

Tilstandsrapport



Enebolig



Nermogata 29, 8643 BJERKA



HEMNES kommune



gnr. 149, bnr. 63

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 255 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 11.07.2025

Rapportdato: 15.07.2025

Oppdragsnr.: 12315-2377

Referansenummer: IS1413

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Dag Ottar Mikalsen



**Verdi
Eiendomstakst**

VET.NO



ENERGIMERKE

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: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med A-profilerte takplater av stål fra begynnelsen av 2000-tallet. Arbeidene ble utført av fagfolk/firma. Usikkerhet om det ble lagt nytt undertak.

Renner og nedløp av metall av eldre dato.

Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Stigetrinn fra ca. 2023, arbeidene ble utført av Gruben Blikk AS.

Yttervegger av isolert bindingsverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning fra byggeår. Ukjent isolasjonstykkelse, men i følge byggeår tilsier datidens byggeskikk at det skal være 10 cm isolasjon i ytterveggene. Yttervegger i stue mot nordvest og sørøst er innvendig utlektet og etterisolert med 5 cm isolasjon, opplyser kunde.

Saltak takkonstruksjon av tre med ark mot sørøst. Tro av trobord.

Lufting stedvis i raft. Loftskillet er isolert med 5-15 cm isolasjon.

Ingen underliggende dampsperre. Adkomst til kaldloftet via luke i himling i mellomgangen i hovedetasjen.

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass i kjøkken, stue og det ene soverommet. Det er skiftet glass i kjøkken og spisestuen (disse glassene er produsert i 2009). Stuevinduer med fast karm er fra 2009. Vindu fra 1978 i det ene soverommet. For øvrig malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra byggeår. I kjelleretasjen er det malte koblede vinduer av tre med 2-lags glass fra byggeår.

Inngangsdør: Isolert teakdør med 2-lags isolerglassfelt fra 1985.

Altan på ca. 7,4 m² i tilknytning inngangspartiet. Eldre markplattning på ca. 9 m² i hagen.

Tett tretrapp til repos med stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Gelender langs den ene siden av trappeløpet.

Tretrapp og repos er oppført over opprinnelige betongtrapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med belegg og laminat.

Vegger er tekket med malte panelplater, beiset panel og malt tapet.

Himlinger er tekket med malte plater, mdf-himlingspanel og malte flater.

Overflater i det ene soverommet er fra 2018. Øvrige overflater er av eldre dato.

Hovedetasje: Gulv/etasjeskille av trebjelkelag. Isolasjon fra byggeår.

Kjelleretasje: Gulv av støpt såle mot grunnen.

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

Boligen har et innvendig pipeløp av teglstein som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.

Sotluke montert i kjeller.

Pipeløpet har to fastmonterte ildsted. Vedovn fra ca. 1990 i stuen, eldre vedovn i kjeller. Ildsteder var ikke i bruk ved befaring.

Ved befaring var fullmektig i kontakt med feiertjenesten. Det vil bli utført feiing og tilsyn etter sommerferien i 2025.

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

Trapp mellom hovedetasje og kjelleretasje:

Tett tretrapp med repos. Veggmonterte håndløpere i øverste del av trappeløpet.

Malt formpresset speildør fra 2018 til badetrommet og det ene soverommet, for øvrig malte slette dører av eldre dato. Det er

montert katteluke i den ene soveromsdøren. Dører med glassfelt mellom entre/gang og mellomgang, samt mellom mellomgang og stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom:

Baderommet i sin helhet ble renoveret i 2018. Opprinnelig bad og tilstøtende soverom ble slått i sammen. Arbeidene ble utført av fagfolk /firma. Dokumentasjon ikke fremvist.

Rør og el-arbeider ble utført av Halland AS.

Vegger er tekket med våtromsplater.

Himling er tekket med mdf-himlingspanel.

Gulvet er tekket med fliser.

Plastsluk i gulvet i dusjhjørnet.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Vegghengt toalett med innebygget susterne.

Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri og dusjvegger/dører av glass.

Opplegg for vaskemaskin.

Nedfelt skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.

Laminerte skrog med slette fronter.

Belysning over speilet.

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

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med belegg.

Vegger er tekket med malt glassfiberstrie.

Himling er tekket med malte plater.

Laminerte skrog med speilfronter og slette fronter.

Laminerte benkeplater.

Våtromstapet på vegg mellom benkeplater og overskap.

Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.

Mekanisk avtrekk av eldre dato over komfyren. Avtrekket blir ledet til kaldloftet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber og plast (rør i rør), fordelerstokker og innvendig hovedstoppekran montert i kjeller. Vannrør fra 2018 mellom kjeller og baderommet, arbeidene ble utført av Haaland AS. Eldre vannrør til kjøkkenet.

