

Tilstandsrapport

 112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.
 Damberget 13 A, 8907 BRØNNØYSUND
 BRØNNØY kommune
 gnr. 105, bnr. 191

Markedsverdi

6 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 211 m²



Befaringsdato: 05.06.2025

Rapportdato: 11.06.2025

Oppdragsnr.: 20320-1666

Referansenummer: BU9028

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



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

Norsk takst

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



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

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

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

Goheim Takst og Byggconsult as

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

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

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

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

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

Gøran har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig

Gøran Heimen

Uavhengig Takstingeniør

gheimen@goheim.no

906 12 231



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 strakstiltak 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.



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

Beskrivelse av eiendommen

Moderne bolig i Damberget tatt i bruk i 2017.

Leilighet er ferdigstilt 2024/2025.

Hovedboligen er funksjonell med en planløsning tilpasset aktive personer/familier.

Leiligheten ligger i 1.et mot sør.

I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet.

Kostnader for utbedring/ferdigstilling vil variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for arbeidene og tekniske løsninger.

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.

112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil. - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har fabrikkbygde takstoler konstruert som et helvalmet tak med et lite ark mot vest.

Kaldt loft over boligen, skråtak over ark i vest. Adkomst via takluke, kontrollert fra luke, ingen gangadkomst videre inn på kaldt loft eller mot skråtaket i vest.

Forenklet undertak. To gjennomføringer i taket.

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Hengbord og raftkasser i tre.

Undertak av forenklet tro, synlig fra kaldt loft. Ikke kontrollert mellom undertaket og taktekke.

Tak er kun observert fra bakkenivå og altan og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vindskier i tre på ark mot vest.

Takrenner og nedløp i metall. Kilrenner i metall. Luftehatt på taket.

Taknedløp i metall ført ned til grunn ved ringmurene.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning, luftet kledning med smådyrsperre.

Veggenes oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen. Antar det har vært utført uavhengig kontroll, ukjent kontrollforetak.

Det presiseres at kledningen som er av tre bør vurderes påført et toppstrøk, spesielt i værutsatte fasader.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Omranning rundt vinduer er av tre.

Inngangsdør med slett overflate og smårutet tolags glass.

Skyvedør i tre fra stue 1. et med trelags glass og sidefelt.

Altandør i tre fra stue 2. et med trelags glass.

Inngangsdør til leilighet med slett overflate og smårutet tolags glass.

Takaltan over leilighetene i sør på ca. 61 m2. Denne har adkomst fra stue i 2.et. Rekkverk i tre, stål og glass.

Dekke over tettesjikt av tre. Innebygget takrenne i sør.

Konstruksjonen er mulig bygget opp med utvendig kompaktisolasjon og papptekking. Papptekking utført av taktekkerfirma.

Det skal ha vært lekkasje fra takaltan i 2018-2019 før leiligheten ble innredet.

Forholdet er opplyst utbedret av Helgeland Bygg as.

Strekkmetallrampe og areal foran inngangsdør. Deler av platt er opplagret på paller. Mulig denne installasjonen tilhører hjelpemiddelsentralen. Må undersøkes nærmere.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater, smartboard.

Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen profilerte hvite dører.

Den generelle slitasjegraden på overflater oppfattes som det en kan forvente alder tatt i betraktning.

Plass-støpt dekke på grunn. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Områder et registrert med moderat til lav forekomst av radon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 1.et hovedboenhet.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Innhent dokumentasjon om mulig.

Selger opplyser at fliser på vegg og gulv må rengjøres.

Veggene har baderomsplater. Taket har smartpanel.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Slukrist er ca. 25mm under flis ved terskel.

Det er også lokalt fall rundt sluket.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med underskap, vask, høyskap og speil. Det er toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke vedlagt bilder av bad fra befaring.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Yttervegg og lyd/brannvegg bak dusj.

Det presiseres at frem til 2023 var det montert dusjkabinett. Det har vært dusjing på gulv og vegg ca. siste 2 år.

Ved fuktsøk er det ikke registrert vesentlige forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk på vegg i dusjnisen.

På generelt grunnlag anbefales det tett dusjkabinett før videre bruk.

Bad/vaskerom 1.et leilighet.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Byggetillatelse er gitt 02.09.2016

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrommet er opplyst ferdigstilt i 2024. Ferdigattest 2025.

Veggene har baderomsplater. Taket har smartpanel.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har gulvvarme.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med underskap, vask, høyskap og speil. Det er montert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Lys over speil er til pynt, kan ikke tilkobles strøm.

Mekanisk avtrekk i vegg, tilluft fra under dør.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Yttervegger i våt sone. Rommet er nytt, tatt i bruk ultimo 2024.

Ved fuktsøk på vegg inne i og utenfor dusjnisen, er det registrert

Beskrivelse av eiendommen

forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i veggene på badet.

Bad 2.et hovedboenhet.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Innhent dokumentasjon om mulig.

Selger opplyser at fliser på vegg og gulv må rengjøres.

Veggene har baderomsplater. Taket har smartpanel.

