

Tilstandsrapport



Enebolig



Botnveien 6, 8803 SANDNESSJØEN



ALSTAHAUG kommune



gnr. 38, bnr. 471

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 12.03.2026

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 13324-1736

Eiendomsverdi ref nr: HC7068

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli



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.

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Brattli Takst og Byggvurdering AS har forretningsadresse i Halden og utfører oppdrag i Halden og omegn, men det meste av oppdragene utføres på Helgeland med Sandnessjøen, Herøy, Dønna og Leirfjord som primært område.

Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter, samt verditakster på næringseiendommer.

Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker. Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømrer og som faglig og daglig leder.

Levering av takserings tjenester siden 2015, fra 2020 har dette vært full stilling.

Innehar svennebrev fra 1991, mesterbrev fra 1997 og teknisk fagskole fullført i 2010.



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

gab@brattli-takst.no

970 13 690



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

På befaringen i august 2025 ble det oppdaget skader i kryperommet under stue og det store soverommet på 1 etasjen. Dette er utbedret i 2026 og årsak til skader er også utbedret. Det manglet fuktsperre på grunnen og det var ikke tilstrekkelig lufting av kryperommet.

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med Decra stålplater, besiktiget på taket. Montert nytt da boligen ble renoveret i 2010 ut fra tilgjengelige opplysninger. Ukjent type undertak.

Takrenner og nedløp av stål.

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk, det er ut fra synlige forhold i nedkant på veggen lagt ny vindsperre av Tyvek og kledningen er montert på lekter, utside er kledt med liggende beiset bordkledning. Kledningen er montert ny i 2010.

Taket er oppført med plassbygd konstruksjon, det er ingen inspeksjons mulighet av kaldloftet på konstruksjonen.

Det er ikke montert ventiler i gavelvegger og det er ikke mulig å se om det er etablert noen lufting på konstruksjonen.

Vinduer har 2 lags glass i malte trekarmen, vinduene er montert nye i 2010.

Ytterdører på 1 og 2 etasje har malte isolerte dørblad og malte trekarmen, dør i 2 etasje fra 2010 og dør i 1 etasje er fra 2022.

Balkongdør har malte overflater og 2 lags glass, døren ble byttet i 2018.

Dør til utvendig bod har malte overflater og er en enkelt kjellerdør med noe isolasjon i dørbladet, fra 2010.

Altan er oppført med impregnerte materialer.

Utvendige trapper er oppført med impregnerte materialer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er laminat på gulv i stue/kjøkken og gang på 2 etasjen, og ny laminat på stue og ett soverom og gang i 1 etasjen. Det er skips gulv på ett soverom på 1 etasje og på begge soverom i 2 etasjen.

I vindfangene er det fliser på underlag med varmekabler. Det er varme i gulv på stue/kjøkken og gang i 2 etasjen og på stue og stort soverom i 1 etasje.

På vegger er det malt tapet på plate underlag og i himlinger er det malte gipsplater. Det er downlight i stort sett alle rom.

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Gulv i sørlige halvdel av 1 etasjen er støpt.

Det er ikke montert pipe i boligen

I bod og teknisk rom med utvendig adkomst er det betonggulv og synlige murvegger.

Hulltaking ikke nødvendig, grunnmur er synlig.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, konstruksjonen er nylig utbedret. Dokumentasjon på arbeidene mottatt av utførende firma Ocab.

Innvendig trapp har malte overflater med laminat på trinn.

Innvendige dører har malte formpressede dørblad og malte trekarmen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 etasje.

Badet er bygd nytt i 2010, Gjeldende forskrift er 1997 med endringer frem til 2010.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på rommet.

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er lite fall til sluk, gulvet er tilnærmet flatt.

Det er plastsluk i rommet og det er synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Rommet er utstyrt med badekar. veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og servant i heldekkende plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog.

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under døren.

Hulltaking ikke utført da det ikke var mulig på runn av konstruksjonen i våtsone.

Bad/vaskerom

Badet er bygd nytt i 2010, Gjeldende forskrift er 1997 med endringer frem til 2010.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på rommet.

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er lite fall til sluk, gulvet er tilnærmet flatt.

Det er plastsluk i rommet og det er ikke synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og servant i heldekkende plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog.

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, det er ikke tilluft under døren som har anslagsterskel.

Det ble tatt hull i vegg fra tiliggende rom bak dusjkabinett uten å påvise tegn til fukt eller skader.

Målt 11,6 vektprosent ved måling med pigger i svill på vegg.

Dette utelukker ikke at det kan være fukt/skader andre steder på rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har fabrikk lakkerte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er fliser på vegg over benkeplate.

