

Tilstandsrapport



Enebolig



Sørlandsvegen 76, 8640 HEMNESBERGET



HEMNES kommune



gnr. 65, bnr. 1, fnr. 373

Markedsverdi

3 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 205 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 16.05.2025

Rapportdato: 29.05.2025

Oppdragsnr.: 12315-2293

Referansenummer: UY8961

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Dag Ottar Mikalsen



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.

Verdi Eiendomstakst

Hos Verdi Eiendomstakst får du ikke bare takstrapporter av høy kvalitet, men også en opplevelse av trygghet, troverdighet, tilgjengelighet og kundeservice i særklasse.

Vår visjon er klar: Vi ønsker å levere trygge og troverdige takstrapporter over hele Helgeland. Dette gjør vi på en slik måte at du som kunde skal unngå reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker i etterkant av eierskiftet. I tillegg til å tilby takstrapporter av høy kvalitet gir vi også rådgivende anbefalinger i både salgs- og kjøpsprosessen.

Våre verdier definerer hvem vi er og hva vi står for:

- Leveringsdyktig: Vi leverer raskt og effektivt, med kort responstid og leveringstid etter befaring.
- Troverdig: Vi er en pålitelig og ærlig aktør som du kan stole på.
- Nøyaktig: Våre takstrapporter er grundige, presise og nøyaktige.
- Tilgjengelig: Vi er alltid tilgjengelige for våre kunder, enten det er for spørsmål, veiledning eller oppfølging.

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

dagottar@vet.no

411 11 466



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



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

Enebolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med profilerte takplater av stål fra byggeår.
Renner og nedløp av metall.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.
Stigetrinn til pipen.
To luftehatter og snøfangere på taket.
Yttervegger av bindingsverk av tre som er isolert med 20 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
Saltak takkonstruksjon av tre.
Undertak av duk.
Loftskillet er isolert med ca. 25-30 cm isolasjon (innblåst isolasjon).
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i loftstuen.
Vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra byggeår. Ved befaring var det solfilm på det ene (midtre) vinduet fasade sør i loftsetasjen. I ettertid har nåværende eier forsøkt å fjerne denne solfilmen.
Vinduet er ikke inspisert etter dette. Nærmere undersøkelser anbefales.
Malt isolert hovedinngangsdør med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Døren har kodelås.
Malt isolert to-fløyet terrassedør med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Malt isolert dør i sokkeletasjen med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Altan på ca. 19,9 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 96 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på søyler av tre. Adkomst via dør fra stue/kjøkken.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med fliser, laminat og parkett.
Gulvvarme: Vannbåren varme i samtlige rom i hovedetasjen.
Vegger er tekket med malt tapet, malt panel og malte flater.
Himlinger er tekket med malt panel og malte plater.
Gulv/etasjeskillere av trebjelkelag i hovedetasjen og loftsetasjen.
Gulv av støpt såle mot grunnen i sokkeletasjen.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har ett innvendig elementpipeløp som strekker seg fra hovedetasje og over tak.
Sotluke montert i hovedetasjen.
Pipeløpet har et fastmontert ildsted, peis-ovn i hovedetasjen.
Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.
Sokkeletasje: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Etasjen har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Krypkjeller med innvendig adkomst under deler av boligen.
Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje: Malt tett tretrapp med sving. Teppehalvmåner i inntrinn.
Trapp mellom hovedetasje og sokkeletasje: Lakkert åpen tretrapp med sving. Kryssfinerplater i opptrinn. Stående gelender og veggmontert håndløper.
Malte speildører. Heltre speildør til bad/wc/vaskerom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc i hovedetasje:
Baderommet er fra 2011. Dokumentasjon ikke fremvist.
Vegger er tekket med fliser.

Himling er tekket med malt panel.
Gulvet er tekket med fliser.
Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Plastsluk i gulvet under dusjkabinettet.
membran uten dokumentert utførsel.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett fra 2021.
Laminert skrog med slett front under servanten.
Belysning over speil.
Sanitetsinstallasjoner og innredning er fra byggeår.
Baderommet har mekanisk avtrekk i yttervegg og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra tilstøtende soverom.

