





# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Movegen 43, 8700 NESNA  
 NESNA kommune  
 # gnr. 58, bnr. 74

**Markedsverdi**

**2 400 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 241 m<sup>2</sup> BRA-i: 182 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.04.2024

Rapportdato: 07.06.2024

Oppdragsnr.: 12315-1954

Referansenummer: VH2123

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakt AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Ørjan Klausen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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 unik 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 kan være sikker på at det ikke oppstår 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](http://www.vet.no).



### Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Dag Ottar Mikalsen'.

Dag Ottar Mikalsen  
Uavhengig Takstingeniør  
dagottar@vet.no  
411 11 466

### Medansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Simon m. Aag'.

Simon Marius Aag  
Uavhengig Takstingeniør  
simon@vet.no  
994 92 232



# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



# Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje.

## Enebolig - Byggeår: 1961

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med profilerte A-plater av metall fra eldre årstall.

Renner og nedløp av metall og plast.

Stige av metall til pipen.

To luftehatt på taket.

Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Yttervegger av bindingsverk av tre, som basert på tykkelsen er isolert med ca. 10 cm isolasjon.

Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Bordkledning på vegg ved inngangsparti er byttet i 2022.

Montert katte luke i yttervegg ved hovedinngangsdøren.

Saltak takkonstruksjon av tre

Undertak av

Lufting via raft og via ventiler i gavlvegger.

Loftskillet er isolert med ca. 20 cm isolasjon (10 ca glassull og 10 cm Glava). Adkomst til kaldloftet via luke i himling i trappegang.

Hovedinngangsdør: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2013.

Skyvetettdør: Malt isolert skyvetettdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2017.

Balkongdør: Malt isolert balkongdør av tre med 2-lags isolerglass fra 2017.

Kjellerdør: Malt dør av tre med gassfelt fra eldre dato.

Terrasse på ca. 26 m<sup>2</sup> med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 91 cm.

Gangvei av skifer heller fra inngangsparti til terrasse.

Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Takterrasse på ca. 12 m<sup>2</sup>, rekkverk ikke montert.

Adkomst fra soverom i loftsetasjen.

Vinduer:

Hovedetasje : Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Vindu fra 2017 i entre. Vinduer fra 2007 i stue og kjøkken.. Vindu fra 1984 på bad/wc. Vinduer fra 2013 på soverom.

Loftsetasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass og koblet glass. Vindu fra 2006-2007 på soverom. Vindu av eldre dato i trappeoppgang. Vindu fra 1974 på wc.

Vindu til wc har eier kjøpt nytt, men det blir ikke byttet (følger med).

Kjelleretasje:

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2019 i vaskerom og kjeller stue. Vinduer av tre med koblet glass i trappegang og kjellerstue, vinduet i kjellerstue går ut i krypkjeller.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med laminat, flis, belegg.

Enkelte gulv i kjeller er av betong.

Gulvvarme:

Hovedetasje: Termostatstyrte varmekabler i entre og bad.

Kjelleretasje: Termostatstyrte varmekabler på bad.

Vegger er tekket med tapet, strie og malte plater.

Enkelte vegger i kjeller er betongvegger.

Himlinger er tekket med himlingsplater og malerpapp.

Himlinger på vaskerom er tekket med stubbloftsplater.

Himlingen i matbod er tekket med isopor.

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag.

Støpt såle på grunnen i kjelleretasjen.

Det er foretatt radonmålinger i 2017-2018, årsmiddelverdien for radon er under faregrensen.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Årsmiddelverdien som ble målt:

Kjellerrom var verdien 41 bq/m<sup>3</sup>

Soverom hovedetasje var verdien 6 bq/m<sup>3</sup>

Soverom loftsetasje var verdien 20 bq/m<sup>3</sup>

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Pipeløpet har et fastmontert ildsted, lukket vedovn i stuen.

Det foreligger ingen opplysninger fra feiertjenesten.

Kjelleren er delvis innredet og delvis en grovkjeller.

Følgende innredede rom befinner seg under terreng i boligen:

Kjellerstue.

Kjellerstuen er oppbygd med tilfarergulv og utlektede vegger.

Vaskerom er oppbygd med betonggulv og betong vegger.

Hulltaking ble foretatt i kjellerstue.

Krypkjeller med adkomst fra vindu i kjellerstuen.

Det er etablert fuktspærre mot grunnen.

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje: Malt tett rettløpstrapp av tre. Belegg med trappenesebeslag i inntrinn. Malt rekkverk.

Trapp mellom hovedetasje og kjelleretasje: Malt tett rettløpstrapp av tre. Belegg med trappenesebeslag i inntrinn.

Trapp fra kjeller til utgangsdør i kjelleretasjen:

Rettløpstrapp av betong.

Malte speildører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

## Bad/wc/vaskerom

Våtrommet ble oppusset i 2013, noe av arbeidene ble utført av fagfolk. Avretting av gulv, legging av baderomsplater og himling ble utført av eier.

Varmekabler er lagt av elektriker Ole Steiro As.  
Rør opplegg er utført av Rørco As  
Legging av gulvbelegg er utført av Nesna Bygg As.

Faktura fra eier som dokumentasjon.  
Vegger er tekket med våtromsplater.  
Himlingen er tekket med himlingsplater.  
Gulvet er tekket med belegg.  
Plastsluk med synlig vinylbelegg som membran.  
Servant med ett-greps blandebatteri.  
Laminert skrog med slette laminerte fronter.  
Speil montert over servanten.  
Veggmontert toalett.  
Dusjkabinett.  
Hjørne badekar.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Baderommet har mekanisk avtrekk via tak.  
Badet har dusjkabinett, og det dusjes i så måte ikke direkte på overflater (verken gulv eller vegg).  
Baderomsvegger mot tilstøtende rom ble likevel kontrollert med fuktmålerutstyr (Protimeter MMS2), og ingen fuktindikasjoner ble påvist.

## Vaskerom (uinnredet)

Vaskerommet er fra byggeår. Takstmannen har ikke blitt fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Innhent dokumentasjon om mulig.  
Servant med utslagsvask. Denne skulle eier fjerne før salg.  
Plastsluk.  
Hulltaking ikke utført på grunn av at vegger er av betong.

## KJØKKEN

Kjøkken er fra 2011.  
Gulv er tekket med belegg.  
Vegger er tekket med malte plater.  
Himling er tekket med malerpapp.  
Laminerte skrog med profilerte fronter.  
Laminerte benkeplater.  
Kitchen Board på vegger mellom benkeplater og overskap.  
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.  
Integrert oppvaskmaskin (2021) og integrert koketopp og stekeovn (2011)  
Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via yttervegg.