Det er installert stekeovn, oppvaskmaskin og induksjon koketopp.

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med rør i rørsystem. Fordelerstaver er plassert i teknisk rom.

Avløpsanlegget er utført med plastrør på det som er synlig av anlegget.

Boligen har balansert ventilasjon, aggregat er plassert i teknisk rom.

Filter er opplyst byttet regelmessig av eier.

Luft/luft varmepumpe med innedel plassert på vegg i stue på 2 etasjen.

Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom. Ca 200 liter, 2004 modell som ble montert i 2010.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer.

Anlegget har 56 hovedsikring. anlegget har to sikringsskap med totalt 14 underkurser hvorav 2 stk 20A, 10 stk 16A og 2 stk 15A kurser.

Anlegget ble montert nytt i 2010.

Det er montert røykvarslere/brann meldere og slukkeapparat i boligen.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering og utvendig fuktsikring skal i følge opplysninger være lagt nytt i 2010 i forbindelse med renoveringen av boligen.

Grunnmuren på den eldste delen av boligen er oppført i betong, tilbygget fra 2008 har grunnmur av Leca, murene er pusset/slemmet og malt på utsiden.

Eiendommen ligger i terreng som skrår lett mot nordvest.

Utvendig vann og avløpsanlegg er utført med plastrør. Tilkoblet kommunalt anlegg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	126 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	126 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

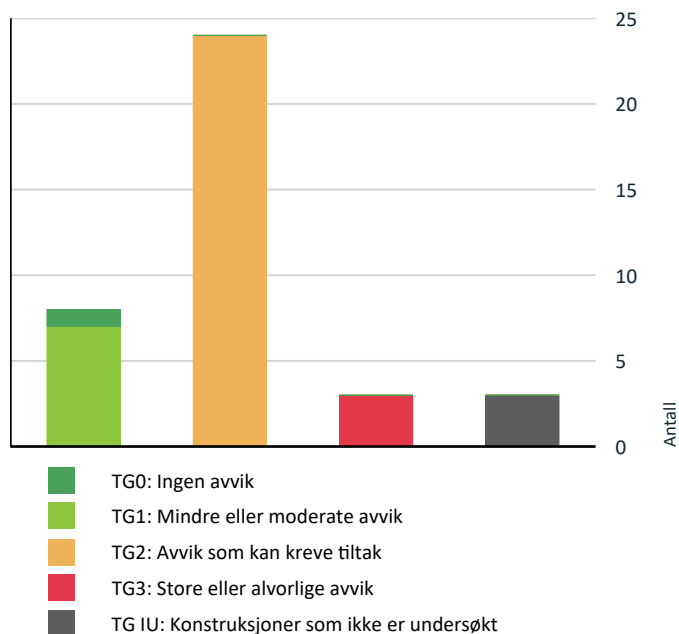
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegningene stemmer ikke helt med faktiske forhold, men kun mindre endringer på planløsningen som ikke er søknadspliktige.

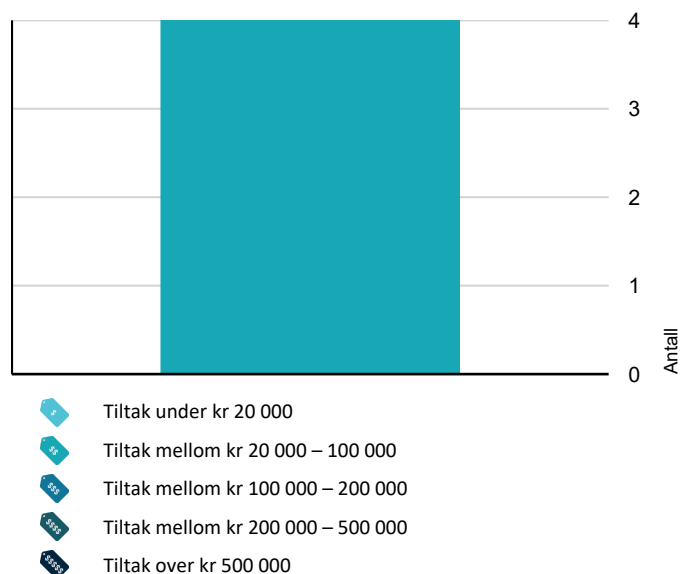
Sammendrag av boligens tilstand

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

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå og på taket. Det er ikke fjernet eller flyttet på tunge møbler/tepper da eier/selger opplyser at det ikke er noen skjulte skader, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

Opplysninger om årstall for utbedringer er gitt av eier.