Bad/wc/vaskerom i sokkeletasje:
Våtrommet er fra byggeår. Dokumentasjon foreligger ikke.
Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med beiset panel.
Betonggulvet er tekket med avtgbare plastfliser.
Det er plastsluk.
Ikke noen form for tettesjikt.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett fra 2021.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Laminert skrog med slette fronter under servanten. Belysning over speilet.
Baderommet har naturlig ventilasjon via ventil i vegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med laminat fra 2024.
Vegger er tekket med malte flater. Vegger i kjøkken og stue ble sist malt i 2024.
Himling er tekket med malt panel.
Laminerte skrog med slette fronter.
Laminerte benkeplater.
Integrert koketopp med induksjon stekeovn, mikrobølgeovn og kjøp/fryseskap.
Kjøkkenøy med integrert koketopp.
Oppvaskkum med ett-greps blandebatteri.
Integrert oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredningen og hvitevarer er fra 2018.
Kjøkkeninnredningen er av merket Nettoline.
Belysning fra 2024 i himling i kjøkkenet.
Koketopp med integrert avtrekk fra 2018. Avtrekket blir ledet ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue:
Malt betong på gulvet.
Vegger er tekket med panel og skiferheller.
Himling er tekket med panel.
Badstuen har ukjent konstruksjonsoppbygning.
Badstueovn fra byggeår.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør av kobber og plast (rør i rør), fordelerstokker og innvendig hovedstoppekran plassert i sokkeletasjen.
Avløpsrør av plast og soil i følge tidligere salgsopplysninger.
I 2024 oppstod det vannskade i kjøkkenet, dette førte til en forsikringssak. Årsaken var avløpsrør fra kjøkkenet som ikke var tilfredsstillende sammenkoblet.
Hovedetasjen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc, for øvrig naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg i soverommet.
Loftetasjen har naturlig ventilasjon via yttervegger i soverommene.
Sokkeletasjen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger.
Boligen har sentralstøvsuger, sugenhet av merket Flexit cv 200 plassert i sokkeletasjen. Nåværende eier har ikke benyttet støvsugeren.
Boligen har vannbåren varm (jord til vann), jordvarmepumpe av merket Bosch plassert i sokkeletasjen. Denne forsyner også boligen med varmtvann.
Vannbåren varme i samtlige gulv i hovedetasjen, radiatorer i soverom i loftetasjen og i kjeller. Konvektorovn med vifte i loftstuen.
El-skap plassert øverst i trappeløpet mellom hovedetasje og sokkeletasjen. Automatsikringer.
El-skap plassert i sokkeletasjen. Automatsikringer og måler. 63 amp hovedsikring.
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er mest sannsynlig oppført på fjell og løsmasser.
Drenering fra byggeår.
Støpt såle med grunnmur/yttervegger av betong og ferdigisolert grunnmurselementer. Boligen er i hovedsak oppført opp på grunnmur fra bygning som stod der tidligere som var fra 1940.
Opprinnelige grunnmur er utvendig isolert med styrofoam plater.
Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.
Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra ukjent årstall.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	205 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	179 m ²
Totalpris	3 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som i all hovedsak stemmer med dagens bruk. Eneste unntaket er at i loftsetasjen er det inntegnet et toalettrom. Dette rommet eksisterer ikke til fordel for ei større loftstue. Denne endringen er ikke et søknadspliktig tiltak.
Det bemerkes at sokkeletasjen i all hovedsak er av eldre årgang (ca. 1940) etter at opprinnelig bolig for en del år tilbake brant ned. Ny bolig ble da bygd oppå den gamle grunnmuren. Det foreligger ikke tegninger av sokkeletasjen.

Ferdigattest på boligen foreligger, og er datert 11.01.2013.

Anneks/ hagestue med sovesofa

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke relevant da bygget er under 15 m².

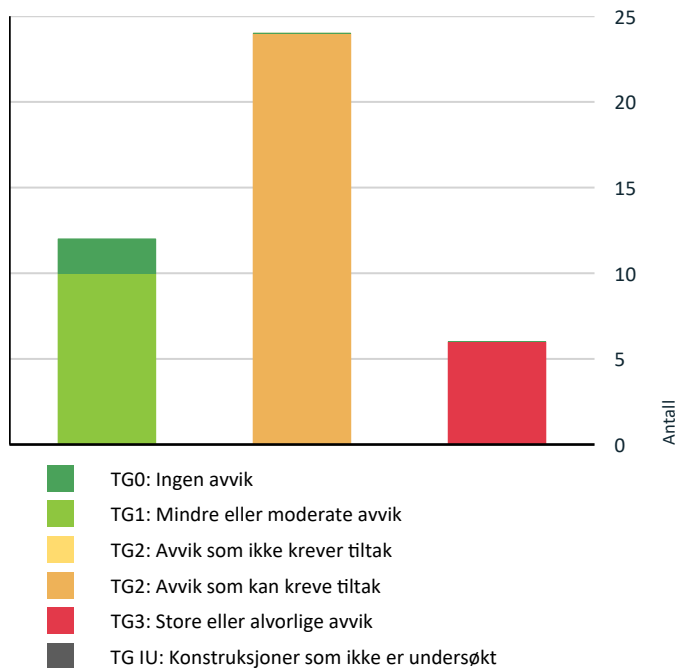
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke relevant da bygget er under 15 m².

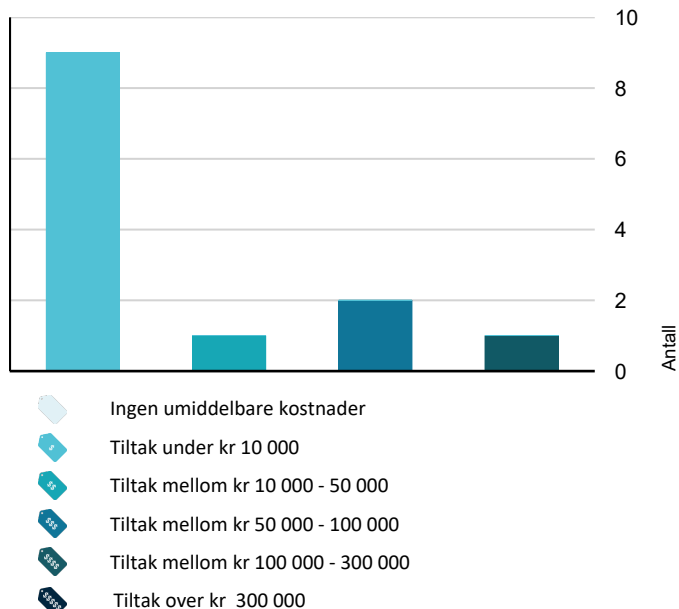
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Skjevheter og råteskader i søyler. Måten søylene er fundamentert mot bakken på gjør disse svært fuktutsatt. Stedvis malingsavflassing i rekkverket. Begynnende svekkelser her.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje: Trappen mangler gelender/håndløpere. Noe knirk i trappen.