## SPEIALROM

## Wc ble er fra 2012

Wc ble varmekabler, belegg og rør opplegg utført av fagfolk. Avretting, veggplater og himling ble utført av eier.  
Det er montert plastsluk i gulv.  
Det er tilstrekkelig fall på gulv, 30mm fra dør til sluk.

Varmekabler er lagt av elektriker Ole Steiro As.  
Rør opplegg er utført av Rørco As  
Legging av gulvbelegg er utført av Nesna Bygg As.

Faktura fra eier som dokumentasjon.

Vegger er tekket med mdf-plater  
Gulv er tekket med belegg  
Termostatstyrte varmekabler i gulv.  
Himling er tekket med malte plater.  
Gulvmontert toalett.  
Laminert skrog med laminerte slette fronter.  
Servant med ett-greps blandebatteri.  
Speilskap med lysarmatur.  
Mekanisk avtrekk via ventilasjonsanlegget.  
Det har vært montert dusj på toalett-rommet, opplyser eier.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Vannledninger av kobber.  
Innvendig hovedstoppekran montert i vaskerom i kjelleren.  
Avløpsrør av plast fra 2018 inn til huset.  
Fra kjeller og opp til loftsetasjen er det soilrør.  
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.  
det er montert Flexit mini ventilasjonsanlegg på soverom i hovedplan.  
Varmtvannsbereder plassert i vaskerom  
Merke: Oso  
Liter: 198l  
Watt: 1900w  
Produsert: 2011  
El-skap plassert i entré.  
Automatsikringer og måler.  
Hovedsikring 50 amp.  
- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp.  
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.  
- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.  
- 9 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler i Entre, bad i hovedplan og wc i loftsetasjen.

Skjult el-installasjon fra forskjellig årstall.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 19.01.2011. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.  
Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

Boligen er oppført på ukjente masser.

Det ble byttet drenering ved fasade sør og vest i 2013  
Usikkerhet angående separering av avløp og drensvann.

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.  
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.  
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger trolig fra byggeår.  
Offentlig avløp via private stikkledninger fra 2018.  
Utvendig vann og avløpsledninger av ukjent type og årstall.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	241 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	182 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 400 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 300 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke bygningstegninger av opprinnelig bolig kommunens arkiver. Det foreligger heller ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på opprinnelig boligen. Kravet om ferdigattest har vært gjeldende i plan- og bygningslovgivningen i lengre tid. Før plan- og bygningsloven av 1965 hadde man imidlertid ikke landsdekkende regler for søknadsplikt, og for eldre bygg kan situasjonen være at de er lovlig oppført uten søknad. I et slikt tilfelle vil det heller ikke foreligge ferdigattest.

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger for tilbygg ved fasade nord-vest, datert 20.06.1985, disse stemmer overens med hva som er oppført. Tilbygget er avsluttet med ferdigattest.

### Garasje

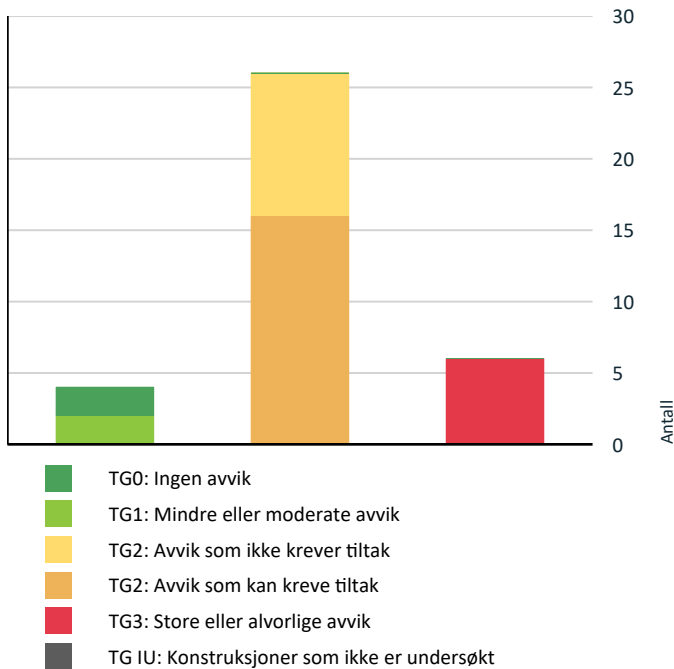
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

[Gå til side](#)

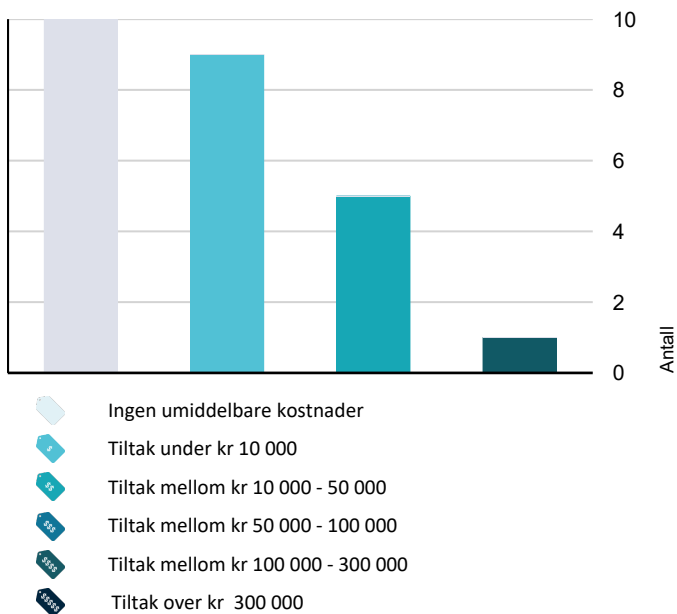
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler endelokk på takrenne på takterrassen. Det er ufagmessig utførelse av papp og beslag på takterrassen.

Det er ikke montert takrenne og nedløp ved inngangsparti til kjeller.

Det er registrert en del ned bøyning av takrenner. Det ligger en eldre takstige av tre på taket.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



##### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er ikke montert rekkverk på takterrassen. Det er registrert malings avflassing på rekkverk og håndlist.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



##### Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

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

Mangler rekkverk i kjellertrapp. Mangler håndløper på vegg i alle 3 trappene. Rekkverket og retur rekkverk til loftsetasjen har for lav høyde.



