjelder gulv mot grunn over krypkjeller, kan også omfatte yttervegger ned mot gulvet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Etasjeskille

Etasjeskiller er av gulvåser med tregulv. Det er sannsynlig at deler av konstruksjonen er tilbygget etter 1850.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Styrke, stivhet og stabilitet har referanse til eldre utgåtte byggeforskrifter.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Gulv mot grunn - 2

Det er støpt gulv på grunn i bod og "bad"

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er større skader i det støpte dekke. Det er ved et fuktsøk registrert forskjeller i ledeevne som indikerer fuktvandring fra grunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med utskifting av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Radon

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

Eiendommen ligger i et område registrert som moderat til lav risiko.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har murstein eller plass-støpt pipe. Det er sotluke og to vedovner i 1.et

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

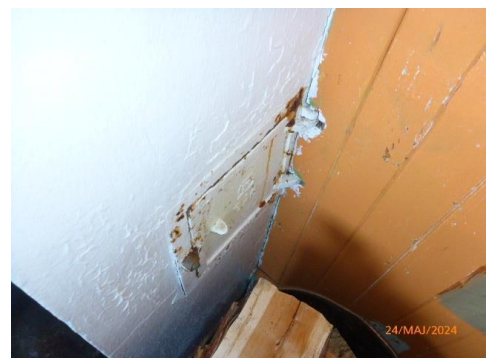
Pipe og ildsteder har ingen restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Et full renovering eller utskifting av pipe samt ildsteder på utføres. For ytterligere kontroll og kommentar av pipe, ildsted og takstige, kontakt ditt stedlige brann og feietilsyn.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har kryptjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ikke adgang til kryptjeller. Inspisert fra ventil i mur mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele kryptjelleren.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i kryptjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Fra ventil i vest er det observert treverk med råte.

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Forholdet må sees i sammenheng med bjelkelag over kryptjeller.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Bratt trapp, korte inntrinn og noe lav høyde i trappeveksling.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen tredører av variert opprinnelse. I hovedsak eldre dører, på loft er det noen nyere dører fra 80-tallet.



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Badet har støpt gulv, skadet. Det er montert badekar og vask. Malte plater på vegg. Rommet har ikke tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Yttervegg ved badekar. Det vil ikke finnes fukt inne i vegger fra bruk av våtrommet pr. i dag. Dette har ikke vært benyttet på flere år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ved et fuktsøk registrert forskjeller i ledeevne som indikerer fuktvandring fra grunn.

Det er ved fuktmåling målt forhøyet fuktkvotepå 20,4 % i bunnsvill under vask ved badekar.

Registrert og målt fukt er en konsekvens av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet må renoveres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

Stedvis bruksslitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har malt gulv, slitt. Fuktskade i himling ved pipe. Plassbygget innredning med slette fronter. Underskap med vask. Det står en gasskomfyr og er gasskjøleskap på kjøkkenet, ikke funksjonstestet.

Det er lagt frem vann og avløp til vask, ikke i drift pr. i dag. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Vurdering av avvik:

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETROM/TEKNISK

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom/bod/teknisk rom. Det er montert et toalett på dette rommet. Ikke i bruk pr. i dag, det er ikke vann inn til bygget da pumpe i brønn ikke virker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke i bruk pr. i dag. Tilstand på toalett, kvern og avløp er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ukjent omfang av eventuelle utbedringer. Foreta nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av plast og kobberør. Innvendig stoppekran på bod.

Ukjent opprinnelse på installasjon.

Ikke i bruk pr. i dag, det er ikke vann inn til bygget da pumpe i brønn ikke virker.

Pr. i dag må installasjonen oppfattes som sommervann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjon av variert kvalitet, mulig en del egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke i bruk pr. i dag, det er ikke vann inn til bygget da pumpe i brønn ikke virker.

Anlegget trenger strøm fra aggregat for drift.

Det vil være behov for utbedringer før anlegget tas i bruk.

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Avløpsrør

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.

Det er avløpsrør av plast. Synlig i kjøkkenbenk, på bod og "bad"

Ukjent opprinnelse på installasjon.

Ikke i bruk pr. i dag, det er ikke vann inn til bygget da pumpe i brønn ikke virker.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Installasjon av variert kvalitet, mulig en del egeninnsats. Ukjent hvordan håndtering av avløpsvann er løst.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ikke i bruk pr. i dag, det er ikke vann inn til bygget da pumpe i brønn ikke virker.

Anlegget trenger strøm fra aggregat for drift.

Det vil være behov for utbedringer for anlegget tas i bruk.

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Vannpumpe fra brønn og pumpeanlegg inne i boligen.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjon av variert kvalitet, mulig en del egeninnsats.