Gulvet er flislagt. Selger opplyser at rommet har vannbåren gulvvarme.

Sluk under kabinett, ca. 20-25mm fra slukrist til flis foran dørterskel.

Sluk under badekar, ca. 17-20mm fra slukrist til flis foran dørterskel.

Lokalt fall rundt begge slukene.

Det er plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk

under kabinett og badekar ble inspisert ved befaring.

Rommet har innredning med underskap, vask, høyskap og speil. Det er montert toalett, dusjkabinett og badekar.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Yttervegg bak badekar. Yttervegg og garderobe med mye løsører på garderobe bak dusjkabinett.

Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av våtrommet.

Ved fuktsøk på vegg er det ikke registret vesentlige forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt inne i veggene som stammer fra bruk av våtrommet.

Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av våtrommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 2.et hovedboenhet.

Innredning fra nye Nordsjø, type Roma.

Slette fronter med pålimt glass. Kompositt benkeplate. Det er

kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.

Lekkasjevarsler i underskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS 2, ikke registrert

forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for

bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet. Alt

teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og

betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Kjøkken 1.et leilighet.

Det er montert en brukt innredning på kjøkkenet, noen

bruksmerker, ukjent alder på innredning. Kjøkkenet har innredning

med slette fronter. Benkeplaten er av stein, brukt benkeplate. Det er

oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Det er montert lekkasjevarsler i skap under vask.

Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS 2, ikke registrert

forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for

bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og

betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i

rørskap i leilighet og for hovedboenhet. Varmtvannstanken er en

dobbeltmantlet bereder på 170/120 liter.

Varmtvannstanken i leiligheten er på 112 liter.

Installasjon fra byggeår, installasjon opplyst ferdig i 2023 for leilighet.

Det er innvendig stoppekran i leiligheten og i hovedboenheten.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har vannbåren gulvvarme i flere gulv. Anlegget er pr. i dag El-fyrt.

Ingen dokumentasjon vedrørende El er fremlagt eller kontrollert.

Spørsmål til eier er ikke besvart.

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes

det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det

kontaktet autorisert rørlegger.

Hovedboenheten har balansert ventilasjon. Opplyst skiftet filter for 2023/2024, ikke åpnet aggregat for kontroll.

Det er ventilasjonsanlegg i leilighet, montert i 2024.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og

betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Ingen dokumentasjon vedrørende El er fremlagt eller kontrollert.

Det er sikringsskap på bod i leilighet og på bod/teknisk rom i

hovedboenheten.

Spørsmål til eier er ikke besvart.

Det er røykvarslere og brannslukkingsapparat i hovedboenheten.

Det er røykvarslere og brannslukkingsapparat i leiligheten.

brannslukkingsapparatet her byttes før salg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser.

Isolerte istøpte ringmurer og isolert støpt dekke på grunn.

Eiendommen ligger i et flatt område som er noe kupert ned mot sjøen.

Ingen treff på fareområder vedrørende flomsøner,

kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfasesoner, flom og

skredhendelser ved søk på NVE sin kartkatalog.

Tomten er ikke opparbeidet annet enn gårds plass.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige avløpsledninger er fra

2016. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige

vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra

2016. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Stoppekran ved vei i øst.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	211 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	211 m ²
Totalpris	6 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.

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

Det presiseres at meglerpakken er fra 2022.

Kommunen har levert tegninger i meglerpakken, disse er ikke stemplet godkjent byggesak.

Leiligheten er innredet med et soverom, inntegnet to soverom.

Fra meglerpakken:

«Midlertidig brukstillatelse for hovedleilighet. Eiendommen Damberget 13 -

gnr. 105/191. Tiltakshaver Ingemann Kristian Ditlefsen.

Oppdatert gjennomføringsplan med bekreftelse av samsvar må innsendes i forbindelse med søknad om ferdigattest.

Frist for søknad om ferdigattest er satt til 01.09.17.»

Det er ingen ytterligere informasjon om byggesak eller leiligheten i meglerpakken.

Leilighet er innredet i regi av eier med innleid arbeidskraft.

Det finnes ingen søknader om ansvarsretter eller byggesak for dette.

Leiligheten er nylig ferdigstilt i 2024.

Kommunen kan innen 5 år gi pålegg til ansvarlige foretak om retting/utbedring dersom det avdekkes vesentlige avvik fra lovbestemte krav eller tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for, jf PBL § 23-3. Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

Pr. nå er det fremlagt ferdigattest for bygget datert 24.04.2025.

"Den ansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarlig søker

bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i samsvar med plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen

fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 20-1).