Kostnadsestimat: Under 10 000



##### Våtrom > Kjeller > Vaskerom (uinnredet) > Generell

[Gå til side](#)

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

Vaskerommet ble ved befaring benyttet som bod/lagerrom.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



##### Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Klemring i sluk ble ikke kontrollert. Det er ufagmessig rørgjennomføringer gjennom vegg i servantskap. Det er misfarget silikon fuge rundt avløpsrør fra vaskemaskin.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Det er registrert ufagmessig legging av takplater ved inngangsparti til kjeller.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er avvik:

Det er ikke montert musebånd/lusing bak kledningen. Det er registrert værslitt kledning. Det er registrert råteskade/avflassing av maling i vindskibord ved fasade vest.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er avvik:

Det er ikke underliggende dampsperre.

### Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt. Vindu wc er modent for å byttes (nytt vindu følger med).

Utvendig omramminger på vinduer er montert helt ned til vannbordet, dette kan føre til vannoppsug/råte i omramming/dekkbord. Det er anbefalt med minimum 6 mm avstand fra nedkant av omramming til det nederste vannbrettet.

Det er ufagmessig tettet rundt vindu utvendig (stue).

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Har en del småskader

Skyvetettør: Ingen merknad

Balkongdør: Skadet i karm, subber i karm.

Kjellerdør: Av eldre dato, noe dårlig isolasjonsevne.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

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

Det er registrert renning av sotvann ved hjørne av sotluke.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er avvik:

Det ble ved befaring også fuktmålt i tilstøtende rom, her ble forhøyede verdier registrert.

### Våtrom > Kjeller > Vaskerom (uinnredet) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble fuktmålt på vegg, forhøyede verdier ble registrert.

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

Det er avvik:

Drenering for vegghengt toalett er ufagmessig utført. Det er ikke fuget mellom vegg og servant

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

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er avvik:

Kjøkkeninnredning er noe slitt i overflater.

Over og undervarme er defekt på stekeovn.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

### Spesialrom > Loftsetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er registrert fuktsvell i plater ved gul og bak servant.

Det er ufagmessig utførelse på opprett av belegg ved dørterskel og vegg.

Toalett er ikke tilstrekkelig festet til gulv.

Det er kun naturlig ventilasjon gjennom ventil i vindu, det er ikke luftespalte under dør.

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

Det er avvik:

Kjeller er det registrert ventiler som er tettet.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

El-skap plassert i entré.  
Automatsikringer og måler.  
Hovedsikring 50 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 9 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler i Entre, bad i hovedplan og wc i loftsetasjen.

Skjult el-installasjon fra forskjellig årstall.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 19.01.2011. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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


Grunnmuren har sprekkdannelser.

## AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

### Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:


Det mangler overgangslist mellom gulv og dørterskler.  
Det er en del lister som ikke er montert.  
Det er registrert en del småskader i overflater.  
Det er registrert knirk i kjøkkengulv.  
Himling i matbod er tekket med isopor.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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


Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter i gulv på kjøkken og på 2 soverom i loftsetasjen (de to største soverommene).

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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


Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.  
Det er registrert at en veggventil er tettet.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:


Dør til gang/bod i kjelleretasjen er veldig slitt (burde vært isolert).

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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

Det er ikke montert bunnlist på baderomsplater.  
Det ble registrert ufagmessig skjøt på baderomsplate ved vaskemaskin (misfarget fuge).

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 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 at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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


Gulvet er tilnærmet flatt.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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


 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:


Soilrør fra kjeller og opp til loftsetasjen.  
Tett kloakk i 2019/2020, opplyser eier, måtte stakes opp. Har ikke vært problemer siden de fikk stakket opp rør..

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Klemlist tetter ikke mot fuktsikring.  
Det er usikkerhet ved drenering ved fasade nord og øst, denne er trolig fra byggeår.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1961

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

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

### Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Boligen ble tilbygd med gang, bad og soverom. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 20.06.1985 samt ferdigattest for tilbygget datert 26.08.1985.
------	---------	--

## UTVENDIG

### Taktekking

Taket er tekket med profilerte A-plater av metall fra eldre årstall.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert ufagmessig legging av takplater ved inngangsparti til kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

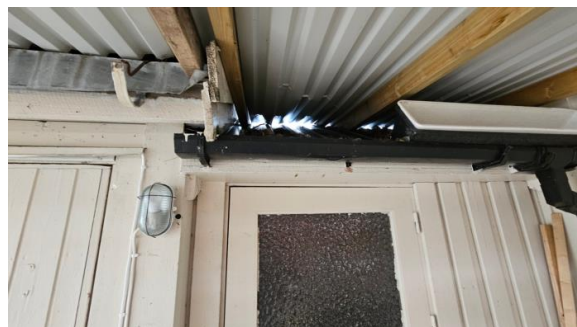
- Tiltak:

Det bør påregnes utbedringer av tak over inngangsparti til kjeller.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Ufagmessig legging av takplater.



Ufagmessig legging av takplater.

### Nedløp og beslag

# Tilstandsrapport

Renner og nedløp av metall og plast.

Stige av metall til pipen.

To luftehatt på taket.

Pipen er tekket med heldekkende beslag.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler endelokk på takrenne på takterrassen.

Det er ufagmessig utførelse av papp og beslag på takterrassen.

Det er ikke montert takrenne og nedløp ved inngangsparti til kjeller.

Det er registrert en del ned bøyning av takrenner.

Det ligger en eldre takstige av tre på taket.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Takstige bør fjernes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Det er manglende takrenne og nedløp ved inngangsparti til kjeller.



Mangler endelokk.



Ufagmessig utførelse på avslutning av papp og beslag på takterrasse.



Det er en del ned bøyning av takrenne (på grunn av takras).

## Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre, som basert på tykkelsen er isolert med ca. 10 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Bordkledning på vegg ved inngangsparti er byttet i 2022.

Montert katte luke i yttervegg ved hovedinngangsdøren.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



# Tilstandsrapport

Det er ikke montert musebånd/lusing bak kledningen.  
Det er registrert værslitt kledning.  
Det er registrert råteskade/avflassing av maling i vindskibord ved fasade vest.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det bør utføres tettetiltak for å hindre mus og lignende å komme inn i konstruksjonen.  
Det bør påregnes overflatebehandling av kledning.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Det er ikke montert musebånd/ lusing bak kledning.



Avflassing maling



Råteskade i vindskibord.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltak takkonstruksjon av tre

Undertak av

Lufting via raft og via ventiler i gavlvegger.