Arealene er målt inkludert arealer under trapper og eventuelle sjakter og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1961

Kommentar

Boligen ble renoveret i 2010.

Standard

Boligen har en normal god standard for bygge/renoverings året.

Vedlikehold

Boligen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Det er utført reparasjon av etasjeskillet i stue og det store soverom på 1 etasje. Enkelte gulv bjelker byttet, det er montert nytt stubbeloft, ny isolasjon, nye gulvplater og nye gulv overflater av laminat, under laminat ble det lagt varmesystem (folievarme) Det er lagt plast på grunnen i kryperommet og det er etablert ventiler i grunnmur for utlufting av kryperommet. Byttet filter i ventilasjonsanlegg og montert nytt styrepanel for ventilasjonsanlegget. Etter montert musesperre der denne var mangelfull.
2025	Modernisering	Montert en ny røykvarsler.
2022	Modernisering	Montert ny ytterdør i 1 etasje.
2011	Modernisering	Boligen ble renoveret både utvendig og innvendig.
2008	Tilbygg	Tilbygg mot sørøst med bod og teknisk rom i 1 etasje, og vindfang, gang og soverom på 1 etasje. Tilbygg nordvest med vindfang på 1 etasje og støttemur/fundamentering for altan.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med Decra stålplater, besiktiget på taket. Montert nytt da boligen ble renoveret i 2010 ut fra tilgjengelige opplysninger.
Ukjent type undertak.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skruer er noe rustet og det er bulker på tekkingen enkelte steder.
Enkelte plater er løse/dårlig festet, kan løsne og medføre lekkasje.

Konsekvens/tiltak

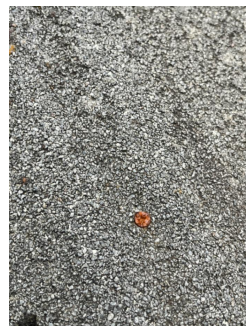
- Andre tiltak:

Taket bør kontrolleres og det bør settes inn skruer der platene er dårlig festet.

Tilstandsrapport



Bulker på plater



Rust på skrue



Dårlig festet plater

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av stål.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Manglende snøfangere medfører risiko for at person eller dyr kan skades av takras.

Taket på nordvest side har fall opp mot grensen for der det anbefales snøfangere, men det var ikke krav om dette da boligen ble oppført. Tekkingen er ru og det er derfor liten sannsynlighet for at det snø skal rase fra taket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk, det er ut fra synlige forhold i nedkant på veggen lagt ny vindsperre av Tyvek og kledningen er montert på lekter, utside er kledt med liggende beiset bordkledning. Kledningen er montert ny i 2010.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis ikke laget lufting i nedkant på veggene, avviket medfører at vann som kommer inn bak kledningen kan ikke renne ut i nedkant på veggen og dårlig luftsirkulasjon, dette gir økt risiko for råteskader på bordkledning og på veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Ingen lufting i nedkant på vegg

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er oppført med plassbygd konstruksjon, det er ingen inspeksjons mulighet av kaldloftet på konstruksjonen. Det er ikke montert ventiler i gavelvegger og det er ikke mulig å se om det er etablert noen lufting på konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre skader som kan ta lang tid å utvikle seg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

For å avklare dette må det gjøres ytterligere undersøkelser, dette medfører inngrep/fysiske tiltak for å kontrollere. Kostand for dette er vanskelig å estimere.

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer har 2 lags glass i malte trekarmner, vinduene er montert nye i 2010.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert beslag på vannbrett under vinduer, vannbrettet er montert feil, direkte på vinduskarmen og ikke under karmen som er riktig utførelse. Det er ikke montert beslag over vinduer, ukjent tetting rundt vinduer. Avvikene medfører risiko for at vann kan komme inn i veggene over og under vinduer. Omramming på vinduene er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold. Anbefalt avstand i bygghåndboken 523.701 er minimum 6mm spalte.

Enkelte vinduer har merker etter kondensvann. Innvendig kondensering på glass er vanlig og kommer av for lite utlufting. Dette sliter og kan lage råteskader på vinduskarmner og glassrammer.

Det er fuktsvelling på foringer på vindu på soverom mot sørvest, ukjent årsak, kan komme av at vindu er stått åpent, men også på grunn av en lekkasje på utsiden av vinduet. Må undersøkes ytterligere og årsak utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Løsningen med vannbrett over og under vinduer samt omrammingen rundt vinduene må utbedres for å lukke avvikene. Foringer med fuktskade må byttes og årsak til skade finnes og utbedres.

Tilstandsrapport



Vannbrett montert feil og uten beslag.