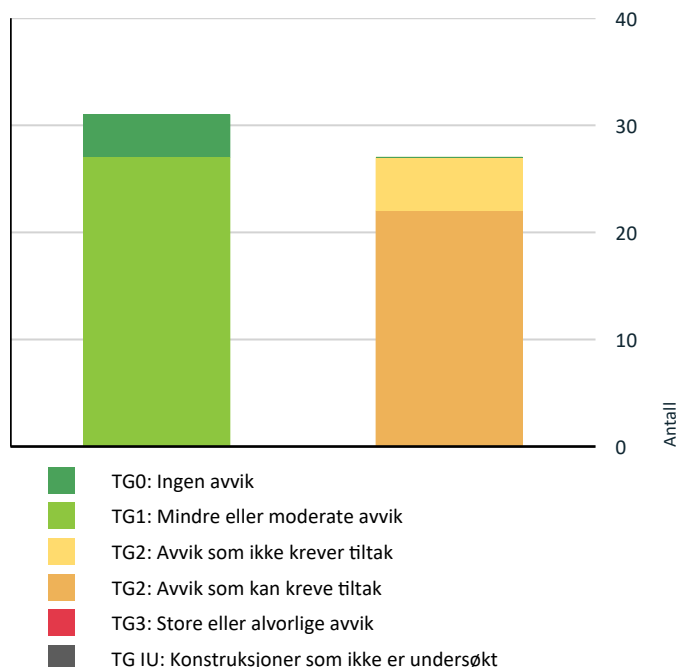
Merknader:

Kommunen har ikke foretatt befarings eller tilsyn før utstedelse av ferdigattest."

Kommunen kan innen 5 år gi pålegg til ansvarlige foretak om retting/utbedring dersom det avdekkes vesentlige avvik fra lovbestemte krav eller tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for, jf PBL § 23-3. Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

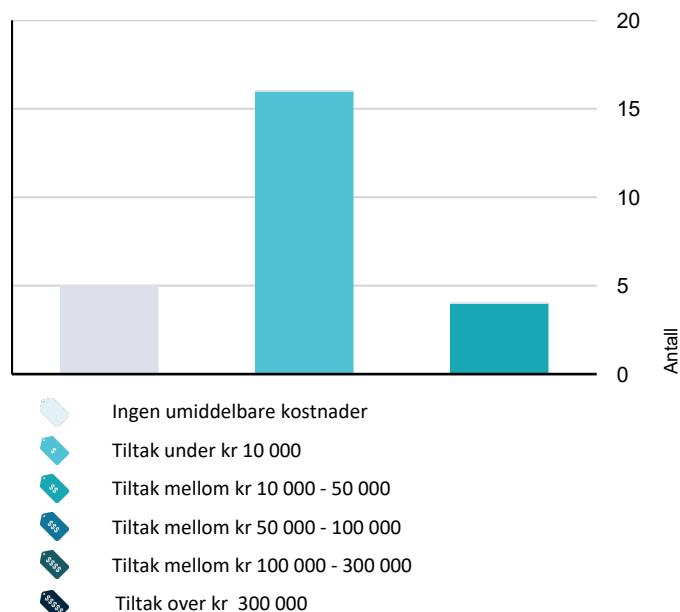
Sammendrag av boligens tilstand

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

Undertegnede har ikke vært i dialog med hjemmelshaver. Privatrettslige og offentligrettslige forhold er ikke vurdert. For innhenting og vurdering av grunnbok, vises det til oppdragsgiver. Det er ikke innhentet oppdatert meglerpakke eller egenerklæring.

Oppsummering av avvik

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

112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vindskier vest [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Taknedløp [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Undertak, gjennomføringer. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Omramming vinuer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Omramming dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Inngangsdør leilighet [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendig adkomst 1.et [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Tomten [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje hovedboenhet > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje leilighet > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1. etasje leilighet > Bad/vaskerom > Lys over speil. [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje leilighet > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje leilighet > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje hovedboenhet > Stue/spisestue/kjøkken > Fronter og gjenstående [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje hovedboenhet > Stue/spisestue/kjøkken > Platetopp og rør i underskap [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

112 - ENEBOLIG M/HYBEL/SOKKELLEIL.



Byggeår
2016

Kommentar
Byggetillatelse er gitt 02.09.2016.

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Normal relatert til byggeår.

Vedlikehold
Normal relatert til alder



UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Hengbord og raftkasser i tre. Undertak av forenklet tro, synlig fra kaldt loft. Ikke kontrollert mellom undertaket og taktekke.

Tak er kun observert fra bakkenivå og altan og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.



! TG 2 Vindskier vest

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vindskier i tre på ark mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindskier mangler toppstrøk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påfør toppstrøk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall. Kilrenner i metall. Luftehatt på taket.



! TG 2 Taknedløp

Taknedløp i metall ført ned til grunn ved ringmurene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gjelder alle nedløp foruten et i øst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taknedløp bør kobles til plastrør ved mur.

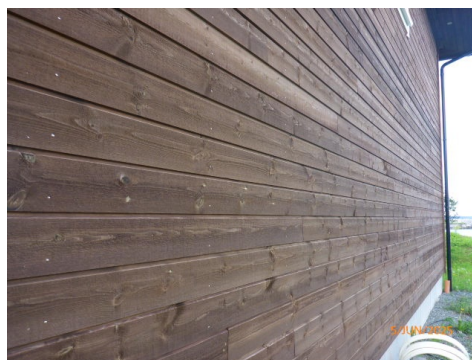
Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning, luftet kledning med smådyrsperre. Veggens oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen. Antar det har vært utført uavhengig kontroll, ukjent kontrollforetak.