Loftskillet er isolert med ca. 20 cm isolasjon (10 ca glassull og 10 cm Glava). Adkomst til kaldloftet via luke i himling i trappegang.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er ikke underliggende dampsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.



# Tilstandsrapport



Det ble fuktmålt i taktro ved befaring, ingen forhøyede verdier ble registrert.

## TC 2 Vinduer

Hovedetasje : Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Vindu fra 2017 i entre. Vinduer fra 2007 i stue og kjøkken.. Vindu fra 1984 på bad/wc. Vinduer fra 2013 på soverom.

Loftsetasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass og koblet glass. Vindu fra 2006-2007 på soverom. Vindu av eldre dato i trappeoppgang. Vindu fra 1974 på wc.

Vindu til wc har eier kjøpt nytt, men det blir ikke byttet (følger med).

Kjelleretasje:

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2019 i vaskerom og kjeller stue. Vinduer av tre med koblet glass i trappegang og kjellerstue, vinduet i kjellerstue går ut i krypkjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.

Vindu wc er modent for å byttes (nytt vindu følger med).

Utvendig omramminger på vinduer er montert helt ned til vannbordet, dette kan føre til vannoppsug/råte i omramming/dekkbord. Det er anbefalt med minimum 6 mm avstand fra nedkant av omramming til det nederste vannbrettet.

Det er ufagmessig tett rundt vindu utvendig (stue).

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Enkelte vinduer må justeres.

Vindu wc bør byttes (nytt vindu følger med).

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Vindu bad/wc/vaskerom har punktert glass.



Omramming går helt ned på vannbrett



Vindu i kjellerstue er ikke foret ut og listet.



Ufagmessig tettet rundt vindu.

## Dører

Hovedinngangsdør: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2013.  
Skyvetettdør: Malt isolert skyvetettdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2017.  
Balkongdør: Malt isolert balkongdør av tre med 2-lags isolerglass fra 2017.  
Kjellerdør: Malt dør av tre med gassfelt fra eldre dato.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Har en del småskader

Skyvetettdør: Ingen merknad

Balkongdør: Skadet i karm, subber i karm.

Kjellerdør: Av eldre dato, noe dårlig isolasjonsevne.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

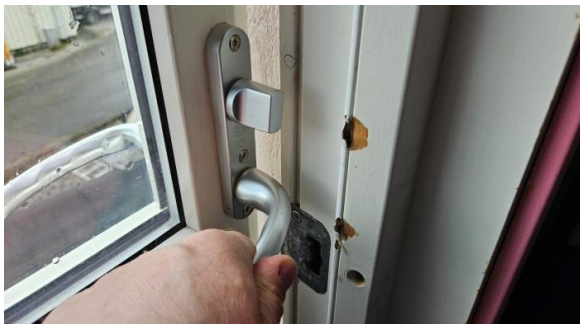
Det bør påregnes overflatebehandling av hovedinngangsdøren.

Det bør påregnes å bytte kjellerdør.

balkongdør bør justeres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

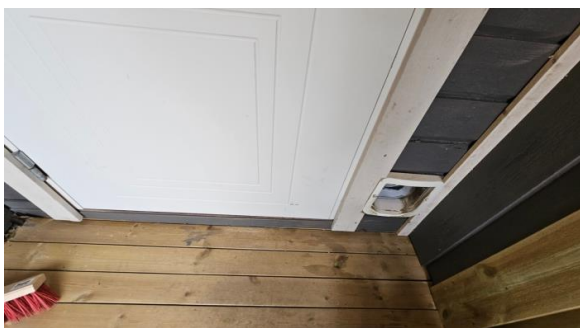
# Tilstandsrapport



Balkongdør subber i karm og har skade i karm.



Kjellerdør av eldre dato.



Småskader i hovedinngangsdør.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 26 m<sup>2</sup> med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 91 cm.

Gangvei av skifer heller fra inngangsparti til terrasse.

Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Takterrasse på ca. 12 m<sup>2</sup>, rekkverk ikke montert.

Adkomst fra soverom i loftsetasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er ikke montert rekkverk på takterrassen.

Det er registrert malings avflassing på rekkverk og håndlist.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Ved fremtidig skifte av rekkverk bør det nye rekkverket tilfredsstillende dagens krav til høyde.

Det bør påregnes overflatebehandling av rekkverk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Det er ikke montert rekkverk på takterrasse.



Malings avflassing av rekkverk



Malings avflassing av håndløper.

## **Overvannskum**

Kum for overvann er etablert nord-vest på tomten.



Overvanns kum.

## INNVENDIG

### **Overflater**

Gulv er tekket med laminat, flis, belegg.  
Enkelte gulv i kjeller er av betong.

Gulvvarme:

Hovedetasje: Termostatstyrte varmekabler i entre og bad.

Kjelleretasje: Termostatstyrte varmekabler på bad.

Vegger er tekket med tapet, strie og malte plater.

Enkelte vegger i kjeller er betongvegger.

Himlinger er tekket med himlingsplater og malerpapp.

Himlinger på vaskerom er tekket med stubbloftsplater.

Himlingen i matbod er tekket med isopor.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler overgangslist mellom gulv og dørterskler.

Det er en del lister som ikke er montert.

Det er registrert en del småskader i overflater.

Det er registrert knirk i kjøkkengulv.

Himling i matbod er tekket med isopor.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftinger av enkelte overflater bør påregnes.

Isopor skal være innkapslet av ikke-brennbart materiale. Ved en brann vil disse avgi giftig gass og røyk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Det er registrert fuktsvell i tak ved pipe på kjøkken. det ble ved befaring fuktmålt, ingen forhøyede verdier ble registrert.



Det er ikke montert overgangs lister mot dørterskler.



Mangler foring på soberomdør.



Skade i malerpapp.

## TE 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag.

Støpt såle på grunnen i kjelleretasjen.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter i gulv på kjøkken og på 2 soverom i loftsetasjen (de to største soverommene) .

## 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TE 0 Radon

Det er foretatt radonmålinger i 2017-2018, årsmiddelverdien for radon er under faregrensen. Bygget er ikke utført med radonsperre.

Årsmiddelverdien som ble målt:

Kjellerrom var verdien 41 bq/m<sup>3</sup>

# Tilstandsrapport

Soverom hovedetasje var verdien 6 bq/m<sup>3</sup>  
Soverom loftsetasje var verdien 20 bq/m<sup>3</sup>

## 📍 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Pipeløpet har et fastmontert ildsted, lukket vedovn i stuen. Det foreligger ingen opplysninger fra feiertjenesten.