Trapp mellom hovedetasje og sokkeletasje: Deler av trappen mangler gelender/håndløper. På generelt grunnlag anbefales det sklisikring i inntrinn. Lysåpninger som overstiger 10 cm i gelenderet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Fukt/vanninnslag i sokkeletasjen, spesielt ved hjørnet mot nordvest. Bygningen er oppført på fjell og vannet vil følge fjellet, dette kan være vanskelig å stoppe helt. Det foreligger krav om separering av drensvann og kloakken.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er ikke etablert tilfredsstillende fall vekk fra bygningskroppen på fasaden mot nord. Se sammenheng med punktet drenering.

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

På grunn av plastflisene som er lagt på gulvet, er det vanskelig å komme til sluken uten å fjerne plastflisene.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Det er avvik:

Taket ble kun besiktet fra bakkenivå da det ikke var stige tilgjengelig på eiendommen.



Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke etablert lusing/musebånd bak kledningen.



Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Døren er utvendig værslitt.
Terrassedør: Minde sår i karmen.
Dør, sokkeletasje: Døren er utvendig værslitt.



Kostnadsestimat: Under 10 000



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

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

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

Største målte planavvik i hovedetasjen innenfor en diameter av 2 meter er 12 mm, og største målte planavvik i hele etasjen er 14 mm. Dette er litt mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.

Største målte planavvik i loftsetasjen innenfor en diameter av 2 meter er 12 mm, og største målte planavvik i hele etasjen er 18 mm. Dette er mer enn NS 3600 tillater av toleranseavvik.



Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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



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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Pipen har ikke blitt feiet de siste fire årene opplyser eier.



Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Krypkjeller har kun en ventil.

Noe hvit soppvekst i stubbloftsplater. Dette skyldes trolig for dårlig ventilering av krypkjelleren.



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

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

Dør til soverommet og sokkeletasje i hovedetasjen, samt dør til bad/wc/vaskerom subber mot dørterskel.



Kostnadsestimat: Under 10 000



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

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

TG2 settes på grunn av soilrør.



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

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



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

El-skap plassert øverst i trappeløpet mellom hovedetasje og sokkeletasjen.
Automatsikringer.

El-skap plassert i sokkeletasjen.
Automatsikringer og måler.
63 amp hovedsikring.



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

Det er avvik:

Stedvis avflassing og riss i maling/puss.



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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Fuktsvell i utforing og belistning ved dør.
Det ble fuktmålt i vegger ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Noe utettheter i elastisk fug i hjørne.

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke silikonert mot dørterskel.

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke tettet mellom servant og vegg.
Skuffen i innredningen kommer i konflikt med avløpsrøret under servanten.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken (åpen løsning) > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Visuell sår/skade i koketoppen.
Fronter er noe ujevnt montert.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er avvik:

Veggplater er montert uten tilhørende bunnlist og tetting ned mot gulvet.
Manglende hjørnelist mellom veggplater.

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

Det er avvik:

Det ble fuktmålt ved befaring og forhøyede fuktverdier ble registrert. Dette skyldes trolig manglende fuktsperre mot grunnen. Det bemerkes at det ikke er underliggende treverk men støpt betongsåle, og dermed ingen risiko for råteskader i underliggende konstruksjon.

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

Det er avvik:

Det er ikke tettet mellom servant og vegg.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Spesialrom > Sokkeletasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Konstruksjonsoppbygningen av badstuen er ikke kjent, det er viktig at badstuer bygges riktig iht. godkjente løsninger for å sikre at det ikke påføres fuktskader på konstruksjonen.

! Spesialrom > Sokkeletasje > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ovn var demontert ved befaring.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Verdi EiendomsTakst AS har bistått eieren med å energimerke boligen gjennom en enkel registrering på Enovas energimerkeportal, Energimerking.no. Denne prosessen har involvert en gjennomgang av boligens konstruksjonsoppbygging og energikilder.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

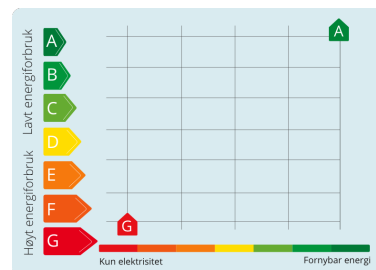
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2012

Kommentar
Boligen ble byggegodkjent den
24.06.2011 og fikk utstedt
ferdigattest den 11.01.2013.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Boligen holder normal/god standard alder tatt i betraktning. Det bemerkes at sokkeletasjen i all hovedsak er av eldre årgang (ca. 1940) etter at opprinnelig bolig for en del år tilbake brant ned. Ny bolig ble da bygd oppå den gamle grunnmuren.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje. Les tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte takplater av stål fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket ble kun besøkt fra bakkenivå da det ikke var stige tilgjengelig på eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.



Visuell besiktelse av taket.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.
Stigetrinn til pipen.
To luftehatter og snøfangere på taket.

Tilstandsrapport



Utstyr på tak.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre som er isolert med 20 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert lusing/musebånd bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Musebånd/lusing bør etableres.