Det presiseres at kledningen som er av tre bør vurderes påført et toppstrøk, spesielt i værutsatte fasader.



Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har fabrikkbygde takstoler konstruert som et helvalmet tak med et lite ark mot vest. Kaldt loft over boligen, skråtak over ark i vest. Adkomst via takluke, kontrollert fra luke, ingen gangadkomst videre inn på kaldt loft eller mot skråtaket i vest.



TG 2 Undertak, gjennomføringer.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Forenklet undertak. To gjennomføringer i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke benyttet trobeslag ved gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurder beslag eller etterspør dokumentasjon på valgte løsning.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.



TG 2 Omramming vinuer

Tilstandsrapport

Omramming rundt vinduer er av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Omramminger på flere vinduer mangler toppstrøk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

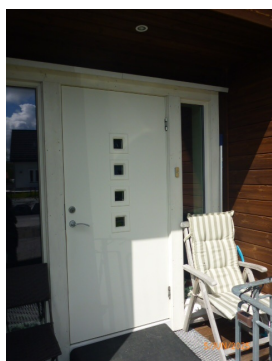
Påfør toppstrøk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Dører

Inngangsdør med slett overflate og smårutet tolags glass.
Skyvedør i tre fra stue 1. et med trelags glass og sidefelt.
Altandør i tre fra stue 2. et med trelags glass.



TG 2 Omramming dører

Omramming rundt dører er av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Omramminger på noen dører mangler toppstrøk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påfør toppstrøk

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Inngangsdør leilighet

Inngangsdør til leilighet med slett overflate og smårutet tolags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade på dørbladet ved hengsel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurder ny dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takaltan over leilighetene i sør på ca. 61 m². Denne har adkomst fra stue i 2.et. Rekkverk i tre, stål og glass.
Dekke over tettesjikt av tre. Innebygget takrenne i sør.
Konstruksjonen er mulig bygget opp med utvendig kompaktisolasjon og papptekking. Papptekking utført av taktekkerfirma.
Det skal ha vært lekkasje fra takaltan i 2018-2019 før leiligheten ble innredet.
Forholdet er opplyst utbedret av Helgeland Bygg as.

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Noe slitasje på tredekke, noen løsnede bord.
Ingen andre avvik observert ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Feste løse bord.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Utvendige trapper

Adkomst til leilighet og til terreng fra stue 1.et for hovedboenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert trapp til leilighet eller fra stue i 1.et til terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygge trappe med rekkverk og nødvendige arealer foran dør i vest.
Det anbefales håndlist på vegg for trinn til leiligheten.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Utvendig adkomst 1.et

Strekkmetallrampe og areal foran inngangsdør. Deler av platt er opplagret på paller. Mulig denne installasjonen tilhører hjelpemiddelsentralen. Må undersøkes nærmere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

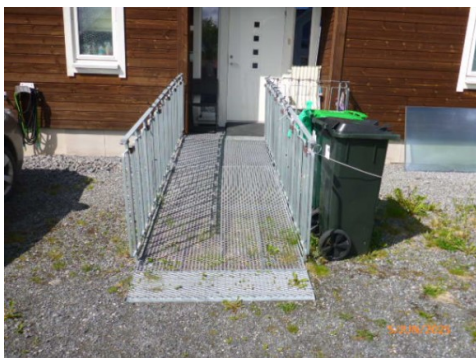
Deler av platt er opplagret på paller. Mulig denne installasjonen tilhører hjelpemiddelsentralen. Må undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygge trapp og dekke ved hovedinngang.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNENDIG

! TG 2 Overflater - 2

Noen bruksmerker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

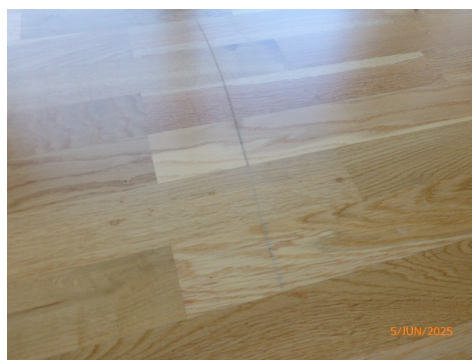
1.et for hovedboenheten: det er noe merker på enkelte dørkarmen ol. fra rullestolbruk. 2.et. det er et merke i parkett på stue og noe slitasje under kjøkkenbenk mot sørvest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostander for utbedring vil variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater, smartboard. Den generelle slitasjegraden på overflater oppfattes som det en kan forvente alder tatt i betraktning.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plass-støpt dekke på grunn. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

! TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.

Området er registrert med moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen profilerte hvite dører.



VÅTROM

1 ETASJE HOVEDBOENHET > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Innhent dokumentasjon om mulig. Selger opplyser at fliser på vegg og gulv må rengjøres.