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert renning av sotvann ved hjørne av sotluke.

### Konsekvens/tiltak

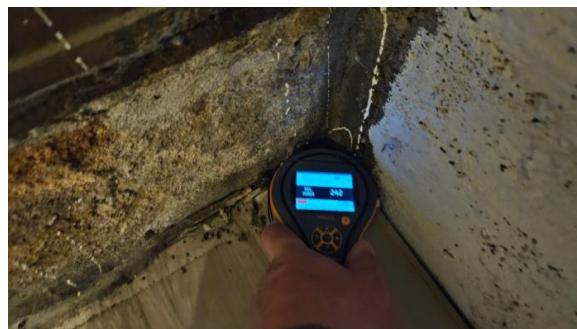
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Overvåk tilstand.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Kontroll av sotluke.



Det ble ved befaring fuktmålt under sotluke, forhøyede verdier ble registrert.

## 📍 TG 2 Rom Under Terreng

Kjelleren er delvis innredet og delvis en grovkjeller.  
Følgende innredede rom befinner seg under terreng i boligen:  
Kjellerstue.

Kjellerstuen er oppbygd med tilfarergulv og utlektede vegger.  
Vaskerom er oppbygd med betonggulv og betong vegger.  
Hulltaking ble foretatt i kjellerstue.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ved befaring også fuktmålt i tilstøtende rom, her ble forhøyede verdier registrert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstand.



# Tilstandsrapport



Det ble ved befaring fuktmålt i vegg i kjellerstue, ingen forhøyede verdier ble registrert.



Kontroll av fuktmåling i tilstøtende rom (vaskerom), her ble forhøyede verdier registrert.

## TG 2 Kryp kjeller

Krypkjeller med adkomst fra vindu i kjellerstuen.  
Det er etablert fuktsperre mot grunnen.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Det er registrert at en veggventil er tettet.

### Konsekvens/tiltak

- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

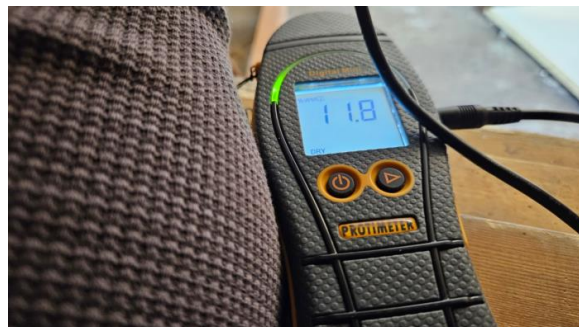
Veggventil i krypkjeller bør åpnes.

Det bør etableres bedre tilkomst til krypkjeller.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Adkomst til krypkjeller.



Det ble ved befaring fuktmålt i stubbloftsgulv, ingen forhøyede verdier ble registrert.



Avløpsrør fra bad. Fuktsperre er delvis fjernet.



Veggventil er tettet.

## TG 3 Innvendige trapper

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje: Malt tett rettløpstrapp av tre. Belegg med trappnesebeslag i inntrinn. Malt rekkverk.

Trapp mellom hovedetasje og kjelleretasje: Malt tett rettløpstrapp av tre. Belegg med trappnesebeslag i inntrinn.

# Tilstandsrapport

Trapp fra kjeller til utgangsdør i kjelleretasjen: Rettløpstrapp av betong.

## Vurdering av avvik:

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

Mangler rekkverk i kjellertrapp.

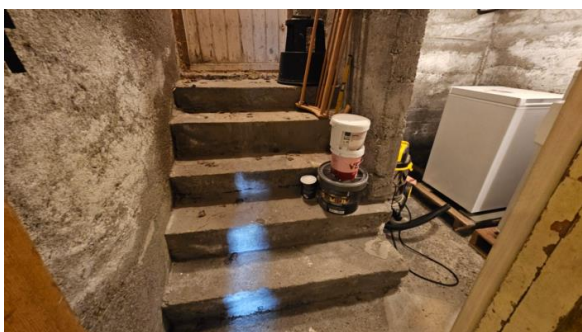
Mangler håndløper på vegg i alle 3 trappene.

Rekkverket og retur rekkverk til loftsetasjen har for lav høyde.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Trapp til utgangsdør i kjeller.



Trapp til loftetasje.



Trapp til kjeller.

## TE2 Innvendige dører

Malte speildører.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til gang/bod i kjelleretasjen er veldig slitt ( burde vært isolert).

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å sette inn en isolert dør til gang/bod i kjelleretasjen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Dør til gang/bod er noe slitt.

## VÅTROM

### KJELLER > VASKEROM (UINNREDET)

#### Generell

Vaskerommet er fra byggeår. Takstmannen har ikke blitt fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Innhent dokumentasjon om mulig. Servant med utslagsvask. Denne skulle eier fjerne før salg. Plastsluk.

#### Vurdering av avvik:

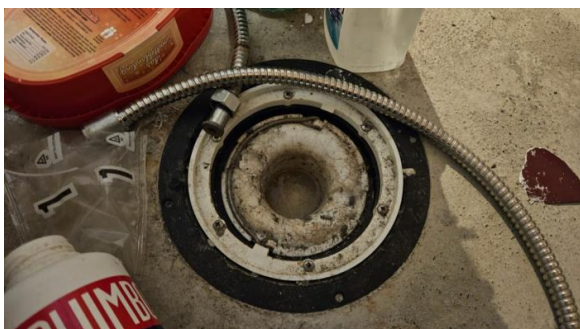
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet ble ved befaring benyttet som bod/lagerrom.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Kontroll av sluk.



Det ble ved befaring fuktmålt i gulv, forhøyede verdier ble registrert.

### KJELLER > VASKEROM (UINNREDET)

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført på grunn av at vegger er av betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble fuktmålt på vegg, forhøyede verdier ble registrert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstand.



# Tilstandsrapport



Det ble ved befaring fuktmålt i vegg, forhøyede verdier ble registrert.

## HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### Generell

Våtrommet ble oppusset i 2013, noe av arbeidene ble utført av fagfolk. Avretting av gulv, legging av baderomsplater og himling ble utført av eier.

Varmekabler er lagt av elektriker Ole Steiro As.

Rør opplegg er utført av Rørco As

Legging av gulvbelegg er utført av Nesna Bygg As.

Faktura fra eier som dokumentasjon.

## HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TE 2 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med våtromsplater.

Himlingen er tekket med himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert bunnlister på baderomsplater.