Installasjonen er ikke funksjonstestet. Mulig skade på pumpe i brønn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke i bruk pr. i dag, det er ikke vann inn til bygget da pumpe i brønn ikke virker.

Anlegget trenger strøm fra aggregat for drift.

Foreta ytterligere undersøkelser, Se også vannledninger og avløpsrør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 194 liter, antatt fra 80-tallet. Denne er plassert på bod.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Ikke i bruk pr. i dag, det er ikke vann inn til bygget da pumpe i brønn ikke virker.

Anlegget trenger strøm fra aggregat for drift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kreves ytterligere undersøkelser for avklaring av funksjon og tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



! TG 2 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.

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

Gammelt strømpopplegg i boligen, sikringer på vegg ved loftrapp, skrusikringer. Bygningen er frakoblet nettet, mulig dette også gjelder hele øya.

Det er montert solcelleanlegg, 500w med konverter til 230V. Dette anlegget er fra 2011.

Det er fremlagt faktura for solcelleanlegget.

Anlegget leverer strøm til belysning.

Oppdragsgiver opplyser at anlegget ikke leverer nok effekt til pumpe i brønn, anlegget leverer under 1 kilowatttime.

Oppdragsgiver opplyser at det følger med et bensinaggregat av type Honda. Dette benyttet til mer strømkrevende oppgaver.

Spørsmål til eier kan ikke besvares, (dødsbo)

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

Generelt om anlegget

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

Ukjent

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

Ukjent

Inntak og sikringskap

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

Ukjent

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

Ukjent

6. 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 El-installasjon, opplegg og aggregat er ikke funksjonstestet ved befaring.

Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Det anbefales en kontroll og kommentar av anlegget, kontakt autorisert El-fagmann.

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

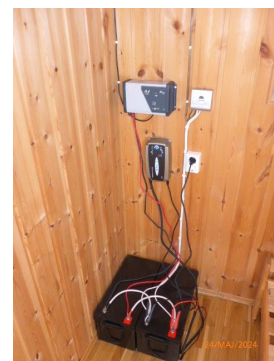
Generell kommentar

Det opprinnelige anlegget er over 60 år.

Solcelleanlegget er over 13 år.

Kostnad er for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

Det må monteres nytt utstyr i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Ikke observert brannslukkingsapparat.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Gammel røykvarsler.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Kun observert en røykvarsler.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser. Byggegrunn antatt bestående av stedlige masser.

TG 3 Drenering

Det er ikke kjeller under bygget. Boligen har ringmur, støpt dekke på tilbygget i øst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen drenering eller fuktsikring ved ringmurer eller støpt dekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette fører til unødig fuktbelastning av krypkjeller og denne på grunn. Om mulig må det etableres drenering rundt bygget samt fuktsikring av ringmurer og støpt dekke.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har plass-støpte ringmurer. Det er godt mulig at det også er steinmurer under eldre deler av bygget. Disse er i så fall påstøpt eller pusset på utsiden.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis skader på murene.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Terrenghold

Vurdering av avvik:

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

Nausttomten ligger i et område berørt av stormflo. Det er ikke opparbeidet tilfredsstillende fall på terreng fra murene. Dette fører til unødig fuktbelastning av byggegrop ved manglende bortledning av overflatevann fra nedbør og snø.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak for nausttomten.

Det bør opparbeides fall på terreng i 1:50 i tre meters bredde fra murene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast, ut fra at det er synlig plastrør i tilbygget mot øst. Det er ikke etablert eget avløpsanlegg. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er privat brønn. Det finnes ingen utslippstillatelse.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Vannkvalitet ikke dokumentert. Løkk på brønn er utslitt. Pumpe i brønn kan være utslitt. Ukjent status på avløpsrør fra bygget og hvor disse rørene ender.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hele installasjonen bør gjennomgås, det er påregnelig med kostander.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
133 m²/133 m²

Fritidsbolig: Stue, Spisestue, Kjøkken, Vindfang, Bod, Bad, Toalettrom, 7 Soverom, Gang, Trapperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 000 000

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 1 450 000

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

1 000 000

Konklusjon markedsverdi

1 000 000

Markedsvurdering

Spesiell eiendom tilgjengelig på Svennøya i Skillebotnfjorden.

Våningshus benyttet som fritidsbolig med tilhørende ubebygget nausttomt.

Det finnes få direkte sammenlignbare salg for slike objekter, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi.

Sammenlignbare salg i den grad dette finnes, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsværdi 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.