Avløpsrør av plast og soil. Avløpsrør mellom baderommet, kjøkkenet og kjelleretasjen er fra 2018.

Luftingen av kloakken er ledet til kaldloftet, her er det montert en vakuumventil.

Boligens hovedetasje har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc/vaskerom, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i flere av vinduene. I kjelleretasjen er det kun naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger.

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi Electric (innedel fra 2019 og utedel fra 2020) montert i stuen.

Varmtvannsbereder av merket Altech på 200 liter og 1950 watt fra 2013, plassert i kjeller.

El-skap fra 2018 plassert i mellomgangen i hovedetasjen.

Automatsikringer og måler. Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 29.09.2021. Det ble avdekket feil i anlegget som i

Beskrivelse av eiendommen

ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.
Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler fra 2018 i bad/wc/vaskerom.
Anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat og monter røykvarsler i kjelleretasjen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på ukjente masser.
Drenering langs fasade nordvest er fra ca. 2010, øvrig drenering fra byggeår.
Brønn for oppsamling vann ble etablert i ca. 2005, dette for å samle vannet kontrollert å pumpe det ut.
Støpt såle med grunnmur/kjelleryttervegger av betong.
Yttervegger i kjelleretasjen er innvendig isolert med tresonitt.
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.
Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra 2019.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	255 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	189 m ²
Totalpris	2 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ingen tilgjengelige bygningstegninger for boligen i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadspått, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser. Til orientering.

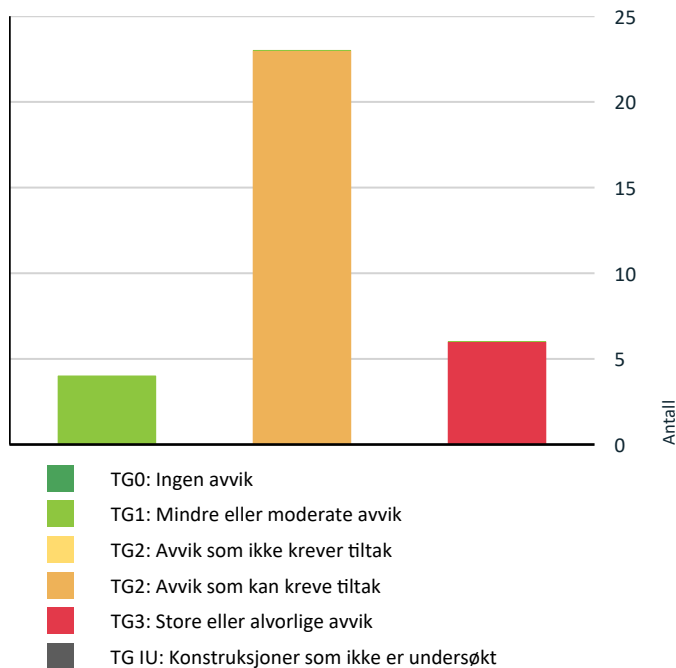
Dobbelgarasje, snekkerbod og uthus

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

Det foreligger ikke ferdigattest på garasjebygg med tilhørende boder.

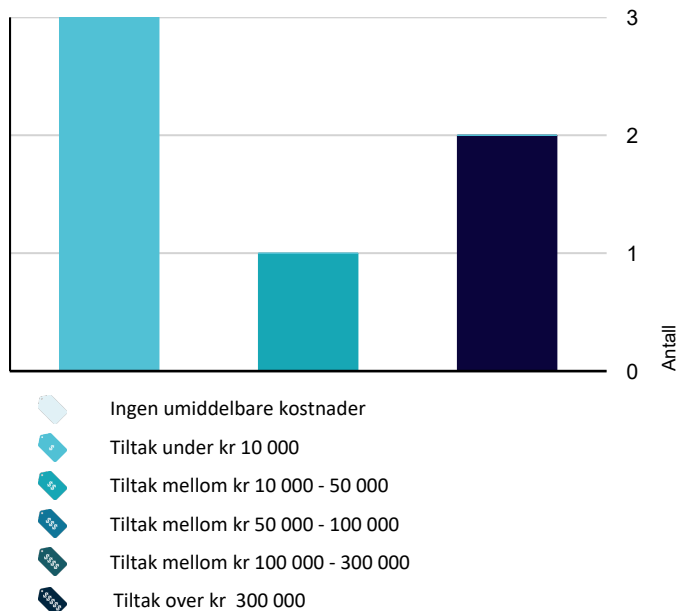
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Taktekking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis rust i taktekket.
Stedvis har innfestningen begynt å løsne.
Utetheter mellom mønepanne på arken og taktekket.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er avvik:

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:
- Største målte planavvik ble målt i det første soverommet man kommer til når man kommer inn i boligen. Her var det 30 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 40 mm i hele rommet. I stuen var det 11 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 20 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.