Det ble registrert ufagmessig skjøt på baderomsplate ved vaskemaskin (misfarget fuger).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Levetiden på baderomsplater kan forkortes hvis ikke leggeanvisning er fulgt. Overvåk tilstanden.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

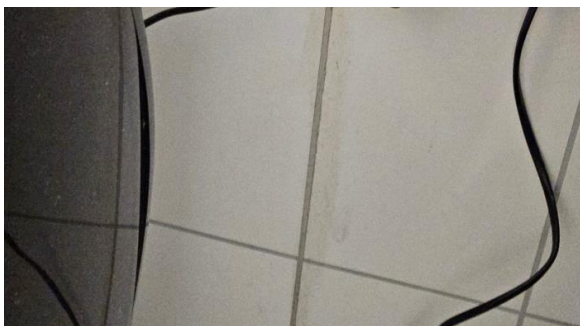
# Tilstandsrapport



Det er ikke montert sokkel lister på badromsplater.



Det ble ved befaring fuktmålt på vegg, ingen forhøyede verdier ble registrert.



Misfarget fuge ved vaskemaskin

## HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er tekket med belegg.

#### Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt.

#### 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Det ble fuktmålt ved befaring, noe forhøyede verdier ble registrert.

## HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TE 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig vinylbelegg som membran.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Klemring i sluk ble ikke kontrollert.

Det er ufagmessig rørgjennomføringer gjennom vegg i servantskap.

Det er misfarget silikon fuge rundt avløpsrør fra vaskemaskin.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser angående klemring til sluk.

Det bør gjøres bedre tilgang til sluk under badekar.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Sluk er vanskelig å besikte.



Ufagmessig utførelse på rørgjennomføring i servantskap.



Misfarget fuge rundt avløpsrør.

## HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

## TE 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandebatteri.

Laminert skrog med slette laminerte fronter.

Speil montert over servanten.

Veggmontert toalett.

Dusjkabinett.

Hjørne badekar.

Opplegg for vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drenering for vegghengt toalett er ufagmessig utført.

Det er ikke fuget mellom vegg og servant

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



# Tilstandsrapport

Overvåk tilstand.



Kontroll av røropplegg.



Det er skjøt på toalett kasse, plate glipper ut over toalett.



Kontroll drenering fra toalett kasse, belegg buler noe inn.

## HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk via tak.

#### Vurdering av avvik:

- 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.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har dusjkabinett, og det dusjes i så måte ikke direkte på overflater (verken gulv eller vegg). Baderomsvegger mot tilstøtende rom ble likevel kontrollert med fuktmålerutstyr (Protimeter MMS2), og ingen fuktindikasjon ble påvist.

# Tilstandsrapport



Det ble ved befaring fuktmålt på vegg, ingen forhøyede verdier ble registrert.

## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

#### **Overflater og innredning**

Kjøkken er fra 2011.  
Gulv er tekket med belegg.  
Vegger er tekket med malte plater.  
Himling er tekket med malerpapp.  
Laminerte skrog med profilerte fronter.  
Laminerte benkeplater.  
Kitchen Board på vegger mellom benkeplater og overskap.  
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.  
Integrert oppvaskmaskin (2021) og integrert koketopp og stekeovn (2011)

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning er noe slitt i overflater.  
Over og undervarme er defekt på stekeovn.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det bør påregnes maling av overflater.  
Utskifting av stekeovn bør påregnes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Det ble ved befaring fuktmålt i benkeskap og foran oppvaskmaskin, ingen forhøyede verdier ble registrert.



Kontroll av røropplegg.



Fuktsvell og fuge som er løsnet.

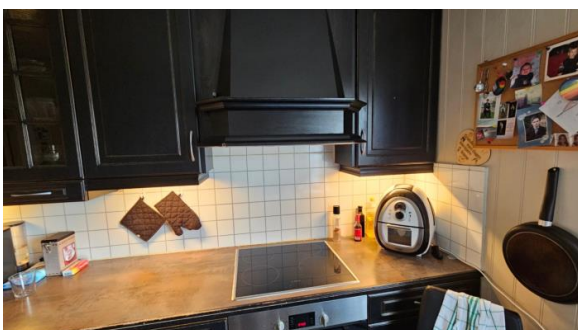


Kant list på benkeplate er noe slitt.

## HOVEDETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via yttervegg.



Avtrekksvifte.

## SPESIALROM

### LOFTSETASJE > TOALETTRUM

### Overflater og konstruksjon

Wc ble er fra 2012

Wc ble varmekabler, belegg og røropplegg utført av fagfolk. Avretting, veggplater og himling ble utført av eier.

Det er montert plastsluk i gulv.

Det er tilstrekkelig fall på gulv, 30mm fra dør til sluk.

Varmekabler er lagt av elektriker Ole Steiro As.

Rør opplegg er utført av Rørco As

Legging av gulvbelegg er utført av Nesna Bygg As.

# Tilstandsrapport

Faktura fra eier som dokumentasjon.

Vegger er tekket med mdf-plater  
Gulv er tekket med belegg  
Termostatstyrte varmekabler i gulv.  
Himling er tekket med malte plater.  
Gulvmontert toalett.  
Laminert skrog med laminerte slette fronter.  
Servant med ett-greps blandebatteri.  
Speilskap med lysarmatur.  
Mekanisk avtrekk via ventilasjonsanlegget.  
Det har vært montert dusj på toalett-rommet, opplyser eier.

## Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er registrert fuktsvell i plater ved gul og bak servant.  
Det er ufagmessig utførelse på opprett av belegg ved dørterskel og vegg.  
Toalett er ikke tilstrekkelig festet til gulv.  
Det er kun naturlig ventilasjon gjennom ventil i vindu, det er ikke luftespalte under dør.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres luftespalte i dør.  
Mdf-plater er et ugunstig å bruke på vegger om wc-rommet skal brukes som våtrom.



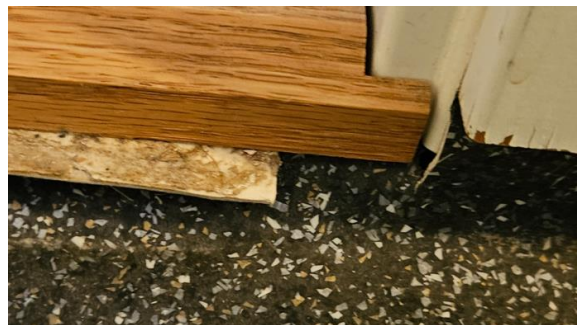
Fuktsvell i plater ved gulv og servant.