Kontroll av ytterkledningen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

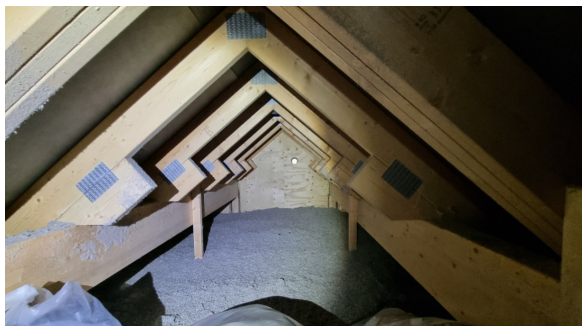
Saltak takkonstruksjon av tre.

Undertak av duk.

Loftskillet er isolert med ca. 25-30 cm isolasjon (innblåst isolasjon).

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i loftstuen.

Tilstandsrapport



Inspeksjon av kaldloftet



Loftskillet er isolert med innblåst isolasjon.

TG 1 Vinduer

Vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra byggeår.

Ved befaring var det solfilm på det ene (midtre) vinduet fasade sør i loftsetasjen. I ettertid har nåværende eier forsøkt å fjerne denne solfilmen. Vinduet er ikke inspisert etter dette. Nærmere undersøkelser anbefales.

TG 2 Dører

Hovedinngangsdør: Malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår. Døren har kodelås.

Terrassedør: Malt isolert to-fløyet dør med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Dør, sokkeletasje: Malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Døren er utvendig værslitt.

Terrassedør: Minde sår i karmen.

Dør, sokkeletasje: Døren er utvendig værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av værslitte dører bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Inngangsdør i sokkeletasje.



Terrassedør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på ca. 19,9 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 96 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på søyler av tre.

Adkomst via dør fra stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

Skjevheter og råteskader i søyler.

Måten søylene er fundamentert mot bakken på gjør disse svært fuktutsatt. Stedvis malingsavflassing i rekkverket. Begynnende svekkelser her.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råte i søyler.



Måten søyle er fundamentert, gjør den veldig fuktutsatt



Begynnende svekkelser i rekkverk.



tsikt fra terrassen.

INNENDIG

TE 1 Overflater

Gulv er dekket med fliser, laminat og parkett.

Gulvvarme:

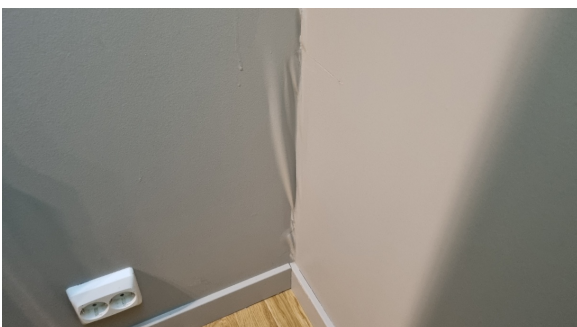
Hovedetasje: Vannbåren varme i samtlige rom.

Loftetasje: Ingen rom med gulvvarme.

Sokkeletasje: Ingen rom med gulvvarme.

Vegger er dekket med malt tapet, malt panel og malte flater.

Himlinger er dekket med malt panel og malte plater.



Luftbobler bak tapet på soverom i hovedetasjen.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv/etasjeskillere av trebjelkelag i hovedetasjen og loftsetasjen.
Gulv av støpt såle mot grunnen i sokkeletasjen.

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.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

Største målte planavvik i hovedetasjen innenfor en diameter av 2 meter er 12 mm, og største målte planavvik i hele etasjen er 14 mm. Dette er litt mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.

Største målte planavvik i loftsetasjen innenfor en diameter av 2 meter er 12 mm, og største målte planavvik i hele etasjen er 18 mm. Dette er mer enn NS 3600 tillater av toleranseavvik.

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.

Bygningsdelen virker å fungere godt med dagens tilstand, og registrert avvik er relativt normalt alder tatt i betraktning. Oppretting av gulv anses av takstmannen ikke som nødvendig men ved oppussing kan likevel dette vurderes. TG2 gis med bakgrunn i standardens strenge krav til planavvik/skjevheter.



Kontroll av eventuelle skjevheter med krysslaser (hovedetasje).



Kontroll av eventuelle skjevheter med krysslaser (hovedetasje).

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Per i dag er det ikke krav til radonmåling hvis boligen bebos av eier. Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig element pipeløp som strekker seg fra hovedetasje og over tak.

Sotluke montert i hovedetasjen.

Pipeløpet har et fastmontert ildsted, peis-ovn i hovedetasjen. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Pipen har ikke blitt feiet de siste fire årene opplyser eier.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Få utført feiing og tilsyn.

Tilstandsrapport



Vedovn i hovedetasjen.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Etasjen har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Se punktet "fuksikring og drenering".

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktmåling i gulv i sokkeletasjen, forhøyede fuktverdier ble registrert.

TG 2 Kryp kjeller

Krypkjeller med innvendig adkomst under deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Krypkjeller har kun en ventil.

Noe hvit soppvekst i stubbloftsplater. Dette skyldes trolig for dårlig ventilering av krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Tilstandsrapport



Inspeksjon av krypkjeller.



Inspeksjon av krypkjeller.

Innvendige trapper

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje:
Malt tett tretrapp med sving. Teppehalvmåner i inntrinn.

Trapp mellom hovedetasje og sokkeletasje:
Lakkert åpen tretrapp med sving. Kryssfinerplater i opptrinn. Stående gelender og veggmontert håndløper.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje:
Trappen mangler gelender/håndløpere.
Noe knirk i trappen.