Sprekker/skader/hull i kjellergulvet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat og monter røykvarsler i kjelleretasjen.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Kjelleretasjen er veldig fuktig.
Grunnmursplasten langs fasade nordvest er lagt er lagt feil vei, samt den mangler klemlist.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilasjonskanal er kun ledet til kaldloftet.
Avtrekket har lav funksjon.
Manglende deksel foran belysningen.



Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert snøfangere på taket.
Rust i pipebeslag.
Stedvis nedbøyninger i renner og bulker i nedløp.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus på kaldloftet (muselort), og det er usikkert hvilke skader de kan ha forårsaket i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.
Ytterkledningen er slitt.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert spor etter skadedyr/mus.
Det bemerkes at det ikke er anlagt dampsperre i loftskillet, dette vil føre til damp og varmetap opp til kaldloftet som vil føre til kondens.
Manglende undertak/utettheter opp under mønepanner.
Stedvis fuktmerker i takkonstruksjonen på kaldloftet.
Det ble fuktmålt flere steder, ingen unormale fuktverdier ble registrert.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer fra byggeår har svekkelser og er værslitte.
Punkttert vindu i det ene soverommet, flere punkterte vinduer kan ikke utelukkes da dette noen ganger er vanskelig å se.
Utvendig omramming er montert helt ned til vannbrett, dette fører til letter vannoppsug her.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Døren er slitt.
Det bemerkes at døren har lavere isolasjonsevne enn dagens krav tilsier.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Plattingen er slitt.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverket er ikke tilfredsstillende festet.
Konstruksjonen er moden for overflatebehandling.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Knirk i flere av gulvene.
Overflater er modne for oppgradering.



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](#)

Det er avvik:

Det bemerkes at vedovnen i stuen ikke er rentbrennende.
Vedovnen i kjelleretasjen kan ikke benyttes.
Rust i sotluken.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Øverste del av trappen har bratt stigningsforhold, samt øverste del har korte inntrinn.
Manglende gelender/håndløper i nedre del av trappeløpet.
Trappevanger suger fukt i kontakt med kjellergulvet.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Soveromsdører subber noe mot terskel/karm.

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Vannrør til kjøkkenet er av eldre dato.

Det er viktig at terrenget heller riktig vei i området rundt grunnmuren. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk fra konstruksjonen for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det være god helling vekk fra husets grunnmur i en avstand av 3 meter.

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

Det er avvik:

TG2 settes for soilrør i kjeller.

På generelt grunnlag bør lufting av kloakken ledes ut av konstruksjonen.

Vakuumentiler har en forventet levetid på ca. 8-10 år.

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Fuktsvell i skroget under oppvaskkummen.

Sår/skader i flere fronter.

Knirk i gulvet.

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

Det er avvik:

Manglende innvendige reguleringslokk på ventiler i kjelleretasjen.

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

Det er avvik:

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

Vanlig mdf-himling er ikke beregnet for våtrom.

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

Det er avvik:

Det er ikke blitt utført service på varmepumpen etter at den ble montert.

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Det bemerkes at det dusjes direkte på overflater gulv/vegg, på generelt grunnlag anbefales det dusjkabinett.

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

Gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluk. Ved dusjing vil vannet finne veien ut av dusjhjørnet og renne mot servanten opplyser fullmektig.

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

El-skap fra 2018 plassert i mellomgangen i hovedetasjen.

Automatsikringer og måler.

Gulvvarme:

Hovedetasje: Termostatstyrte varmekabler fra 2018 i bad/wc/vaskerom.

Kjelleretasje: Ingen rom med gulvvarme.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 29.09.2021. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekk i grunnmur mot nordøst.

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

Det er avvik:

Fuktsvell i fronter på innredningen under servanten. Dette skyldes trolig at ved full taping av blandebatteriet på servanten spruter det ut over servanten og ned på innredningen. Manglende tettlist på dusjvegger/dører ned mot gulvet.

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

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

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

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.

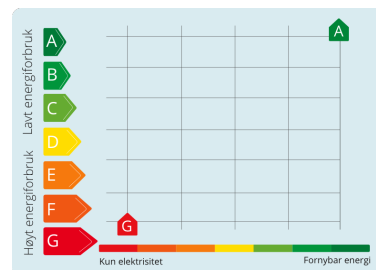
Energikarakteren A–G:

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
1962

Kommentar
Tomten ble utgått den 05.11.1962 og
det antas at byggeåret er fra samme
år.

Anvendelse
Boligen var ved befaring ubebodd.