Toalett ikke tilstrekkelig festet



Defekt lys i speil.



Det er registrert ufagmessig oppbrett ved dørterskel og vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobber.  
Innvendig hovedstoppekran montert i vaskerom i kjelleren.

## Vurdering av avvik:

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



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TE 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra 2018 inn til huset.

Fra kjeller og opp til loftsetasjen er det soilrør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Soilrør fra kjeller og opp til loftsetasjen.

Tett kloakk i 2019/2020, opplyser eier, måtte stakes opp. Har ikke vært problemer siden de fikk staket opp rør..

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Soilrør bør påregnes å byttes ut.

Overvåk tilstand.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Stake punkt plassert utvendig.

## TE 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.  
det er montert Flexit mini ventilasjonsanlegg på soverom i hovedplan.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjeller er det registrert ventiler som er tettet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres veggventiler i kjeller.



Ventil er tettet.

# Tilstandsrapport

## TE 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom

Merke: Oso

Liter: 198l

Watt: 1900w

Produsert: 2011

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TE 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 bygnings sakkyndig 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 i entré.

Automatsikringer og måler.

Hovedsikring 50 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 9 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler i Entre, bad i hovedplan og wc i loftsetasjen.

Skjult el-installasjon fra forskjellig årstall.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 19.01.2011. 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)?

**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.

**2013**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

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

**Nei**

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?

**Nei Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 19.01.2011. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**



# Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, brannpilløp 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, jmfør 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 **Det bør utføres ny el-kontroll.**

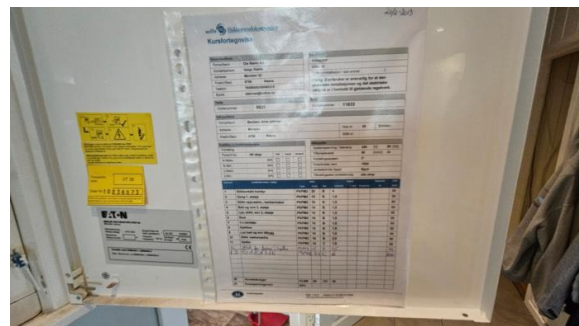
## Generell kommentar

El-skap i garasje har ikke kursfortegnelse.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Kontroll av sikringsskap



Kontroll av kurs fortegnelse.



Sikringsskap i garasje.



El-kabler ikke tilstrekkelig festet ved pipe i gang.

## **TG 3** Branntekniske forhold

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

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

# Tilstandsrapport

Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Det bør anskaffes nye brannslukkere.**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

### TC 2 Drenering

Det ble byttet drenering ved fasade sør og vest i 2013  
Usikkerhet angående separering av avløp og drensvann.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Klemlist tetter ikke mot fuksikring.

Det er usikkerhet ved drenering ved fasade nord og øst, denne er trolig fra byggeår.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Klemlist bør flyttes slik at den klemmer over fuksikring.

Overvåk tilstanden jevnlig ved drenering av fasade nord og øst. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Fuksikring av grunnmur er ikke tilfredsstillende montert.

### TC 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

På generelt grunnlag bør sprekker og riss i puss tettes.



Sprekk/riss i grunnmur.

## **Terrengforhold**

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

## **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger trolig fra byggeår.

Offentlig avløp via private stikkledninger fra 2018.

Utvendig vann og avløpsledninger av ukjent type og årstall.

### **Vurdering av avvik:**

- 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Biloppstillingsplass for en bil.

### Byggeår

2020

### Kommentar

Boligen ble godkjent 00.00.0000 og registrert tatt i bruk 00.00.0000.

### Standard

Garasjen holder god standard.

### Vedlikehold

Garasjen fremstår som godt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Støpt plate av betong, grunnmurer av betong.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående bordkledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater av metall.

Renner og nedløp av metall.

Vinduer av tre fra 2018.

Malt tett isolert ytterdør av tre fra 2018.

Leddport med portåpner.

Garasje er kledd innvendig med Osb-plater, men vegger er ikke isolerte.

Loftsetasjen er gulvet tekket med sponplater. Vegger er tekket med Osb-plater, taket er isolert og strukket plast.

Trapp opp til loftsetasjen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

- Trapp mangler rekkverk og håndlist, for store åpninger mellom trinn (dagens krav 10cm)
- Trinn er ikke tilfredsstillende, det er for langt spenn på trinn i forhold til material i trinn. Bør utbedres.
- Gulvbjelke i trappoppgang er kappet. Det bør etableres en utveksling i bjelke.
- Plast i tak ikke ferdig lagt, eier opplyser at han vil legge ferdig plast før salg.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

182 m<sup>2</sup>/182 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, 3 Trapperom, Kjøkken, Stue, 2 Gang, Bad, 4 Soverom, Toalettrom, Vaskerom, Kjellerstue, Bod

*Andre bygg:* Garasje  
*Bruksareal andre bygg:* 59 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 2 400 000

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 4 300 000

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

2 400 000

### Konklusjon markedsverdi

2 400 000



## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er bra. Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønsmessig 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 markedsstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Begrepet «markedsverdi» er den pengeverdien som takstmannen skjønsmessig 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. Teknisk verdi har i så måte liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens markedsverdi/salgsverdi. Dette til orientering.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Staulhågen 1 ,8700 NESNA 103 m <sup>2</sup> 1977 3 sov	15-06-2023	2 000 000	<b>2 570 000</b>	0	2 570 000	<b>24 951</b>
2 Ivar Hjellviks veg 2B ,8700 NESNA 126 m <sup>2</sup> 2017 3 sov	16-09-2021	2 500 000	<b>2 400 000</b>	0	2 400 000	<b>19 048</b>
3 Engvegen 3 ,8700 NESNA 136 m <sup>2</sup> 1976 3 sov	17-11-2021	2 000 000	<b>2 400 000</b>	0	2 400 000	<b>17 647</b>
4 Skolevegen 21 ,8700 NESNA 133 m <sup>2</sup> 1960 4 sov	09-01-2023	2 100 000	<b>2 100 000</b>	0	2 100 000	<b>15 789</b>
5 Nordvollvegen 16 ,8700 NESNA 198 m <sup>2</sup> 1986 4 sov	15-05-2023	3 400 000	<b>3 000 000</b>	0	3 000 000	<b>15 152</b>
6 Fjellvegen 28 ,8700 NESNA 221 m <sup>2</sup> 1966 4 sov	04-04-2024	3 500 000	<b>3 000 000</b>	0	3 000 000	<b>13 575</b>
7 Strandlandsvegen 34 ,8700 NESNA 225 m <sup>2</sup> 1920 6 sov	19-02-2024	2 750 000	<b>3 000 000</b>	0	3 000 000	<b>13 333</b>
8 Tingstuvegen 9 ,8700 NESNA 260 m <sup>2</sup> 1986 6 sov	06-09-2021	2 950 000	<b>3 100 000</b>	0	3 100 000	<b>11 923</b>

## Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Renovasjon; standard abonnement kroner 6 232,- er lagt til grunn:	Kr.	6 232
Kommunale avgifter:	Kr.	21 781
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	27 000
Fra og med 2021 er det ikke lenger fast årlig gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, men gebyr knyttet til den enkelte tjeneste. Takstingeniøren har estimert et årlig gjennomsnittsbeløp:	Kr.	750
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	10 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>66 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 250 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 050 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>550 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 600 000**

## 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. 700 000

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 700 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 4 300 000**

# 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

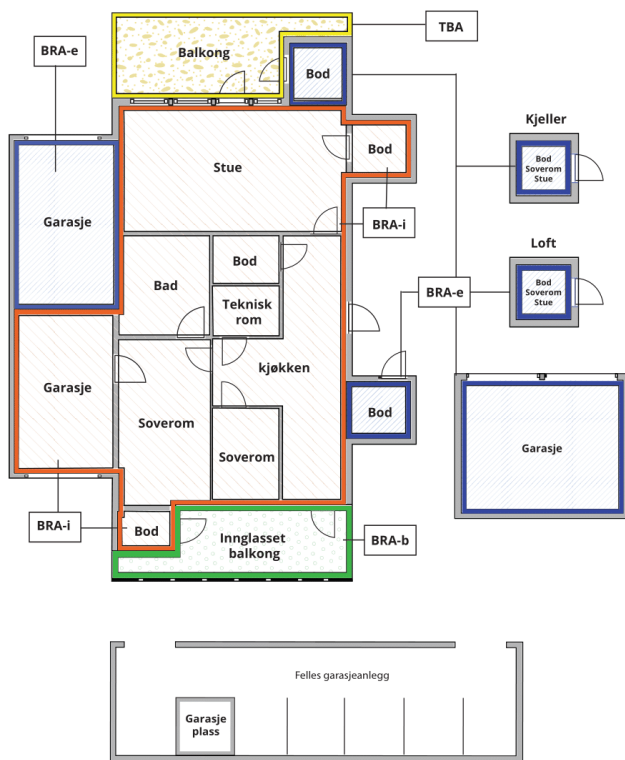
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedetasje	79			79	26	1	80
Loftsetasje	47			47			47
Kjeller	56			56			56
<b>SUM</b>	<b>182</b>				<b>26</b>	<b>1</b>	<b>183</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>182</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré/trappegang , Trapperom, Kjøkken , Stue , Gang , Bad/wc/vaskerom, Soverom		
Loftsetasje	Trappegang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom		
Kjeller	Trappegang, Vaskerom (uinnredet), Kjellerstue , Trappegang/bod (uinnredet), Matbod		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke bygningstegninger av opprinnelig bolig kommunens arkiver. Det foreligger heller ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på opprinnelig boligen. Kravet om ferdigattest har vært gjeldende i plan- og bygningslovgivningen i lengre tid. Før plan- og bygningsloven av 1965 hadde man imidlertid ikke landsdekkende regler for søknadsplikt, og for eldre bygg kan situasjonen være at de er lovlig oppført uten søknad. I et slikt tilfelle vil det heller ikke foreligge ferdigattest.

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger for tilbygg ved fasade nord-vest, datert 20.06.1985, disse stemmer overens med hva som er oppført. Tilbygget er avsluttet med ferdigattest.



### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Inngangsparti er det byttet kledning utvendig i 2022.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		45		45			45
LoftEtasje		14		14		11	25
<b>SUM</b>		<b>59</b>				<b>11</b>	<b>70</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>59</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasjerom	
LoftEtasje		Hems	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

### 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	47	105
Garasje	0	59

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2024	Simon Aag	Takstingeniør
	Arne-Johnny Bentzen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1828 NESNA	58	74		0	934.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Movegen 43

#### Hjemmelshaver

Bentzen Arne-Johnny, Bentzen Irene

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Nesna kommune ligger sentralt på Helgelandskysten og har ca. 1800 innbyggere. Kommunesenteret og tettstedet Nesna ligger langs Rv.12, ca. 67 km vest for Mo i Rana. Nesna består i tillegg til fastlandet også av øyene Hugløy, Handnesøya og Tomma. Nesna byr på rike naturopplevelser både til havs og på fjellet, og har også et aktivt kultur- og idrettstilbud. På Nesna finnes de mest nødvendige servicefasiliteter samt barnehager og skole. Fra Nesna er det regelmessig ferje- og hurtigbåtforbindelsen til øyriket på Helgelandskysten, samt også daglige anløp av Hurtigruten i både nord- og sørgående retning.

### 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

Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Demnabakken", plan-ID 19930001. Ikrafttredelse 10.09.1993.

### Om tomten

Flat opparbeidet tomt med plen.

### Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

### Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og annen elektrisk oppvarming.

### Byggemåte

Nkel beskrivelse:

Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

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

### Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

Rekvirent/eier/selger plikter 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 3 plan. Til boligen hører det med en garasje.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av spredt boligbebyggelse og næringsbygg.

### Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel. Ikrafttredelse 23.10.2003.

Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

## Skattetakst og formuesverdi

### Skattetakst

1 488 130

### Kommentar

I følge opplysninger fra Nesna Kommune.

## Siste hjemmelovergang

<b>Kjøpesum</b>	<b>År</b>
1 350 000	2012

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				10 000
<b>Kommentar</b> Beløp estimert av takstingeniøren.				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.04.2024	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått	0	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	19.01.2011	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Aktiv eiendomsmegling	15.05.2024	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen fra Kartverket og Nesna kommune.	Gjennomgått	34	Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VH2123>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



LINEA

Returadresse:  
Postboks 702  
8654 Mosjøen

Dato: 22.04.2024  
Vår ref.: Arve Kjønnås

Saksnummer: 107537

BENTZEN IRENE  
Movegen 43

8700 NESNA

## **Forespørsel om elektrisk anlegg i Movegen 43, 8704 NESNASTRAND.**

Navn nettkunde: BENTZEN IRENE  
Målernummer: 6970631405284331  
Anlegget ble sist kontrollert: 19.01.2011  
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*

Arve Kjønnås  
Overingeniør