Fuktsvelling på foringer og merker etter kondensvann på glassramme.



Fuktsvelling på foring



Ikke beslag på vannbrett over vindu, u\kjent løsning på tetting for regn og vind.

Dører

Beskrivelse

Ytterdører på 1 og 2 etasje har malte isolerte dørblad og malte trekarmer, dør i 2 etasje fra 2010 og dør i 1 etasje er fra 2022. Balkongdør har malte overflater og 2 lags glass, døren ble byttet i 2018. Dør til utvendig bod har malte overflater og er en enkelt kjellerdør med noe isolasjon i dørbladet, fra 2010.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er ikke montert beslag over ytterdør på 1 etasjen og på balkongdøren.

Det er ikke montert beslag under ytterdøren på 2 etasje.

Avvikene medfører at det kan trenge inn vann over og under dørene.

Dør til bod har råteskader og må byttes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres beslag der dette mangler og dør til bod må byttes for å lukke avvikene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



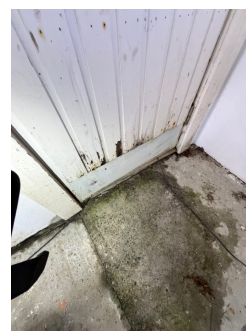
Slitasje på ytterdør i 1 etasje



Skade på ytterdør 1 etasje



Mangler beslag over døren



Råteskader på dør til bod

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan er oppført med impregnerte materialer.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

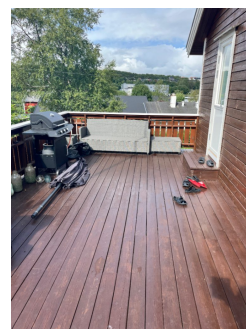
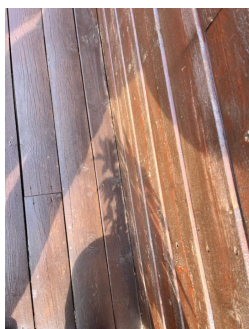
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Terrasse gulvet er lagt helt inn mot bordkledningen, medfører økt risiko for råteskader på kledning og økt vedlikeholdsbehov. Anbefalt løsning er beslag mellom vegg og gulv slik at kledningen kan kuttes et stykke opp på veggen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løsningen med altan montert på utside av bordkledningen bør endres slik at konstruksjonen festes direkte på vegg konstruksjon, og det må monteres beslag på vegg og ut på altangulv, kledningen kan da avsluttes med større avstand fra gulvet og risiko for råteskader på kledning og veggkonstruksjon reduseres.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er oppført med impregnerte materialer.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det er laminat på gulv i stue/kjøkken og gang på 2 etasjen, og ny laminat på stue og ett soverom og gang i 1 etasjen. Det er skips gulv på ett soverom på 1 etasje og på begge soverom i 2 etasjen.

I vindfangene er det fliser på underlag med varmekabler. Det er varme i gulv på stue/kjøkken og gang i 2 etasjen og på stue og stort soverom i 1 etasjen. På vegger er det malt tapet på plate underlag og i himlinger er det malte gipsplater. Det er downlight i stort sett alle rom.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Gulv i sørlige halvdel av 1 etasjen er støpt.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planavvik i stue/kjøkken utgjør 25mm målt i hele rommet.

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.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er ikke montert pipe i boligen

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er krav til pipe i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes at pipe må installeres slik at det kan tilkobles vedovn.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I bod og teknisk rom med utvendig adkomst er det betonggulv og synlige murvegger.

Hulltaking ikke nødvendig, grunnmur er synlig.

Årstall: 2008

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er noe fukt i sørvestre hjørne i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Taknedløpet er plassert på dette hjørnet, et bør undersøkes om fukt inntrenging har noe med dette å gjøre eller om det er noe feil på utvendig fuktsikring av muren.



Kryp kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Konstruksjonen er nylig utbedret. Dokumentasjon på arbeidene mottatt av utførende firma Ocab.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Tilgang til kryperommet er mulig under trappen til 2 etasjen, men da må deler av gulvet fjernes. Inspeksjonsluke på utside av mur anbefales da det er tungvint adkomst fra innside.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen bør inspiseres årlig.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp har malte overflater med laminat på trinn.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører har malte formpressede dørblad og malte trekarmen.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Dør til bad på 1 etasje tar i karmen, skade på hengel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør på bad må utbedres.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygd nytt i 2010, Gjeldende forskrift er 1997 med endringer frem til 2010.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på rommet.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

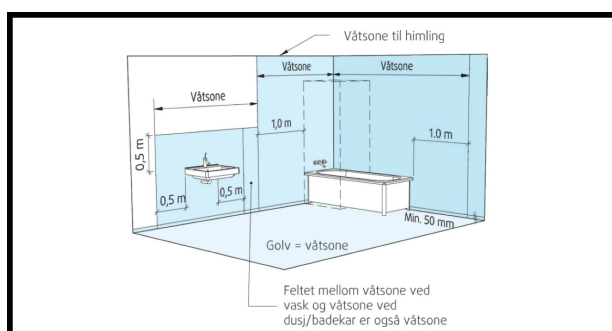
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør er plassert i det som defineres som våtzone og har trekarmer/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vedrørende dør i våtzone, vær oppmerksom ved bruk, eventuelt vannsøl må tørkes opp.



Omfang våtzone

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er lite fall til sluk, gulvet er tilnærmet flatt.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

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

Det er lite fall til sluket på gulvet, generelt mindre enn 1:100. Slukrist er montert ovenpå flisene, dette hindrer lekkasjevann i å renne til sluket. Høydeforskjell sluk til oppkant ved dør er mindre enn 25mm, fallforholdene i rommet medfører en risiko for at vann ikke renner til sluket ved en lekkasje. Det er noen fliser med hulrom/bom på gulvet. Årsak til hulrom er oftest at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet. Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning. Foring på dør er skadet av fukt.

Konsekvens/tiltak

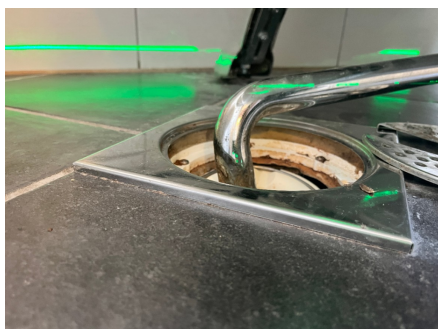
- Andre tiltak:
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hull i flis ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Slukrist må fjernes eller senkes ned i gulvet.

Det må lages en 25mm vanntett oppkant under døren, høyde på gulv ved døren og ved sluket er lik. Døren må heves for å få til dette.

Foring på dør må byttes etter at døren er hevet.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres tilfredsstillende fall til sluket på hele gulvet.



Slukrist



Ikke vanntett oppkant under døren, fuktsvelling på foring.

2 ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i rommet og det er synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er ikke tett rundt rørgjennomføringer i vegg under servanten og bak badekaret, det er ikke benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer, medfører at vannsøl kan komme inn i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Det må tettes med mansjetter rundt rørgjennomføringer i vegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Utett rundt rør i vegg



Synlig slukmansjett under klemring i sluket

2 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med badekar, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og servant i heldekkende plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Manglende dreneringsåpning for innebygd vannsisterner kan medføre at en lekkasje/kondensvann inne i veggene ikke blir oppdaget før det har oppstått større skade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

For å lukke avviket må det etableres drenering, det må også undersøkes hvordan innbyggingen er utført, om det er lagt membran på vegger før innkassing ble laget.



Ikke drenerings åpning under toalett.

2 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon med tilluft under døren.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført da det ikke var mulig på grunn av konstruksjonen i våtsone.

Vurdering av avvik:

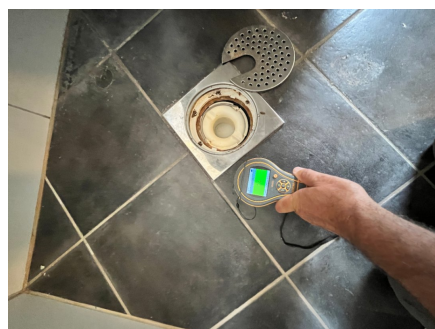
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Overflate søk utført uten å påvise tegn til fukt.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er bygd nytt i 2010. Gjeldende forskrift er 1997 med endringer frem til 2010.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på rommet.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarmer/foringer og listverk som påvirkes av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vedrørende dør i våtsone, vær oppmerksom ved bruk, eventuelt vannsøl må tørkes opp.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er lite fall til sluk, gulvet er tilnærmet flatt.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er lite fall til sluket på gulvet, generelt mindre enn 1:100. Slukrist er løs.

Høydeforskjell sluk til oppkant ved dør er mindre enn 25mm, fallforholdene i rommet medfører en risiko for at vann ikke renner til sluket ved en lekkasje.

Det er noen fliser med hulrom/bom på gulvet. Årsak til hulrom er oftest at flisen ikke er tilstrekkelig bearbeidet i flislimet.

Bom medfører at flisen lettere brekker/knuser om den får hard belastning.

Foring på dør er skadet av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Selv om bom eller hull i dør ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Slukrist må limes fast.

Det må lages en 25mm vanntett oppkant under døren, høyde på gulv ved døren og ved sluket er lik. Døren må heves for å få til dette.

Foring på dør må byttes etter at døren er hevet.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres tilfredsstillende fall til sluket på hele gulvet.



Ikke vanntett oppkant under dør, fuktsvelling på foringer



Løs slukrist

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk i rommet og det er ikke synlig slukmansjett under klemring i sluket.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ikke tett rundt rørgjennomføringer i vegg under servanten og bak badekaret, det er ikke benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer, medfører at vannsøl kan komme inn i veggen.

Det er ikke synlig at det er benyttet noen form for membran/tetteskikt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å avklare om det er benyttet membran/tetteskikt i rommet.

Kostnad for kontroll medtatt, om det viser seg at det ikke er tilfredsstillende tetteskikt vil kostanden bli høyere for å utbedre.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ikke tett rundt rør i vegg.



Ikke tett rundt rør i vegg.



Ikke synlig slukmansjett

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og servant i heldekkende plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Manglende drepsåpning for innebygd vannsisterner kan medføre at en lekkasje/kondensvann inne i veggen ikke blir oppdaget før det har oppstått større skade.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

For å lukke avviket må det etableres drenering, det må også undersøkes hvordan innbyggingen er utført, om det er lagt membran på vegger før innkassing ble laget.



Ikke drenerings åpning under toalett.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, det er ikke tilluft under døren som har anslagsterskel.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er svakt avtrekk i rommet og det er ikke tilluft.

Manglende ventilasjon medfører at rommet får en unødvendig fukt belastning fordi at det tar lang tid å ventilere ut fuktig luft, dette påvirker og sliter på rommet inkludert innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble tatt hull i vegg fra tilliggende rom bak dusjkabinett uten å påvise tegn til fukt eller skader.

Målt 11,6 vektprosent ved måling med pigger i svill på vegg som defineres som tørt.

Dette utelukker ikke at det kan være fukt/skader andre steder på rommet.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har fabrikk lakkerte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er fliser på vegg over benkeplate. Det er installert stekeovn, oppvaskmaskin og induksjon koketopp.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er noe fuktsvelling på skapskrog i benkeskapet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledningsanlegget er utført med rør i rørsystem. Fordelerstaver er plassert i teknisk rom.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

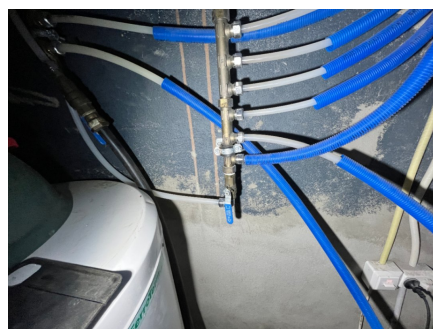
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er ikke laget system for å lede lekkasjevann til sluk/avløp. Lekkasjevann kan medføre skade på bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsanlegget er utført med plastrør på det som er synlig av anlegget.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Manglende lufting kan medføre at det blir vakuum i røranlegget og at avløpet fungerer dårligere.

Det ble ikke funnet stakeluke på anlegget, medfører ekstra arbeid om anlegget går tett ved at utstyr må demonteres for å komme til å stake.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres stakepunkt og lufting på anlegget for å lukke avviket.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon, aggregat er plassert i teknisk rom. Filter er opplyst byttet regelmessig av eier.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft/luft varmepumpe med innedel plassert på vegg i stue på 2 etasjen.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Varmepumper som dette har normalt en levetid på 10 til 16 år.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner. Anbefaler å få tatt en service på anlegget, det er ikke oppgitt når dette sist er utført.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom. Ca 200 liter, 2004 modell som ble montert i 2010 i følge opplysninger i tidligere takst

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

Bereder er plassert i rom uten sluk og det er ikke laget avrenning eller lekkasjesikring for berederen, en lekkasje vil kunne medføre skader på omkringliggende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lekkasjesikring av bereder må etableres.



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

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 56 hovedsikring. anlegget har to sikringsskap med totalt 14 underkurser hvorav 2 stk 20A, 10 stk 16A og 2 stk 15A kurser.