Standard
Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med A-profilerte takplater av stål fra begynnelsen av 2000-tallet. Arbeidene ble utført av fagfolk/firma. Usikkerhet om det ble lagt nytt undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis rust i taktekket.

Stedvis har innfestningen begynt å løsne.

Utettheter mellom mønepanne på arken og taktekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av taktekket bør påregnes. I forbindelse med arbeidene må det legges tilfredsstillende undertak.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Stedvis rust og stedvis bulker i taktekket.



Kilrenner har forskjellige bredder



Stedvis har innfestningen begynt å løsne.



Utettheter mellom mønepanne på arken og taktekket.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall av eldre dato.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Stigetrinn fra ca. 2023, arbeidene ble utført av Gruben Blikk AS.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert snøfangere på taket.
Rust i pipebeslag.
Stedvis nedbøyninger i renner og bulker i nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av pipebeslag, renner og nedløp bør påregnes i forbindelse med skifte av taktekket.

Tilstandsrapport



Nedre del av pipebeslaget er fra byggeår.



Manglende pipehatt på pipebeslaget



Øvre del av pipebeslaget er av nyere dato.



Stedvis nedbøyninger i renner.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av isolert bindingsverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning fra byggeår. Ukjent isolasjonstykkel, men i følge byggeår tilsier datidens byggeskikk at det skal være 10 cm isolasjon i ytterveggene.

Yttervegger i stue mot nordvest og sørøst er innvendig utlekket og etterisolert med 5 cm isolasjon, opplyser kunde.

Vurdering av avvik:

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

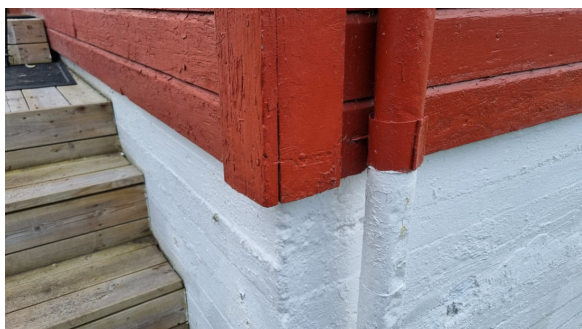
Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus på kaldloftet (muselort), og det er usikkert hvilke skader de kan ha forårsaket i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.

Ytterkledningen er slitt.

Konsekvens/tiltak

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

Utskiftning av ytterkledningen og etterisolering av yttervegger bør vurderes.



Ytterkledningen er slitt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Salt takkonstruksjon av tre med ark mot sørøst.
Tro av trobord.

Tilstandsrapport

Lufting stedvis i raft.

Loftskillet er isolert med 5-15 cm isolasjon. Ingen underliggende dampsperre.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i mellomgangen i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert spor etter skadedyr/mus.

Det bemerkes at det ikke er anlagt dampsperre i loftskillet, dette vil føre til damp og varmetap opp til kaldloftet som vil føre til kondens.

Manglende undertak/utettheter opp under mønepanner.

Stedvis fuktmerker i takkonstruksjonen på kaldloftet. Det ble fuktmålt flere steder, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegning av dampsperre, samt utskiftning av isolasjonen i loftskillet bør vurderes.

Overvåk tilstanden.



Åpninger opp under mønepanne.



Det er stedvis tettet med søppelsekker opp under mønepanne.



Fuktmåling på kaldloftet.

Vinduer

Hovedetasje:

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass i kjøkken, stue og det ene soverommet. Det er skiftet glass i kjøkken og spisestuen (disse glassene er produsert i 2009). Stuevinduer med fast karm er fra 2009. Vindu fra 1978 i det ene soverommet. For øvrig malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra byggeår.

Kjelleretasje:

Malte koblede vinduer av tre med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra byggeår har svekkelser og er værslitte.

Punkttert vindu i det ene soverommet, flere punkterte vinduer kan ikke utelukkes da dette noen ganger er vanskelig å se.

Utvendig omramming er montert helt ned til vannbrett, dette fører til letter vannoppsug her.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av vinduer fra byggeår bør påregnes.

Tilstandsrapport



Punkttert vindu i det ene soverommet.



Ett vindu er tettet i forbindelse med utvidelse av baderommet.

Dører

Inngangsdør: Isolert teakdør med 2-lags isolerglassfelt fra 1985.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er slitt.

Det bemerkes at døren har lavere isolasjonsevne enn dagens krav tilsier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av døren bør påregnes, eventuell utskiftning av døren bør vurderes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på ca. 7,4 m² i tilknytning inngangspartiet.

Eldre markplattning på ca. 9 m² i hagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plattingen er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppføring av ny platting bør påregnes på sikt.



Markplattning av tre.



Altan ifm. inngangspartiet.