1 ETASJE HOVEDBOENHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har smartpanel.



1 ETASJE HOVEDBOENHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Slukrist er ca. 25mm under flis ved terskel. Det er også lokalt fall rundt sluket.

1 ETASJE HOVEDBOENHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE HOVEDBOENHET > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med underskap, vask, høyskap og speil. Det er toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke vedlagt bilder av bad fra befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

HC-toalett montert av kommunen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøper må kjøpe og få montert nytt toalett.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE HOVEDBOENHET > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



1 ETASJE HOVEDBOENHET > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Yttervegg og lyd/brannvegg bak dusj.

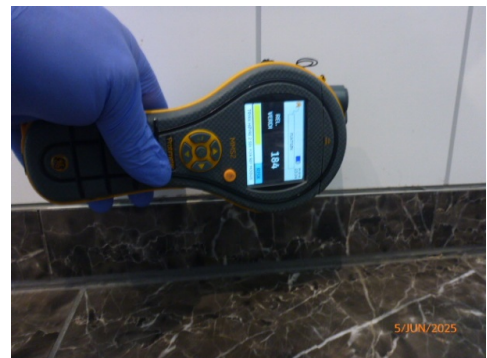
Det presiseres at frem til 2023 var det montert dusjkabinett. Det har vært dusjing på gulv og vegg ca. siste 2 år.

Ved fuktsøk er det ikke registret vesentlige forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk på vegg i dusjnisjen.

På generelt grunnlag anbefales det tett dusjkabinett før videre bruk.



141 utenfor dusj



184 i dusj nede på plater ved sokellist.

1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Byggetillatelse er gitt 02.09.2016

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrommet er opplyst ferdigstilt nå i 2024. Ferdigattest 2025.

1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har smartpanel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Dusjvegger eller helst kabinett på alltid benyttes.

Tilstandsrapport



1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er ca. 12mm fra belegg ved terskel til belegg på gulvkant ved den nedsenkede sluken. Fra vegg mot sluk er det bra fall, fra sluk til 80 cm ut på gulvet, er det tilnærmet flatt. Det benyttes svaber for å få alt bruksvann ned i sluket etter dusjing.

Konsekvens/tiltak

- 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. Det er god oppbrett ved dør, vann vil ikke renne ut av våtrommet så lenge sluket er tilgjengelig.



Vannet foran sluk renner ikke ned i sluk.

1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er fugemasse på beleggskjøt i hjørnet i dusjnisen. Ikke kjent om det er sveiset belegg bak skjøt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

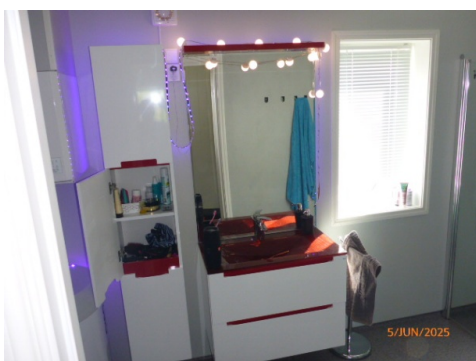
Tilstandsrapport



1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med underskap, vask, høyskap og speil. Det er montert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Lys over speil er til pynt, kan ikke tilkobles strøm.



1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

! TG 2 Lys over speil.

Lys over speil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dette kan ikke tilkobles strøm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte lys.

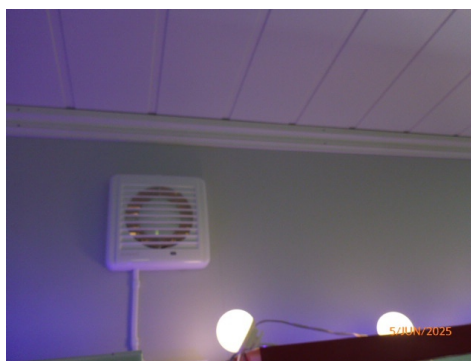
Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i vegg, tilluft fra under dør.



Tilstandsrapport



1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Yttervegger i våt sone. Rommet er nytt i 2023/2024. Tatt i bruk ultimo 2024.

Ved fuktsøk på vegg inne i, og utenfor dusjnisen, er det registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i veggene på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved fuktsøk på vegg inne i, og utenfor dusjnisen, er det registret store forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk i veggene på badet. Det er registret verdier fra 144 til 999.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Monter tett dusjkabinett for videre bruk. Det presiseres at denne anbefalingen ikke betyr at det ikke kan utelukkes avdekking fuktskader fra bruk ved kommende renovering.

Kostnadsestimat: Under 10 000



999 nede på vegg i hjørnet inne i dusjnisen



166, nede på vegg utenfor dusjnisen



144, plateskjøt oppe på vegg ved toalett utenfor dusjnisen



446, plateskjøt på vegg noe opp på plater inne i dusjnisen

2. ETASJE HOVEDBOENHET > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Innhent dokumentasjon om mulig. Selger opplyser at fliser på vegg og gulv må rengjøres.