Anlegget ble montert nytt i 2010.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer på anlegget

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

3. 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 Anlegget ble kontrollert av DLE den 11.11.21 og feil er bekreftet utbedret, disse tilsynene er veldig forenklet og er ikke en full kontroll på anlegget. På grunn av begrensede opplysninger og manglende samsvarserklæring samt at undertegnede ikke er fagkyndig på dette anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør. Kostnad for kontroll medtatt, ikke eventuelle utbedringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring skal i følge opplysninger være lagt nytt i 2010 i forbindelse med renoveringen av boligen.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det kommer inn litt fukt på hjørne mot sørøst/sørvest, ukjent hva som er årsak til dette.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å grave opp for kontroll og utbedring av dette.



Hjørne der det kommer inn fukt



Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Grunnmuren på den eldste delen av boligen er oppført i betong, tilbygget fra 2008 har grunnmur av Leca, murene er pusset/slemmet og malt på utsiden.

Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i terreng som skråer lett mot nordvest.

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av Sandnessjøen har denne markeringen.

Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen.

Fallforholdene er ikke optimale rundt hele bygningen. Terrengtet på sørøst side av boligen har fall inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er anbefalt at terreng inntil grunnmur skal ha fall på 1:50 i en bredde på 3 meter ut fra grunnmuren, dette er ikke tilfredsstillende rundt hele bygningen her. Det anbefales å gjøre terreng justeringer i den grad det er mulig.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vann og avløpsanlegg er utført med plastrør og være lagt nytt i 2010. Tilkoblet kommunalt anlegg.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendig stoppekran ser ut for å være skadet. Usikkert om den fungerer som den skal.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stoppekran bør funksjons testes.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av elektriske anlegg, røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø og sikkerhet ved bruk. Det er i dette punktet anmerket forhold som avviker mot dagens

Tilstandsrapport

krav og byggeårets krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, skadelig innelima som radongass, flom og rasfare, brannsikkerhet og rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

Vurdering av avvik:

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

Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft. Kreftrisikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område som ikke er kartlagt for radonrisiko.

Det mangler håndløper på vegg på en side i innvendig trapp. Konsekvens er risiko for fallskader.

Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen.

Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen.

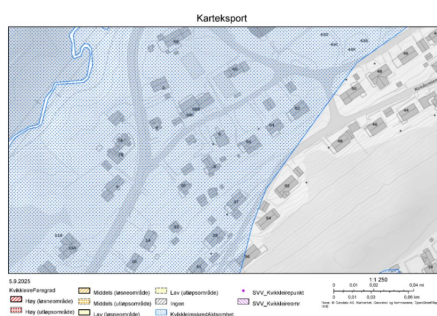
Fallforholdene er ikke optimale rundt hele bygningen. Terrengtet på sørøst side av boligen har fall inn mot grunnmuren.

Rekkverket på altan er lavere enn dagens krav på 1 meter, høyden er 90 cm som var godkjent da altan ble oppført.

Rekkverk på utvendig trapp er lavere enn kravet på 90 cm da trappen ble oppført og som også er dagens krav. For å lukke avviket må rekkverket bygges høyere, konsekvens av avviket er risiko for fallskader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.



NVE kart, marin leire



Radon kart, området er ikke kartlagt

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

126 m²/126 m²

Enebolig: 2 Vindfang, 2 Gang, 4 Soverom, Bad, Stue/kjøkken, Stue, Bad/vaskerom, Bod, Teknisk rom

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, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 450 000

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

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

Markedsvurdering

Basert på eiendommens beliggenhet og boligens tilstand, standard og størrelse samt sammenlignbare salg vurderes det at eiendommen vil kunne selges for oppgitt markedspris.

Sammenlignbare salg

1	2	3	4	5	6	7	8
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS	
1 Kirkåsveien 11B ,8803 SANDNESSJØEN 81 m² 2000 2 sov		2 200 000	2 200 000		2 200 000	25 581	
2 Brattåsveien 1 ,8800 SANDNESSJØEN 137 m² 1974 3 sov	02-09-2025	3 150 000	3 550 000		3 550 000	24 653	
3 Kirkåsveien 38 ,8803 SANDNESSJØEN 146 m² 1974 3 sov	21-01-2024	3 600 000	3 400 000		3 400 000	21 656	
4 Snorres gate 7 ,8803 SANDNESSJØEN 156 m² 1954 4 sov		4 200 000	4 300 000		4 300 000	21 393	
5 Alstenveien 43 ,8800 SANDNESSJØEN 171 m² 1949 3 sov	28-08-2025	3 250 000	3 250 000		3 250 000	19 006	
6 Åsgata 45 ,8800 SANDNESSJØEN 180 m² 1951 4 sov	26-02-2026	3 300 000	3 275 000		3 275 000	18 194	
7 Matstiveien 6 ,8803 SANDNESSJØEN 140 m² 1971 2 sov	09-10-2025	2 800 000	2 700 000		2 700 000	15 882	
8 Botnveien 24 ,8803 SANDNESSJØEN 132 m² 1957 4 sov	18-09-2025	2 550 000	2 650 000		2 650 000	13 520	