Utvendige trapper

Tett tretrapp til repos (liten altan) på ca. 7,4 m² med stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Gelender langs den ene siden av trappeløpet.

Tretrapp og repos er oppført over opprinnelige betongtrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tilstandsrapport

Rekkverket er ikke tilfredsstillende festet.
Konstruksjonen er moden for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak for å lukke avvik må påregnes.



Måling av lysåpninger.



Trapp og repos er oppført over opprinnelige betongtrapp.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er dekket med belegg og laminat.

Gulvvarme:

Hovedetasje: Termostatstyrte varmekabler fra 2018 i bad/wc/vaskerom.

Kjelleretasje: Ingen rom med gulvvarme.

Vegger er dekket med malte panelplater, beiset panel og malt tapet.

Himlinger er dekket med malte plater, mdf-himlingspanel og malte flater.

Overflater i det ene soverommet er fra 2018. Øvrige overflater er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Knirk i flere av gulvene.

Overflater er modne for oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering/utskiftning av flere av overflatene bør påregnes.



Manglende avslutninger mot dørterskel.



Manglende avslutninger mot dørterskel.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Hovedetasje: Gulv/etasjeskille av trebjelkelag. Isolasjon fra byggeår.

Kjelleretasje: Gulv av støpt såle mot grunnen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

- Største målte planavvik ble målt i det første soverommet man kommer til når man kommer inn i boligen. Her var det 30 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 40 mm i hele rommet. I stuen var det 11 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 20 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.

Sprekker/skader/hull i kjellergulvet.

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.
- 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 (relatert til boligens alder) men ved oppussing kan likevel dette vurderes. TG3 gis med bakgrunn i standardens strenge krav til planavvik/skjevheter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kontroll av planavvik og skjevheter med krysslaser.



Fuktmåling i stubbloft i kjelleretasjen, forhøyede fuktverdier ble registrert. Dette skyldes det fuktige miljøet i kjelleretasjen.



Åpen isolasjon i kjeller.

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.

Pipe og ildsted

Boligen har et innvendig pipeløp av teglstein som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.

Tilstandsrapport

Sotluke montert i kjeller.

Pipeløpet har to fastmonterte ildsted. Vedovn fra ca. 1990 i stuen, eldre vedovn i kjeller. Ildsteder var ikke i bruk ved befaring. Ved befaring var fullmektig i kontakt med feiertjenesten. Det vil bli utført feiing og tilsyn etter sommerferien i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at vedovnen i stuen ikke er rentbrennende.

Vedovnen i kjelleretasjen kan ikke benyttes.

Rust i sotluken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning til rentbrennende vedovn i hovedetasjen bør vurderes.

Vedovnen i kjelleretasjen må fjernes og hull i pipen etter dette ildstedet må tettes tilfredsstillende.



Vedovn i stuen.



Kontroll av sotluke.



Eldre vedovn i kjeller.



Sotvann på pipen på kaldloftet.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufing.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Se punktet "Fuktsikring og drenering".

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Kjelleretasjen er fuktig.

Innvendige trapper

Trapp mellom hovedetasje og kjelleretasje:
Tett tretrapp med repos. Veggmonterte håndløpere i øverste del av trappeløpet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Øverste del av trappen har bratt stigningsforhold, samt øverste del har korte inntrinn.
Manglende gelender/håndløper i nedre del av trappeløpet.
Trappevanger suger fukt i kontakt med kjellergulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgraderinger/utskiftning av trappen bør vurderes.



Trapp mellom etasjene.

Innvendige dører

Malt formpresset speildør fra 2018 til badet og det ene soverommet, for øvrig malte slette dører av eldre dato. Det er montert katteluke i den ene soveromsdøren. Dører med glassfelt mellom entre/gang og mellomgang, samt mellom mellomgang og stue.

Vurdering av avvik:

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

Soveromsdører subber noe mot terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Baderommet i sin helhet ble renoveret i 2018. Opprinnelig bad og tilstøtende soverom ble slått i sammen. Arbeidene ble utført av fagfolk /firma.
Dokumentasjon ikke fremvist.
Rør og el-arbeider ble utført av Halland AS.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med mdf-himlingspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Vanlig mdf-himling er ikke beregnet for våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Unngå vannsøl i himling, og sørg for tilfredsstillende ventilasjon i baderommet.



Fuktmåling i vegger.

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er tekket med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det bemerkes at det dusjes direkte på overflater gulv/vegg, på generelt grunnlag anbefales det dusjkabinett.

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

Gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluk. Ved dusjing vil vannet finne veien ut av dusjhjørnet og renne mot servanten opplyser fullmektig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør man påse at badet bygges med riktig/tilfredsstillende fall mot sluk.

Tilstandsrapport



Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulvet i dusjhjørnet.



Kontroll av sluk.