2. ETASJE HOVEDBOENHET > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har smartpanel.

Vurdering av avvik:

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

Det er et trekkør for el under badekaret, ikke adkomst for kontroll om det er utført tetting rundt dette.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Unngå vannsprut i vinduet. Alltid benytt tett dusjkabinett der dette er montert.

Kontroller trekkør under badekar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE HOVEDBOENHET > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Selger opplyser at rommet har vannbåren gulvvarme. Sluk under kabinett, ca. 20-25mm fra slukrist til flis foran dørterskel. Sluk under badekar, ca. 17-20mm fra slukrist til flis foran dørterskel. Lokalt fall rundt begge slukene.

2. ETASJE HOVEDBOENHET > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk under kabinett og badekar ble inspisert ved befarings.



2. ETASJE HOVEDBOENHET > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med underskap, vask, høyskap og speil. Det er montert toalett, dusjkabinett og badekar.



Tilstandsrapport



2. ETASJE HOVEDBOENHET > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



2. ETASJE HOVEDBOENHET > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Yttervegg bak badekar. Yttervegg og garderobe med mye løssører bak dusjkabinett.

Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av våtrommet. Ved fuktsøk på vegg er det ikke registret vesentlige forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt inne i veggene som stammer fra bruk av våtrommet.

Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av våtrommet.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Det er montert en brukt innredning på kjøkkenet, noen bruksmerker, ukjent alder på innredning. Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Benkeplaten er av stein, brukt benkeplate. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Det er montert lekkasjevarsler i skap under vask.

Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS 2, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

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



1. ETASJE LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



2. ETASJE HOVEDBOENHET > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

! TG 2 Fronter og gjenstående

Fronter og dekk sider.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det observert en liten avskalning på en front, noen dekk sider er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere manglende dekk sider.

Kostnadsestimat: Under 10 000



2. ETASJE HOVEDBOENHET > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning fra nye Nordsjø, type Roma.

Slette fronter med pålimt glass. Kompositt benkeplate. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.

Lekkasjevarsler i underskap.

Det ble ved et fuktsøk med Protimeter MMS 2, ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.



2. ETASJE HOVEDBOENHET > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

! TG 2 Platetopp og rør i underskap

Platetopp i benkeplate og vannrør i underskap

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade på platetopp. Ikke montert pakning/tetting på rør i rør i underskap.

Ikke sokler mot vest.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Monter tetting/pakning på vannrør. Vurder platetopp. Montere sokler.

Kostnadsestimat: Under 10 000



2. ETASJE HOVEDBOENHET > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i leilighet og for hovedboenhet. Installasjon fra byggeår, installasjon opplyst ferdig i 2023 for leilighet. Det er innvendig stoppekran i leiligheten og i hovedboenheten. Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.



Leilighet



Hovedboenhet

! TG 1 Avløpsrør

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Det er avløpsrør av plast. Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

! TG 2 Ventilasjon

Hovedboenheten har balansert ventilasjon. Opplyst skiftet filter for 2023/2024, ikke åpnet aggregat for kontroll. Det er ventilasjonsanlegg i leilighet, montert i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ukjent intervaller på filterbytte.

Ukjent balansering på ventilasjon i leiligheten, badet har eget avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurder ytterligere undersøkelse.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er en dobbelmantlet bereder på 170/120 liter. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



! TG 1 Varmtvannstank leilighet

Varmtvannstanken i leiligheten er på 112 liter. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



! TG 2 Vannbåren varme

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Boligen har vannbåren gulvvarme i flere gulv. Anlegget er pr. i dag EI-fyrt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppfatter det slik at installasjonen har gjenstående arbeider med styringsenheter for varmefordeling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Det anbefales en grundig kontroll og kommentar av anlegget, kontakt autorisert rørlegger. Kostnad er for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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.

Ingen dokumentasjon vedrørende El er fremlagt eller kontrollert. Spørsmål til eier er ikke besvart.

Det er sikringsskap på bod i leilighet og på bod/teknisk rom i hovedboenheten.

Spørsmål til eier er ikke besvart.

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 eltilsynsrapport 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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Det foreligger ingen dokumentasjon/samsvarserklæringer for installasjonene.

Generell kommentar

Etterspør lovpålagt dokumentasjon fra ansvarlig El-firma. Ønskes det en kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert El-fagmann. Kostnader er for kontroll. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Leilighet



Hovedboenhet

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 foreklede 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.

Det er røykvarslere og brannslukkingsapparat i hovedboenheten.
Det er røykvarslere og brannslukkingsapparat i leiligheten.
brannslukkingsapparatet her byttes før salg.

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



Dette byttes med nytt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser.
Ingen visuelle observasjoner ved befaring på negative avvik i byggegrunn.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Isolerte istøpte ringmurer og isolert støpt dekke på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isopor i skjøter er ikke tildekket med fuge iht. monteringsveiledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuge mellom elementskjøtene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



! TG 0 Terrenghorhold

Eiendommen ligger i et flatt område som er noe kupert ned mot sjøen. Ingen treff på fareområder vedrørende flomsoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresoner, flom og skredhendelser ved søk på NVE sin kartkatalog. For aktsomhetsområder vises det til kommunen for vurdering.