Grunnlagt for analysen bak verdifastsettelsen ble gjennomgått ved slutten av befaringen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Stortorgnes 81 ,8909 BRØNNØYSUND 0 m ² 0 0 sov	05-02-2020	0	600 000	0	600 000	0
2 Stortorgnes 22 ,8909 BRØNNØYSUND 0 m ² 2020 0 sov	07-06-2020	0	700 000	0	700 000	0
3 Lilletorgnes 11 ,8909 BRØNNØYSUND 0 m ² 0 0 sov	17-08-2020	0	890 000	0	890 000	0
4 Lilletorgnes 64 ,8909 BRØNNØYSUND 0 m ² 0 0 sov	12-10-2021	0	1 000 000	0	1 000 000	0
5 Trælvika 21 ,8908 BRØNNØYSUND 0 m ² 1973 3 sov	02-02-2022	600 000	550 000	0	550 000	0
6 Lilletorgnes 21 ,8909 BRØNNØYSUND 0 m ² 2013 0 sov	26-05-2022	0	740 000	0	740 000	0
7 Lilletorgnes 58 ,8909 BRØNNØYSUND 0 m ² 1950 4 sov	15-05-2024	1 600 000	1 380 000	0	1 380 000	0
8 1813-104/647/0/0 ,8904 BRØNNØYSUND 35 m ² 1991 1 sov	09-02-2020	1 670 000	1 100 000	0	1 100 000	31 429

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Fritidsrenovasjon – samlingspunktkr 2 012,35.	Kr.	2 012
For kommunale avgifter, kontakt kommunen. Estimert til 10 000,-	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	12 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Transporttillegg	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	3 050 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 200 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 200 000

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.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

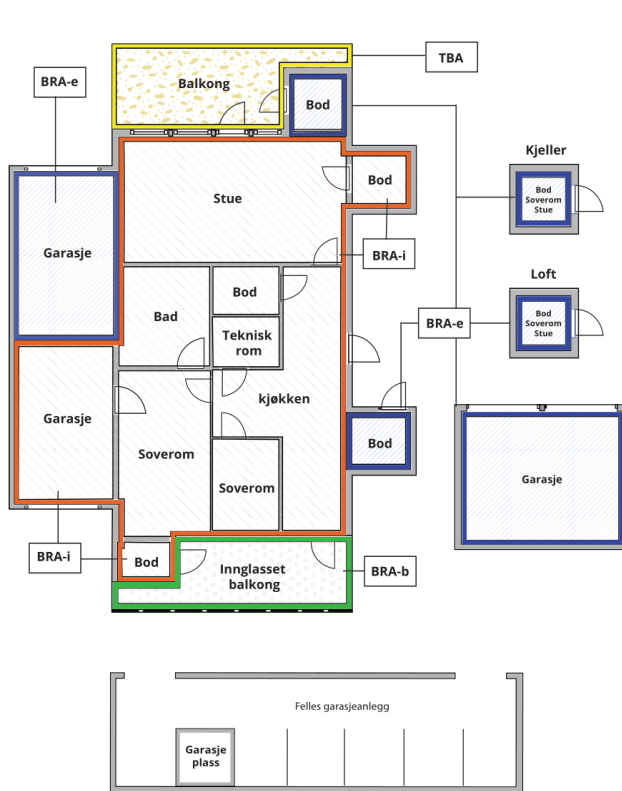
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedetasje	76			76			76
Loftetasje	57			57		7	64
SUM	133					7	140
SUM BRA	133						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue , Spisestue , Kjøkken , Bi-inngang, Bod , Bad , Toalettrom/teknisk, Soverom		
Loftetasje	Gang , Trapperom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Soverom 6		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke innhentet byggesak eller tegninger pr. i dag. Status ukjent.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen har lavere romhøyde enn vanlig i dag, i hovedsak rundt 2 meter. Dette vil være naturlig på et bygg opprinnelig fra 1800-tallet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	127	6

Kommentar

Fritidsbolig

Ett kott på loft og noe arealer under skrå himling på loft er tilleggsareal. Bod og wc/teknisk vurdert som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.5.2024	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Øyvind Hovde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	88	6		0	338.3 m ²	Målebrev	Eiet

Adresse

Nausttomta

Hjemmelshaver

Ørnulf Helgesen (død)

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	88	5		0	1403.1 m ²	Målebrev	Eiet

Adresse

Annatun på Svennøya

Hjemmelshaver

Ørnulf Helgesen (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Svennøya i Brønnøy. Øya ligger nordøst for Torgfjorden, nærmere bestemt i Skillebotnfjorden.

Idyllisk, solrikt og barnevennlig område. Beiteområde for sau pr. i dag, husk båndtvang. Allemannsrettene gjelder også på Svennøya. Øya består av fjære, badestrand i sør, beite og skog.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inne på øya, det er gangbar adkomst via beite fra sjø.

Det er ca. 120 meter fra nausteiendommen ved sjøen til hytten.

Det er noen installasjoner for grunneier og for sauehold på øya, ingen kjente nedskrevne bruksretter for andre enn disse.

Det er ca. 1,1 km fra fastlandet på Kråknes i sør og ca. 1,3 km til Tverrøya ved flyplassen i vest.