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandebatteri.
Vegghengt toalett med innebygget susterne.
Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri og dusjvegger/dører av glass.
Opplegg for vaskemaskin.
Nedfelt skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Laminerte skrog med slette fronter.
Belysning over speilet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsvell i fronter på innredningen under servanten. Dette skyldes trolig at ved full taping av blandebatteriet på servanten spruter det ut over servanten og ned på innredningen.

Manglende tettelist på dusjvegger/dører ned mot gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres tilfredsstillende tettelist på dusjvegger/dører.

Tilstandsrapport



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under servanten.

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

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

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Hulltaking utført fra tilstøtende soverom.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Gulv er tekket med belegg.
Vegger er tekket med malt glassfiberstrie.
Himling er tekket med malte plater.

Laminerte skrog med speilfronter og slette fronter.
Laminerte benkeplater.
Våtromstapet på vegg mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandeblender. Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsvell i skroget under oppvaskkummen.
Sår/skader i flere fronter.
Knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Oppgraderinger/utskiftning av innredning og overflater bør vurderes.



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk avtrekk av eldre dato over komfyren. Avtrekket blir ledet til kaldloftet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilasjonskanal er kun ledet til kaldloftet.

Avtrekket har lav funksjon.

Manglende deksel foran belysningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonskanal må ledes tilfredsstillende ut.

Utskiftning av ventilator bør vurderes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Funksjonstesting av det mekaniske avtrekket over komfyren.



Ventilasjonskanal er kun ledet til kaldloftet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av kobber og plast (rør i rør), fordelerstokker og innvendig hovedstoppekran montert i kjeller. Vannrør fra 2018 mellom kjeller og baderommet, arbeidene ble utført av Haaland AS. Eldre vannrør til kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør til kjøkkenet er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning av vannrør av eldre dato må påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil. Avløpsrør mellom baderommet, kjøkkenet og kjelleretasjen er fra 2018. Luftingen av kloakken er ledet til kaldloftet, her er det montert en vakuumventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 settes for soilrør i kjeller.

På generelt grunnlag bør lufting av kloakken ledes ut av konstruksjonen.

Vakuumventiler har en forventet levetid på ca. 8-10 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av soilrør i kjelleretasjen bør påregnes.

Overvåk tilstanden på vakuumventilen.



Luftingen av kloakken er på kaldloftet.



Soilsluk i kjeller.

TG 2 Ventilasjon

Hovedetasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc/vaskerom, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i flere av vinduene.
Kjelleretasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende innvendige reguleringslokk på ventiler i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Monter innvendig reguleringslokk på ventiler i kjelleretasjen.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi Electric (innedel fra 2019 og utedel fra 2020) montert i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke blitt utført service på varmepumpen etter at den ble montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Service bør vurderes.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av merket Altech på 200 liter og 1950 watt fra 2013, plassert i kjeller.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

El-skap fra 2018 plassert i mellomgangen i hovedetasjen.
Automatsikringer og måler.

Gulvvarme:

Hovedetasje: Termostatstyrte varmekabler fra 2018 i bad/wc/vaskerom.

Kjelleretasje: Ingen rom med gulvvarme.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 29.09.2021. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

El-arbeider i 2018 ble utført av Haaland AS. Samsvarserklæring for el-skabet er fremvist. Samsvarserklæring for baderommet er ikke fremvist.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Innhent samsvarserklæring for baderommet om mulig.

Utskiftning av el-installasjon ved eventuell renovering/oppussing av boligen må påregnes.



Kontroll av el-skabet.



Inntakssikringer er på kaldloftet.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat og monter røykvarsler i kjelleretasjen.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsapparatet er fra 2008.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Ved befaring manglet det røykvarsler i kjelleretasjen.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering langs fasade nordvest er fra ca. 2010, øvrig drenering fra byggeår.

Brønn for oppsamling vann ble etablert i ca. 2005, dette for å samle vannet kontrollert å pumpe det ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjelleretasjen er veldig fuktig.

Grunnmursplasten langs fasade nordvest er lagt er lagt feil vei, samt den mangler klemlist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Drenering rundt hele boligen må påregnes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Grunnmursplast er lagt feil vei.



Brønn med pumpe i kjeller.



Kjelleretasjen er veldig fuktig

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle med grunnmurer/kjelleryttervegger av betong. Yttervegger i kjelleretasjen er innvendig isolert med tresonitt.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekk i grunnmur mot nordøst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På generelt grunnlag bør sprekker og riss i muren tettes. Overvåk tilstanden.



Sprekk i grunnmur



Riss i grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Vurdering av avvik:

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

Det er viktig at terrenget heller riktig vei i området rundt grunnmuren. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk fra konstruksjonen for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det være god helling vekk fra husets grunnmur i en avstand av 3 meter.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra 2019.