! TG 2 Tomten

Tomten er ikke opparbeidet annet enn gårdsplass.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert tildekking av nedkant ringmur eller etablert ønskelig fall på terreng fra byggegrep.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Svært varierende kostander her.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige avløpsledninger er fra 2016. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2016. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Stoppekran ved vei i øst.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

211 m²/211 m²

112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.: Hall m/trapp, 2 Bad/vaskerom, Stue, 4 Soverom, Teknisk rom, Gang, 2 Stue/kjøkken, Garderobe, Omklingsrom, Bad, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 500 000

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 7 900 000

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

6 500 000

Konklusjon markedsverdi

6 500 000

Markedsvurdering

Moderne enebolig over 2 etasjer med tilhørende leilighet i tilbygget del av 1.et.

Det er pr. i dag liten tilgang på boliger i dette område, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi. Sammenlignbare salg, markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning. Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi.

Det er også solgt 2 andre eneboliger i Damberget siste 5 år. Disse har ikke oppgitt P-rom, eiendomsverdi blokkerer disse i omsetningsoversikten.

Damberget 8, solgt 16.07.2021. 6 800 000,-

Damberget 15, solgt 23.04.2020. 5 270 000,-

Disse omsetningene er også vurdert.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M² PRIS
1 Kjørlighetsstien 6 ,8907 BRØNNØYSUND 220 m² 2015 5 sov	30-03-2023	7 190 000	7 800 000		7 800 000	35 455
2 Svaleveien 34 ,8907 BRØNNØYSUND 0 m² 2012 4 sov	05-02-2025	5 050 000	5 550 000		5 550 000	34 472
3 Damberget 11 ,8907 BRØNNØYSUND 289 m² 2017 5 sov	02-01-2024	7 900 000	7 800 000		7 800 000	26 990
4 Vikaveien 1 ,8907 BRØNNØYSUND 248 m² 1964 4 sov	19-09-2024	6 500 000	6 500 000		6 500 000	26 210
5 Salhus alle 10 ,8907 BRØNNØYSUND 204 m² 1975 5 sov	19-12-2024	5 200 000	5 550 000		5 550 000	24 777
6 Kirsten Hansdatters vei 1 B ,8907 BRØNNØYSUND 237 m² 1990 5 sov	01-11-2023	5 800 000	5 750 000		5 750 000	24 262
7 Gårdsøyvn. 14 ,8907 BRØNNØYSUND 325 m² 1989 3 sov	03-02-2025	7 800 000	7 300 000		7 300 000	22 462
8 Stabbursveien 2 ,8907 BRØNNØYSUND 329 m² 2000 6 sov	17-09-2024	6 150 000	6 350 000		6 350 000	19 301

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

Teknisk verdi bygninger

112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 850 000
Leilighet	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 430 000
Sum teknisk verdi - 112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Kr.	6 900 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 900 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtkostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtkostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 900 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

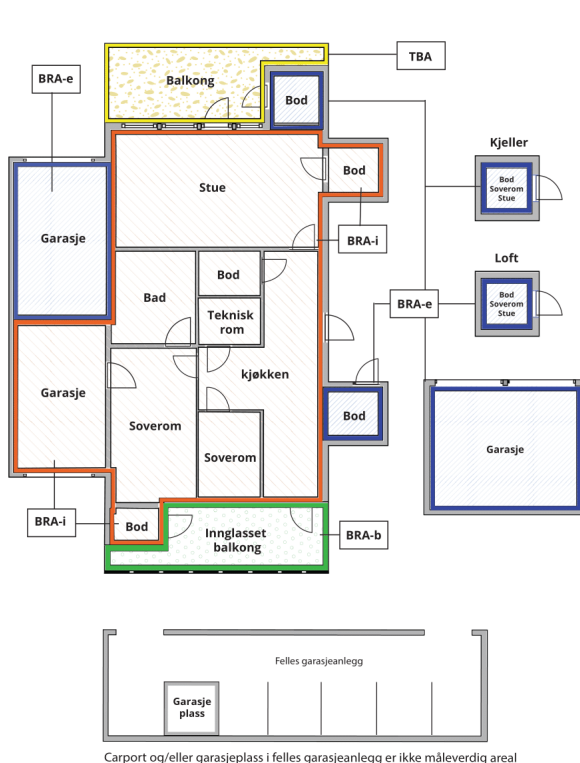
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje hovedboenhet	79			79	
1. etasje leilighet	51			51	
2. etasje hovedboenhet	81			81	61
SUM	211				61
SUM BRA	211				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje hovedboenhet	Hall m/trapp, Bad/vaskerom, Stue, Soverom, Soverom 2, Teknisk rom		
1. etasje leilighet	Gang, Bad/vaskerom, Soverom, Stue/kjøkken, Garderobe		
2. etasje hovedboenhet	Stue/spisestue/kjøkken, Soverom, Omklæringsrom, Bad, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det presiseres at meglerpakken er fra 2022.

Kommunen har levert tegninger i meglerpakken, disse er ikke stemplet godkjent byggesak.

Leiligheten er innredet med et soverom, inntegnet to soverom.

Fra meglerpakken:

«Midlertidig brukstillatelse for hovedleilighet. Eiendommen Damberget 13 - gnr. 105/191. Tiltakshaver Ingemann Kristian Ditlefsen.

Oppdatert gjennomføringsplan med bekreftelse av samsvar må innsendes i forbindelse med søknad om ferdigattest.

Frist for søknad om ferdigattest er satt til 01.09.17.»

Det er ingen ytterligere informasjon om byggesak eller leiligheten i meglerpakken.

Leilighet er innredet i regi av eier med innleid arbeidskraft. Det finnes ingen søknader om ansvarsretter eller byggesak for dette.

Leiligheten er nylig ferdigstilt i 2024.

Kommunen kan innen 5 år gi pålegg til ansvarlige foretak om retting/utbedring dersom det avdekkes vesentlige avvik fra lovbestemte krav eller tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for, jf PBL § 23-3. Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

Pr. nå er det fremlagt ferdigattest for bygget datert 24.04.2025.

"Den ansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i samsvar med plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 20-1).

Merknader:

Kommunen har ikke foretatt befaring eller tilsyn før utstedelse av ferdigattest."

Kommunen kan innen 5 år gi pålegg til ansvarlige foretak om retting/utbedring dersom det avdekkes vesentlige avvik fra lovbestemte krav eller tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for, jf PBL § 23-3. Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ferdigstilling av leilighet 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.	201	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2025	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Beata Zoltowska	Kontaktpersjon

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	105	191		0	2527.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Damberget 13 A

Hjemmelshaver

Ditlefsen Ingemann Kristian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert nyere byggefelt nordvest på Salhus mot Mosheimsjøen. Maritimt tilknyttet område. Området har en blanding av bolig, næring, landbruk og noe utmark. Vidstrakt utsikt mot vest, sjø, øyer, næringsområder, solnedgang, Vega osv.

Adkomstvei

Damberget er en privat vei. Ikke kjent om det er etablert veilag med felleskostander for drift og vedlikehold.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

Regulering

REGULERINGSPLAN
SALHUS NORDRE DEL
(2005007)
Formål: Boliger m/tilhørende
anlegg, (B12a), %- BYA=25%
Vedtaksdato:
25.11.2005
Arealer mellom Damberget 11 og 13:
Felles avkjørsel Feltbetegnelse FA
Teig 2 er regulert til: Formål Parkbelte i industriområde
Feltbetegnelse Vegetasjonsbelte
Området mellom Damberget13 og sjø er regulert til:
Formål Annet byggeområde Feltbetegnelse Sjøhus
Sør-sørvest for Damberget er det er større område regulert til:
Formål Industri Feltbetegnelse I/L 3
For ytterligere kommentar vedrørende reguleringsforhold henvises det til meglerpakken og kommunen.

Om tomten

Eiendommen består av 2 teiger. Teig 1 er på 1 355,7m² og er for boligen. Teig 2 er på 1 171,4 m². Uklart hva teig 2 kan benyttes til pr. i dag. Tomt med gruset innkjøring/gårdsplass. Ikke ferdig opparbeidet tomt, gruset gårdsplass. Naturtomt mot vest. Private stikkledninger i grunn fra under bygningsmassen og frem til kommunalt nett, eksakt hvor i grunnen disse ligger og tilstand på nedgravde bunnledninger er ikke funksjonstestet eller kontrollert. I ledningskart er det angitt at disse er ført til den private veien i område. Utvendig stoppekran ved vei. Ikke undersøkt om det finnes kommunale vann og avløpsledninger, nedgravde strømkabler og fiberkabler på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.
Privatretslige og offentligrettslige forhold ut over det omtalte i denne rapporten er ikke vurdert.

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	25.04.2024	Denne er fra 2024	Gjennomgått	1	Nei
Godkjent søknad om oppføring av bolig med hybelleilighet, samt garasje	02.09.2016		Gjennomgått	3	Nei
Grunnkart	15.06.2022		Gjennomgått	1	Nei
Ledningskart	17.06.2022		Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelbrev	15.06.2022		Gjennomgått	14	Nei
Matrikkelrapport enebolig mhybel	15.06.2022		Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelrapport eiendom	15.06.2022		Gjennomgått	1	Nei
Midlertidig brukstillatelse for hovedleilighet	06.07.2017		Gjennomgått		Nei
Rapport feier	16.06.2022		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsforhold	22.06.2022		Gjennomgått	2	Nei
Reguleringskart	22.06.2022		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplan med bestemmelser	25.11.2005		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger bolig	09.06.2016		Gjennomgått	4	Nei
Tilknytning vann og avløp	17.06.2022		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest leilighet	25.04.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2025	

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. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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

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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BU9028>

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