Trapp mellom hovedetasje og sokkeletasje:
Deler av trappen mangler gelender/håndløper.
På generelt grunnlag anbefales det sklisikring i inntrinn.
Lysåpninger som overstiger 10 cm i gelenderet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Ved små barn i huset bør lysåpninger minskes.
Montering av sklisikring i inntrinn i trappen mellom hovedetasjen og sokkeletasjen bør vurderes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje.

Innvendige dører

Malte speildører. Heltre speildør til bad/wc/vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Dør til soverommet og sokkeletasje i hovedetasjen, samt dør til bad/wc/vaskerom subber mot dørterskel.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet er fra 2011. Dokumentasjon ikke fremvist.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med fliser.

Himling er tekket med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsvell i utforing og belistning ved dør.

Det ble fuktmålt i vegger ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Noe utettheter i elastisk fug i hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bemerkes at våtrommet fungerer med disse avvikende så lenge det benyttes dusjkabinett, skal det dusjes direkte på overflatene må det gjøres tiltak.



Fuktskader i utforing og lister ved dør.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er tekket med fliser.

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke silikonert mot dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør vurderes.

Tilstandsrapport



Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulvet under dusjkabinettet.
membran uten dokumentert utførsel.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

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

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett fra 2021.
Laminert skrog med slett front under servanten.
Belysning over speil.
Sanitetsinstallasjoner og innredning er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tett mellom servant og vegg.
Skuffen i innredningen kommer i konflikt med avløpsrøret under servanten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under servanten.



Skuff kommer i konflikt med røropplegg.

HOVEDETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk i yttervegg og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.

HOVEDETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra tilstøtende soverom.



Hulltaking utført fra tilstøtende soverom.

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Våtrommet er fra byggeår. Dokumentasjon foreligger ikke.

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med beiset panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggplater er montert uten tilhørende bunnlister og tetting ned mot gulvet.
Manglende hjørnelist mellom veggplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bemerkes at våtrommet fungerer med disse avvikende så lenge det benyttes dusjkabinett, skal det dusjes direkte på overflatene må det gjøres tiltak.



Fuktmåling i yttervegg, forhøyede fuktverdier ble registrert.

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Overflater Gulv

Betonggulvet er tekket med avtgbare plastfliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble fuktmålt ved befaring og forhøyede fuktverdier ble registrert. Dette skyldes trolig manglende fuktsperre mot grunnen. Det bemerkes at det ikke er underliggende treverk men støpt betongsåle, og dermed ingen risiko for råteskader i underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstand.



Fuktmåling i gulvet.

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk.
Ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

På grunn av plastflisene som er lagt på gulvet, er det vanskelig å komme til sluken uten å fjerne plastflisene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Plastfliser på gulvet gjør det vanskelig å komme til sluken.

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blande batteri.

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett fra 2021.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Laminert skrog med slette fronter under servanten. Belysning over speilet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tettet mellom servant og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tett tilfredsstillende mellom servant og vegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under servanten.

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Baderommet har naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

TG 2 Overflater og innredning

Gulv er tekket med laminat fra 2024.
Vegger er tekket med malte flater. Vegger i kjøkken og stue ble sist malt i 2024.
Himling er tekket med malt panel.

Laminerte skrog med slette fronter.
Laminerte benkeplater.
Integrert koketopp med induksjon stekeovn, mikrobølgeovn og kjøl/frysenskap.
Kjøkkenøy med integrert koketopp.
Oppvaskkum med ett-greps blandeblender.
Integrert oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredningen og hvitevarer er fra 2018.
Kjøkkeninnredningen er av merket Nettoline.

Belysning fra 2024 i himling i kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Visuell sår/skade i koketoppen.
Fronter er noe ujevnt montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

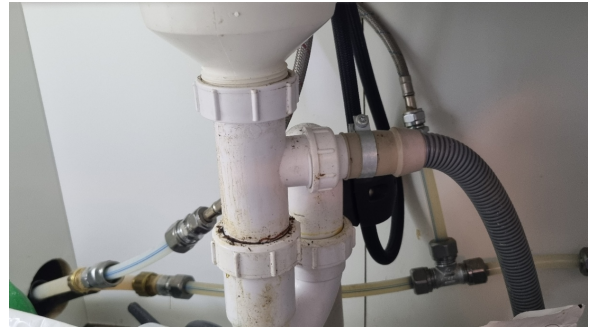
Justering av fronter bør vurderes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.



Sårskade i koketopp.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

TG 1 Avtrekk

Koketopp med integrert avtrekk fra 2018. Avtrekket blir ledet ut.

SPESIALROM

SOKKELETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Malt betong på gulvet.
Vegger er tekket med panel og skiferheller.
Himling er tekket med panel.
Badstuen har ukjent konstruksjonsoppbygning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonsoppbygningen av badstuen er ikke kjent, det er viktig at badstuer bygges riktig iht. godkjente løsninger for å sikre at det ikke påføres fuktskader på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

SOKKELETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Badstueovn fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ovnen var demontert ved befaring.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber og plast (rør i rør), fordelerstokker og innvendig hovedstoppekran plassert i sokkeletasjen.



Kontroll av innvendig hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil i følge tidligere salgsopplysninger.

I 2024 oppstod det vannskade i kjøkkenet, dette førte til en forsikringssak. Årsaken var avløpsrør fra kjøkkenet som ikke var tilfredsstillende sammenkoblet.

Vurdering av avvik:

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

TG2 settes på grunn av soilrør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Stakepunkt på avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Hovedetasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc, for øvrig naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg i soverommet.

Loftetasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via yttervegger i soverommene.

Sokkeletasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen har sentralstøvsuger, sugeenhet av merket Flexit cv 200 plassert i sokkeletasjen. Nåværende eier har ikke benyttet støvsugeren.

TG 1 Varmesentral

Boligen har vannbåren varm (jord til vann), jordvarmepumpe av merket Bosch plassert i sokkeletasjen. Denne forsyner også boligen med varmtvann.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i samtlige gulv i hovedetasjen, radiatorer i soverom i loftsetasjen og i kjeller. Konvektorovn med vifte i loftstuen.



Konvektorovn i loftsetasjen.



Radiator i sokkeletasjen.

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 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.

El-skap plassert øverst i trappeløpet mellom hovedetasje og sokkeletasjen.
Automatsikringer.

El-skap plassert i sokkeletasjen.
Automatsikringer og måler.
63 amp hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

El-installasjonen er i hovedsak fra byggeår, deler av el-installasjonen i kjøkkenet er fra 2018.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Samsvarserklæringer ikke fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 14.07.2015. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

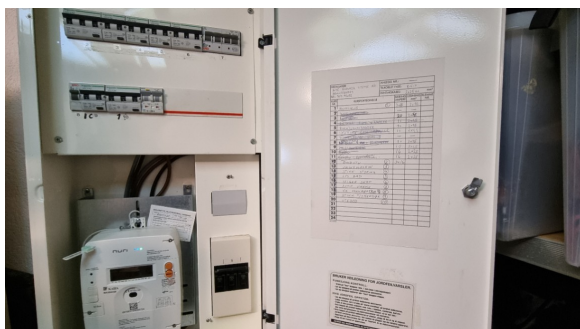
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Da det er 10 år siden siste kontroll, anbefales det en ny kontroll av el-installasjon. (TG2)

Generell kommentar

Utbedring av eventuelle avvik må påregnes.



Kontroll av el-skapet i sokketasjen.



Kontroll av el-skapet øverst i trappeløpet mellom sokketasje og hovedetasje.

Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Tilstandsrapport

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?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er mest sannsynlig oppført på fjell og løsmasser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fukt/vanninnslag i sokkeletasjen, spesielt ved hjørnet mot nordvest.

Bygningen er oppført på fjell og vannet vil følge fjellet, dette kan være vanskelig å stoppe helt. Det foreligger krav om separering av drens vann og kloakken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påregnes. Dette er vanskelig å kostnadsestimere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Grunnmursplast har løsnet fra klemlist



Fuktmåling i gulv i sokkeletasjen, forhøyede fuktverdier ble registrert

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle med grunnmur/yttervegger av betong og ferdigisolert grunnmurselementer. Boligen er i hovedsak oppført opp på grunnmur fra bygning som stod der tidligere som var fra 1940. Opprinnelige grunnmur er utvendig isolert med styrofoam plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis avflassing og riss i maling/puss.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Overflatebehandling av grunnmur er bør påregnes.
Overvåk tilstanden på grunnmur.



Stedvis noe avflassing i utvendige grunnmur.



Ved et hull i yttervegg i sokkeletasjen ser man rett på styrofoamplate som er lagt på utsiden av grunnmuren.

Terrengforhold

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er ikke etablert tilfredsstillende fall vekk fra bygningskroppen på fasaden mot nord. Se sammenheng med punktet drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terrengjusteringer. Det anbefales minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter). Dette er vanskelig å kostnadsestimere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Skrånende terreng utenfor fasade nord.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Nærmere undersøkelser anbefales.

Bygninger på eiendommen

Anneks/ hagestue med sovesofa



Anvendelse

Anneks for opphold over korte perioder (ikke overnatting).

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Bjelkelag av tre fundamentert på lettklinkerblokker og peler.

Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater av stål.

Innvendige overflater:

Gulv er tekket med laminat.

Vegger er tekket med malte flater og tapet.

Himling er tekket med beiset panel.

Vinduer av tre med isolerglass.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men av avvik som nevnes er:

- Bygget er ikke tilfredsstillende utstyrt med renner og nedløp.
- Skjevheter i fundamenteringen.

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

Uthus



Anvendelse

Redskapsbod.

Byggeår

2022

Kommentar

Cirka byggeår.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Bjelkelag av tre fundamentert på lettklinkerblokker direkte på grunnen.

Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med asfaltshingel.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men av avvik som nevnes er:

- Bygget er ikke utstyrt med renner og nedløp.
- Skjevheter i fundamenteringen.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

179 m²/179 m²

Enebolig: Entré, 2 Bad, 3 Soverom, Stue/kjøkken, Loftstue, 2 Bod, Kott, Badstue

Andre bygg: Anneks/ hagestue med sovesofa, Uthus
Bruksareal andre bygg: 26 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 250 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 350 000

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

3 250 000

Konklusjon markedsverdi

3 250 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 14 146		Kr.	Kr.

Markedsvurdering

Eiendommen ligger om lag 1 kilometer øst for sentrum av Hemnesberget m/ dagligvarebutikk, barne- og ungdomsskole mv. Hemnesberget er for øvrig ei lita halvøy og tettsted på sørsiden av Ranafjorden om lag 36 km sørvest for Mo i Rana. På Hemnesberget er det om lag 1 300 innbyggere og i hele kommunen er det om lag 4 600 innbyggere. Fra boligen er det fritt utsyn mot sør og sørvest, mot Sundsholmen og videre inn i Elsfjorden.

Boligen ble i mai 2021 omsatt for 3,4 millioner. Men markedet på Hemnesberget har siden den gang gått noe ned ettersom Natre vindusfabrikk ble lagt ned høsten 2023. Nylig ble Seeplastic AS etablert i deler av de gamle lokalene, men det er foreløpig usikkert hvor mange arbeidspalser virksomheten etterhvert kommer til å generere.

Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

MARKEDSVERDI refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenheten hvor utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. I tillegg vil standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessigheter, avvik, heftelser/servitutter m.m. også påvirke markedsprisen. Spesielle forhold som påbegynte, nært forestående eller kjente reguleringsplaner i området vil naturlig nok også kunne påvirke markedsprisen enten opp eller ned. Inkludert i markedsprisen er også tomteverdien som er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Begrepet «markedsverdi» er den pengeverdien som takstmannen skjønnsmessig mener eiendommen normalt kan forventes å bli omsatt for på det åpne boligmarkedet.

TEKNISK VERDI må ikke forveksles med «markedsverdi». «Teknisk verdi» er basert på normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) minus fradrag for alder, utidsmessigheter, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider etc. I tillegg kommer tomteverdien som er vurdert i henhold til faktorer som nevnt i avsnittet over. Som et eksempel kan nevnes at «teknisk verdi» for en eiendom som ligger i et pressområde, dvs. populært og/eller sentrumsnært område, ofte vil være relativt lik den antatte markedsverdien (kun noen få hunder tusen høyere). For en eiendom som ligger i et mindre pressområde eller langt fra «normale behovsrelaterte fasiliteter» (skole, barnehage, butikk, lege m.m.) så vil normalt den tekniske verdien være betydelig høyere enn antatt markedsverdi. Eller sagt på en annen måte; den antatte markedsverdien vil være betydelig lavere enn den tekniske verdien.

Merknad:

Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Det er derimot ingen ting i veien for at prisantydningen som annonserer ut i markedet kan være både høyere og lavere enn taksten som fremkommer i denne rapporten.

Teknisk verdi derimot, har liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens antatte markedsverdi/salgverdi, men sier noe om hva det vil koste å bygge de ulike bygg samt også fradraget mht. elde og slitasje som de enkelte bygg har. Samlet sett gir dette en "teknisk nå-verdi". Til orientering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Idrettsvegen 11 ,8640 HEMNESBERGET 187 m² 1968 3 sov	10-01-2023	3 500 000	3 800 000		3 800 000	20 321
2 Parkvegen 47 ,8640 HEMNESBERGET 191 m² 1938 5 sov	28-05-2021	3 775 000	3 500 000		3 500 000	18 325
3 Sørlandsvegen 50 ,8640 HEMNESBERGET 161 m² 1923 4 sov	22-12-2024	2 950 000	2 950 000		2 950 000	17 988
4 Sollivegen 10 ,8640 HEMNESBERGET 235 m² 1967 5 sov	23-02-2025	3 600 000	3 600 000		3 600 000	15 319
5 Idrettsvegen 8 ,8640 HEMNESBERGET 192 m² 1965 5 sov	14-03-2024	3 500 000	2 930 000		2 930 000	15 260
6 Langbakken 8 ,8640 HEMNESBERGET 176 m² 1962 4 sov		3 100 000				14 904
7 Myravegen 4 ,8640 HEMNESBERGET 238 m² 1955 4 sov	24-08-2022	3 500 000	3 400 000		3 400 000	14 286
8 Parkvegen 19 A ,8640 HEMNESBERGET 238 m² 1946 1 sov		3 800 000				13 058

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

Årlig festeavgift:	Kr.	14 146
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	12 000
Renovasjon; standard abonnement kroner 6 993,- er lagt til grunn:	Kr.	6 993
Kommunal avgift; forbruksgebyr vann:	Kr.	3 371
Kommunal avgift; abonnementsgebyr vann:	Kr.	3 408
Kommunal avgift; forbruksgebyr avløp:	Kr.	3 878
Kommunal avgift; abonnementsgebyr avløp:	Kr.	5 275
Kommunal avgift; feiing:	Kr.	687
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	22 000
Takstingeniøren har ikke estimert årlig kostnad for energiforbruk. Dette da energiforbruket vil variere i forhold til det antall personer som benytter en bolig, mengden av varmtvann som brukes etc.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	72 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 400 000

Anneks/ hagestue med sovesofa

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Anneks/ hagestue med sovesofa	Kr.	150 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 600 000

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 tomtverdi	Kr.	750 000
------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	750 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

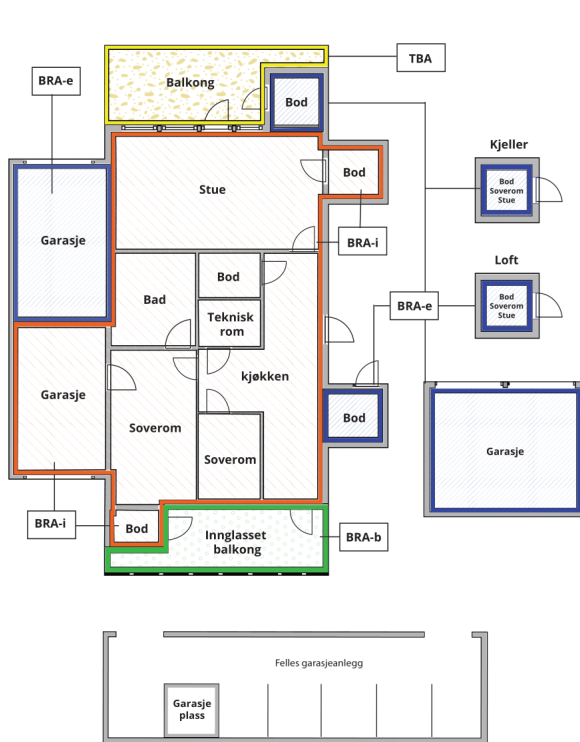
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedetasje	78			78	20		78
Loftsetasje	52			52		14	66
Sokkeletasje	49			49		7	56
SUM	179				20	21	200
SUM BRA	179						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré/trappegang, Bad/wc, Soverom, Stue/kjøkken (åpen løsning)		
Loftsetasje	Loftstue, Soverom 1, Soverom 2, Bod		
Sokkeletasje	Uinnredet kjellerrom/ teknisk rom, Bad/wc/vaskerom, Badstue, Bod (ikke måleverdig)		

Kommentar

Åpent areal (TBA):
Altan fasade sør på ca. 19,9 m2

Areal ved lav himlingshøyde (ALH):

Det bemerkes at ca. 14,4 m2 av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling.

Det bemerkes også at ca. 7,1 m2 av gulvarealet i sokkeletasjen ikke er måleverdig på grunn av lav takhøyde (under 1,90 meter).

Begge nevnte arealer er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som i all hovedsak stemmer med dagens bruk. Eneste unntaket er at i loftsetasjen er det inntegnet et toalettrom. Dette rommet eksisterer ikke til fordel for ei større loftstue. Denne endringen er ikke et søknadspliktig tiltak.
Det bemerkes at sokkeletasjen i all hovedsak er av eldre årgang (ca. 1940) etter at opprinnelig bolig for en del år tilbake brant ned. Ny bolig ble da bygd oppå den gamle grunnmuren. Det foreligger ikke tegninger av sokkeletasjen.

Ferdigattest på boligen foreligger, og er datert 11.01.2013.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks/ hagestue med sovesofa

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Oppholdsrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke relevant da bygget er under 15 m2.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Redskapsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke relevant da bygget er under 15 m2.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Enebolig	139	40
Anneks/ hagestue med sovesofa	0	13
Uthus	0	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2025	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Irene Mikalsen	Takstmedarbeider
	Christina Madelen Antonsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1832 HEMNES	65	1	373	0	1609.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Sørlandsvegen 76					01.03.2038		
Hjemmelshaver							
Christina Madelen Antonsen							
Kommentar							
Bortfester er Allstad AS.							
Festekontraktsnr: K00019773							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger om lag 1 kilometer øst for sentrum av Hemnesberget m/ dagligvarebutikk, barne- og ungdomsskole mv. Hemnesberget er for øvrig ei lita halvøy og tettsted på sørsiden av Ranafjorden om lag 36 km sørvest for Mo i Rana. På Hemnesberget er det om lag 1 300 innbyggere og i hele kommunen er det om lag 4 600 innbyggere. Fra boligen er det fritt utsyn mot sør og sørvest, mot Sundsholmen og videre inn i Elsfjorden.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Adkomstveien er noe bratt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Regulering

Området er regulert til boligområde iht. reguleringsplan for "Kommunedelplan for Hemnesberget". Plan-ID: 2001101. Ikrafttredelse 22.11.2001. Litt av tomt ligger innenfor trafikkformål i reguleringsplan for rv. 808 Åsen-Torvet.

Om tomten

Festet tomt på 1 609,4 m².
Tomten er skrånende mot sør.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om tinglyste forhold som er av betydning for eiendommen utover det som naturlig fremkommer i denne rapport.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle tinglyste forhold som kan være relevante for eiendommen ifm. eierskiftet.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og vannbåren varme.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:
Støpt såle med grunnmur/kjelleryttervegger av betong (fra ca. 1940) og ferdigisolerte grunnmurselementer.
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater av stål.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 2011, bygd over 3 plan. Det bemerkes at sokkeletasjen i all hovedsak er av eldre årgang (ca. 1940) etter at opprinnelig bolig for en del år tilbake brant ned. Ny bolig ble da bygd oppå den gamle grunnmuren.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
814 000	2025

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 400 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				12 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.05.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Ambita AS/ Infoland	09.05.2025	Alle dokumenter fra Ambita AS/ Infoland er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	21	Nei
Bilder	16.05.2025	Iht. egen internkontroll og dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	14.07.2015	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Allstad	26.05.2025	Festeopplysninger fra bortfester.	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi AS	28.05.2025	Kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærområde.	Gjennomgått		Nei
Verdi Eiendomstakst AS	28.05.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	7	Nei
Verdi Eiendomstakst AS	30.04.2021	Gjennomgang av tidligere tilstandsrapport ifm. forrige eierskifte.	Gjennomgått	35	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2025	
2	29.05.2025	
3	29.05.2025	

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/UY8961>

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

Sørlandsvegen 76

8640 HEMNESBERGET

Forespørsel om elektrisk anlegg i Sørlandsvegen 76, 8640 HEMNESBERGET.

Navn nettkunde:
Målnummer: 6970631406005720

Anlegget ble sist kontrollert: 14.07.2015

Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

Forfall neste kontroll: 2035

DLE gjør risikovurderinger på hvilke anlegg som skal kontrolleres, forfallsdato kan endres betydelig og kontrollen kan komme tidligere enn forfall.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en installatør gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler utover det som eventuelt er beskrevet i kontrollrapporten.

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Ketil Olsen
Tilsynsleder