Bygninger på eiendommen

Dobbelgarasje, snekkerbod og uthus



Anvendelse

Biloppstillingsplass for to biler, snekkerbod og redskapsboder

Byggeår

1987

Kommentar

Byggeår iht. kommunal godkjenning.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Betonggulv.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Saltak takkonstruksjon av tre. Taket er utvendig tekket med A-profilerte takplater av stål. Undertak av su-takplater.

Renner og nedløp av plast.

2 stk. leddporter av tre med portåpner.

Isolert snekkerbod med vindu av tre med 2-lags isolerglass.

Det er oppført en enkel vedbod inntil garasjen.

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

- Vedboden har oppgraderingsbehov.
- Garasjen har vedlikeholdsbehov.
- Portåpnere mangler tilfredsstillende el-tilkobling.
- Stedvis fuktmerker og utettheter i undertaket i garasjerommet.

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

Tilbygg / modernisering

1992 Tilbygg I 1992 ble ved-/redskapsbod tilbygd. Tilbygget ble godkjent av Hemnes kommune.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

189 m²/189 m²

Enebolig: Entré, Gang, Kjøkken, Bod, Stue, Bad, 3 Soverom, Trapperom, 6 Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Dobbelgarasje, snekkerbod og uthus
Bruksareal andre bygg: 66 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 000 000

Konklusjon markedsverdi

2 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger sentralt på Bjerka, ca. 9 kilometer nord for Korgen og 30 km sør for Mo i Rana. Eiendommen ligger med gangavstand til skole, barnehage, Coop Prix og veikro.

Boligen ligger på en relativt usjenert tomt, som er fin opparbeidet med plen, prydbusker og trær.

Eiendommen ligger for øvrig i et veletablert boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra.

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 «MARKEDSVVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

MARKEDSVVERDI refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenheten hvor utsikt, solforhold, kommunikasjonsstilbud, 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/salgsv verdi, 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	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Stasjonsveien 2 ,8643 BJERKA 114 m ² 1952 3 sov	14-04-2021		2 450 000		2 450 000	21 491
2 Nergårdsgata 18 ,8643 BJERKA 133 m ² 1997 5 sov	06-05-2020	2 700 000	2 700 000		2 700 000	20 301
3 Nergårdsgata 21 ,8643 BJERKA 107 m ² 0 4 sov	12-10-2022	2 100 000	2 000 000		2 000 000	18 692
4 Nermogata 30 ,8643 BJERKA 84 m ² 1965 3 sov		2 100 000				17 073
5 Nergårdsgata 20 ,8643 BJERKA 167 m ² 1956 4 sov	06-06-2012	2 400 000	2 400 000		2 400 000	14 371
6 Knoph's vei 10 ,8643 BJERKA 132 m ² 1968 3 sov	18-03-2020	1 500 000	1 700 000		1 700 000	12 879
7 Nordengveien 26 ,8643 BJERKA 170 m ² 1969 4 sov	20-09-2023	2 000 000	1 900 000		1 900 000	11 176
8 Nordengveien 22 ,8643 BJERKA 122 m ² 1920 3 sov		1 350 000				11 066

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

Kommunale avgifter:	Kr.	18 114
Renovasjon; standard abonnement kroner 6 993,- er lagt til grunn:	Kr.	6 993
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	10 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	20 000
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.	55 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 050 000

Dobbelgarasje, snekkerbod og uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
Sum teknisk verdi - Dobbelgarasje, snekkerbod og uthus	Kr.	400 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 450 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 600 000

Kommentar

Tomteverdien er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

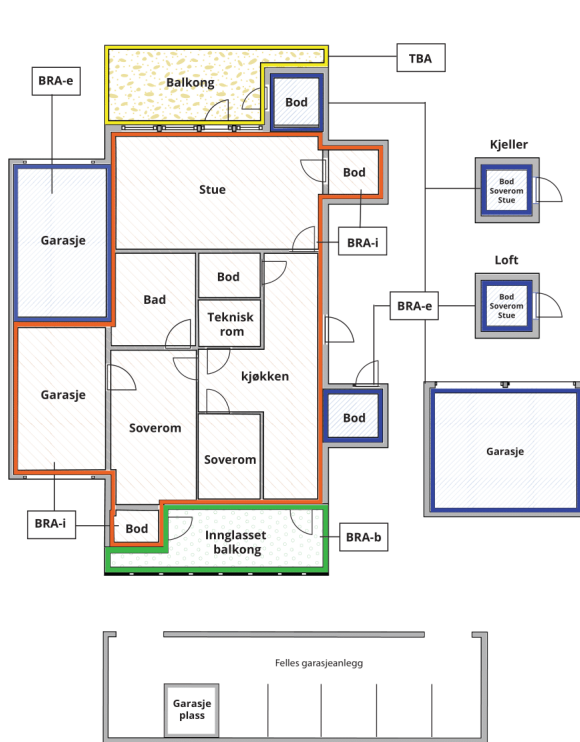
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	96			96	16
Kjelleretasje	93			93	
SUM	189				16
SUM BRA	189				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré/gang, Mellomgang, Kjøkken, Matbod, Stue m/ spiseplass, Bad/wc/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
Kjelleretasje	Trappegang, Uinnredet kjellerrom 1, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3 (tidligere innredet rom), Vaskekjeller, Bod 1, Bod 2		