Det er ca. 7 km med båt til sentrum av Brønnøysund.

Eiendommen har ingen spesifikke avtaler som kan overdras eller rettigheter på land for båt-utsett osv. Adkomst blir med egen båt, eller ved skyss.

Det vises til skjøter, anbefales juridisk vurdert.

Tilknytning vann

Privat brønn. Ikke i bruk pr. i dag, pumpe virker ikke. Ingen analyse av vannkvalitet, pr. i dag må dette oppfattes som forbruksvann, ikke drikkevann.

Ikke kjent om brønnen gir vann gjennom hele sommeren.

Tilknytning avløp

Avløp antatt til terreng, ukjent status. Det finnes ingen utslippstillatelse.

Regulering

Området er i kommunens arealdelplan gitt betegnelsen LNFR område.

Planidentifikasjon 2013003

Plantype Kommuneplanens arealdel

Planstatus Endelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato 24.06.2020

Plannavn Kommuneplanens arealdel 2019-2030 for Brønnøy

Arealbruk LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Arealbrukstatus Nåværende

Områdenavn LNF

Bestemmesområde.

Navn#1

Hjemmelfysisk utforming av anlegg

For ytterligere kommentar, eventuelle endringer og dagens eksakte status, henvises det til planavdelingen som besitter reguleringsbestemmelser, planbestemmelser og retningslinjer i arealdelplanen.

Om tomten

Boligtomten er opparbeidet med noe plen og noe utmark. det er busker og trær eiendommen. Det er gjerde rundt eiendommen, antar at eiendommen selv har gjerdeplikt.

Noe reparasjoner av gjerde må utføres.

Noe ugunstig fradeling med grenser helt inn på stedlige trær flere steder.

Brønnen ligger inne på eiendommen øst for boligen.

I sør er det tufter etter eldre bebyggelse, vises ved gamle steinmurer.

Nausttomten ved sjøen er en naturtomt. Det er rester etter mulig tidligere naust ved noe betong på grunn mot sør.

Det er ikke spesifikk gangvei til nausttomten, adkomst over beite pr. i dag.

Nausttomten berøres av stormflo.

For nausttomten: Eiendommen endelige potensiale innenfor rammene av LNFR område, eventuelle servitutter og kjøpers planer, kan kun materialiseres gjennom godkjent byggesak.

Tinglyste/andre forhold

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok. Dette nå undersøkes nærmere for begge eiendommen. Se også skjøter for tidligere overdragelser, disse trenger sannsynlig vis presiseringer. Kontakt juridisk fagkompetanse på de aktuelle problemstillingene.

Bygningsnummert: 187575796
Type: 163 - Våningh. benyttes som fritidsb
Status: Tatt i bruk
SEFRAK: Ja
Fredet: Nei

Stue, Svenøy, Nordgår'n.
Meldepliktig ved riving/ombygging.
Ingen informasjon ved søk på Data fra Riksantikvaren
<http://faktaark.miljodirektoratet.no/Sefrak2.cshtml?objectid=126522>

[Http://www.riksantikvaren.no/sefrak/](http://www.riksantikvaren.no/sefrak/)
«SEFRAK (Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Norge) er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminne. Registreringa vart gjennomført som feltarbeid i åra 1975-1995. I Finnmark vart bygninger bygde før 1945 registrerte, mens det for resten av landet vart registrert bygninger bygde før 1900. Bygningene ble også kartfesta, oppmålt og fotografert. I alt er det registrert ca. 515.000 einingar i SEFRAK-registeret.
Dersom du eig ein bygning som er SEFRAK-registrert, kan du kontakte kulturetaten i kommunen og be om kopi av originalskjemaet med alle opplysningene om bygningen.
Bygninger som er SEFRAK- registrerte er ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringa fungerer mer som et varsko om at det bør gjerast ei lokal vurdering av verneverdien før ein eventuelt gir løyve til å rive, flytte eller endre bygningen.» Eiendommens endelige potensiale innenfor rammene av reguleringsplan, eventuelle servitutter og kjøpers planer, kan kun materialiseres gjennom godkjent byggesak.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1988

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		Ikke utfylt etter villkår	Ikke gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart, eiendomsopplysninger, verdirapport, omsetningsoversikt.	23.05.2024	Innhentet	Gjennomgått	10	Nei
Kvittering solcelleanlegg	14.06.2011	Femvis	Gjennomgått	1	Nei
Målebrev 88/5	13.08.1986	Fremvist	Gjennomgått	2	Nei
Målebrev 88/6	22.09.1987	Fremvist	Gjennomgått	2	Nei
Skjøte	23.08.1986	Fremvist	Gjennomgått	3	Nei
Skjøte	18.01.1988	Fremvist	Gjennomgått	3	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. 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/YJ2062>

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