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

Eiendomsskatt 2025	Kr.	4 220
Kommunale avgifter 2025	Kr.	12 765
Renovasjon 2025	Kr.	6 930
Forsikring stipulert til ca 75 kr pr m2 BRA pr år	Kr.	9 500
Vedlikeholds kostnader stipulert til ca 120 kr pr m2 BRA pr år	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	48 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 760 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 800 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 800 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	650 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 450 000
--	------------	------------------

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

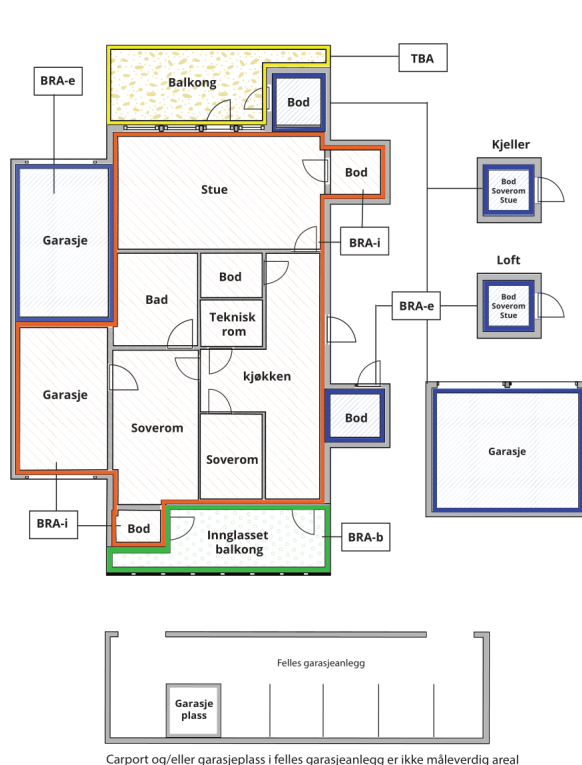
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	72			72	24	3	75
1 Etasje	54			54			54
SUM	126				24	3	129
SUM BRA	126						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken		
1 Etasje	Vindfang, stue, soverom, gang, bad/vaskerom, soverom 2	Bod, teknisk rom	

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Areal med lav himlingshøyde (ALH) er det arealet som trekkes ut i henhold til måleregler ved skråtak og medtas ikke som målbart areal selv om det er gulvareal der.

Areal i utvendig bod og teknisk rom er ikke medtatt i areal beregningen da høyde i rommet er kun 1,85m. Arealet utgjør 18m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegningene stemmer ikke helt med faktiske forhold, men kun mindre endringer på planløsningen som ikke er søknads pliktige.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Ida Jørgensen	Kunde
	Knut Andre Hvammen	
12.3.2026	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Knut Andre Hvammen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1820 ALSTAHAUG	38	471		0	524.2 m ²	Matrikkel rapport	Eiet
Adresse							
Botnveien 6							
Hjemmelshaver							
Jørgensen Ida							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Sandnes ca 2 km fra sentrum i Sandnessjøen. Byggefeltet er utbygget på 50 og 60 tallet og består i hovedsak av eneboliger. Det er kort avstand til skoler og barnehage samt butikker, serveringssted og forretning og industriarbeidsplasser. God utsikt og solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i kommuneplan med planid 201622. Gjeldende fra 14.12.2016
Formål i plan er boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten skrår mot nordvest og er opparbeidet med plen og noe beplantning, det er gruset innkjørsel med parkeringsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Ingen pr 6.8.25

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 054 900	2025	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.
Formuesverdi	År	Kommentar
895 170	2025	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 200 000	2015	Ophør av samboerskap

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.03.2026		Gjennomgått	8	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.	Finnes ikke		Nei
Grunnbokutskrift	06.08.2025		Gjennomgått	2	Nei
Linea	05.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Målebrev	22.06.1961		Gjennomgått	2	Nei
Regulering	14.12.2016		Gjennomgått	27	Nei
Grunn og lednings kart	18.07.2025		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	11.03.1961		Gjennomgått	2	Nei
NVE	05.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Matrikkel rapport	18.07.2025		Gjennomgått	3	Nei
Brannforebyggende enhet	18.07.2025	Det har ikke vært utført tilsyn på eiendommen.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	
2	18.03.2026	
3	18.03.2026	
4	18.03.2026	

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 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/HC7068>

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