Kommentar

Åpent areal (TBA):

Altan på ca. 7,4 m² i tilknytning inngangspartiet.

Markplatting på ca. 9 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ingen tilgjengelige bygningstegninger for boligen i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser. Til orientering.

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: Takhøyden i kjelleretasjen er mindre enn 2,20 meter (2,05-2,19 meter). Men det er ingen "rom for varig opphold" i kjelleretasjen og i så måte heller ingen krav til rømningsvei.

Dobbelgarasje, snekkerbod og 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		66		66	
SUM		66			
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasjerom (dobbelgarasje), Isolert snekkerbod, Ved- og redskapsbod 1, Ved- og redskapsbod 2	

Kommentar

Garasjerom 32,71 m2
Snekkerbod 13,75 m2
Ved- og redskapsbod 19,05 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest på garasjebygg med tilhørende boder.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	95	94
Dobbelgarasje, snekkerbod og uthus	0	66

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.7.2025	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Irene Mikalsen	Takstmedarbeider
	Trond Solvang	
	Trond Solvang	Kunde
		Kunde
	Trond Solvang	
	Elisabeth Beate Wedel	Ektefelle til fullmektig
	Kari Solvang	Søster til fullmektig

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1832 HEMNES	149	63		0	1014.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nermogata 29

Hjemmelshaver

Tor Solvang (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Bjerka, ca. 9 kilometer nord for Korgen og 30 km sør for Mo i Rana. Eiendommen ligger med gangavstand til skole, barnehage, Coop Prix og veikro.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

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

Reguleringsformål: Boliger

Plannavn: Reguleringsplan for E6 Valla - Breivika

Planidentifikasjon: 1992001

Ikrafttreddesdato: 23.04.1992

Om tomten

Eiet tomt på 1 014,5 m²

Flat opparbeidet tomt med plen, busker og trær. Betongdekke i innkjørsel og gårdsplass. Eldre drivhus i bakhagen. Flaggstang på eiendommen.

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, luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisk oppvarming.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt såle med grunnmur/kjellerytteregger av betong.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre med ark mot sørøst.

Taket er tekket med A-profilerte takplater av stål.

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Servitutter

Det er ingen servitutter registrert på eiendommen i Grunnboken.

Rekvirent/eier/selger plikter likevel å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1962, bygd over ett plan + grovkjeller. Til boligen hører det med dobbelgarasje, snekkerbod og uthus/redskapsbod.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Kommuneplan

Planidentifikasjon: 2014102

Plannavn: Kommuneplanens arealdel for Bjerka (KPA Bjerka)

Ikrafttreddesdato: 16.06.2015

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
15 192	2010

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		10 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.06.2025	Boligen selges med fullmakt og selgers egenerklæring er ikke utfylt. Dette da fullmaktshaver ikke har bebodd eiendommen på mange 10-år og av den grunn har liten/ingen kjennskap til takstobjektet.	Gjennomgått	3	Nei
Ambita/Infoland	17.06.2025	Alle dokumenter fra Ambita AS/ Infoland er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	28	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	29.09.2021	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Situasjonskart	11.07.2025	Grense- og arealkontroll iht. offentlig kartdata (kommunekart.com).	Gjennomgått	1	Nei
Rekvirent	11.07.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	15.07.2025	Kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærområde.	Gjennomgått		Nei
Bilder	11.07.2025	Iht. egen internkontroll og dokumentasjon.	Gjennomgått	255	Nei
Eiendomsverdi AS	15.07.2025	Gjennomgang av Matrikkel- og Grunnboksutskrift.	Gjennomgått	4	Nei
Verdi Eiendomstakst AS	15.07.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.07.2025	
2	16.07.2025	

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/IS1413>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

VERDI EIENDOMSTAKST AS
V/Jørgen Kulstad
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Nermogata 29, 8643 BJERKA.

Navn nettkunde: SOLVANG BIDA JENNY GERD
Målernummer: 6970631404092258
Anlegget ble sist kontrollert: 29.09.2021
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet 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

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør