

Tilstandsrapport



Enebolig



Torghattens gate 27, 8906 BRØNNØYSUND



BRØNNØY kommune



gnr. 104, bnr. 314

Markedsverdi

4 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 357 m² BRA-i: 315 m²



Befaringsdato: 25.11.2025

Rapportdato: 05.12.2025

Oppdragsnr.: 20320-1743

Referansenummer: PE8873

Autorisert foretak: Goheim Takst og Byggconsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Heimen

Vår ref: TSR



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

Norsk takst

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



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

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

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

Goheim Takst og Byggconsult as

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

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

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

Hovedfokus er å tilby gode produkter med nærhet til oppdragsgivere.

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

Gøran har drevet eget firma som takstingeniør siden 2005.



Rapportansvarlig

Gøran Heimen

Uavhengig Takstingeniør

gheimen@goheim.no

906 12 231



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Stor bygningsmasse til boligform sentralt i Brønnøysund.

Oppring fra 1959, omfattede ombygget, påbygget og tilbygget tidig på 80-tallet.

Tilbygget altaner i ca. 2005, kjøkkenfornyet i ca. 2005, renoveret sikringsskapene i 2013 og 2015, renoveret deler av badet i 2. et ca. 2018, skiftet fem vinduer i perioden 2019-2025.

Malt fasade og tak i 2025, kostnad for malejobben ca. 400 000,-
Normalt løpende vedlikehold og utskifting av enkelte bygningsdeler må på generelt grunnlag påregnes.

Hensyntatt alder på 66 og 45 år, vil det finnes konstruksjoner, bygningsdeler og teknisk utstyr som krever ekstra oppmerksomhet.

Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

I rapporten er valg av tilstandsgrad 2 og 3, punkter som krever spesiell oppmerksomhet. Se også teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler) Ved renovering, vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest.

Hensyntatt observasjoner nevnt i rapport og bygningsmassens opprinnelige alder, presiseres det at ved fremtidig renovering må påregnes avdekking av skjulte feil og skader i lukkede konstruksjoner med tilhørende kostnader.

Kostnader for renovering vil variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene.

Når det gjelder anbefaling av tiltak med kostnader, ligger dette inn under detaljprosjektering.

Det anbefales kontaktet seriøse aktører i markedet for detaljprosjektering og prising av forhold som ønskes utbedret/renoveret slik at man får plassert ansvar for at valgte metode er det mest hensiktsmessige, har referanser til forskrifter og at det foreligger en avtalt kostnad.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av profilerte stålplater fra 1981.

Fra kaldloftet er det synlig borttro, men det er ikke åpnet for kontroll av eventuell papptekking og krysslekting under taktekkingen.

Vindskier, hengbord og kasser er i tre. Det er montert vannbordbeslag.

Taket, kasser, vindskier og hengbord ble malt i 2024.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket var snødekt ved befaring. De var ikke nedbør ved befaring, og taktekking med mer er ikke funksjonstestet.

Tak, taktekking og skorstein er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner i plast, rennekroker i metall. Taknedløp i plast.

Takvann er ført til oppstikkende plastrør ved mur i øst.

For nedløp i vest er dette ført til oppstikkende betongrør.

Snøfangere er ikke montert.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret på det som

var igjen av hovedbygget, og vegger i bindingsverk fra 1981 på tilbygget. Fasade/kledning har stående bordkledning, samt liggende kledning på sperrer i gavlene.

Fasaden er besiktiget fra bakkenivå og fra altaner. Det er foretatt stikktagning på enkelte deler av fasaden.

Hele fasaden ble malt i 2025.

Veggenes oppbygning med hensyn til isolering og vindsperre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Hele takkonstruksjonen ble bygget i 1981.

Takkonstruksjonen er et plassbygget saltak med kaldt loft. Adkomst til kaldt loft via takluke plassert i entré i 2. etasje.

Undertak av bordtro.

Synlig dampspærre i himling ved kontroll i området ved takluken.

Det er skiftet fire vinduer i tilbygget del mot sør, ca. 2019 og 2024.

Badevinduet i 2. etasje er skiftet i 2025. Dette er malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er observert slitt maling på vinduer og vinduslister. Det anbefales å skrape og male over slitte partier som en del av normalt løpende vedlikehold.

Underetasjen under hovedbygget har trevinduer med enkle og koblede glass fra 1959.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er fra ca. 1979-1981 og ble malt i 2024.

Dører fra rundt 1980. Inngangsdør i underetasjen mot øst er i tre med glassfelt.

Inngangsdør i 1. etasje til utleide arealer er i tre med glassfelt.

Inngangsdør til trapperom er i tre med glassfelt.

Altandør i 2. etasje mot sør er i tre med glassfelt, dør fra midten av 2000-tallet.

Altandøren i sør, 1. etasje, er fra midten av 2000-tallet. Dette er en tredør med glassfelt.

Altandør i 2. etasje mot nord, utført i tre med trelags glass.

Altan mot nord fra 1959 med adkomst fra 2. etasje. Flatt tak over underliggende vindfang og bod. Rekkverk i tre, og tettesjikt er pålagt tredekke. Tettesjiktet er ikke tilgjengelig for tilfredsstillende visuell kontroll. Liten renne i nord med nedløp langs vegg.

I ca. 2005 ble det oppført altaner i sør for 1. og 2. etasje. Det foreligger ingen informasjon om dette i meglerpakken fra kommunen.

Altanene er fundamentert til terreng.

Under altanen i 2. etasje er det etablert en regnskjerm som dekker underliggende altan i 1. etasje.

Konstruksjonene ble malt i 2024.

Strekkmetalltrapp til trapperom fra ca. 1981.

Plass-støpt trapp fra 1959 til inngang for utleide arealer i 1. etasje.

Plass-støpt trapp til inngangsdør i øst.

Plass-støpt trapp til utvendig kjellerbod.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater er i all hovedsak fra 1981. Variert kvalitet, palett og tilstand.

For utleide arealer i 1. etasje er det lite synlige overflater ved befaring. Den generelle slitastegraden på overflater vurderes som det en kan forvente, alder tatt i betraktning.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Dette er fra 1959 for hovedbygget og 1981 for tilbygget.

Ved enkel kontroll fra entré mot stue, kjøkken og gang i begge etasjene er det ikke avdekket vesentlige skjevheter i gulvene.

Styrke, stivhet og stabilitet har referanse til eldre, utgåtte byggeforskrifter.

Beskrivelse av eiendommen

Opprinnelig bygning fra 1959 har bunnsvill på mur og bjelkelag. Under vindfang og bod for inngang i nordvest er det et trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår, forlenget på kaldt loft til over tak ca. 1981.

Sotluke i kjeller.

Pipen er tilkoblet fem ildsteder på et gammelt røykrør.

Fra feier i meglerpakken:

"Sist tilsyn utført dato: 27.04.2016

Sist feid/kontrollert: 28.03.2022

Neste besøk er satt til 2026."

Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befarings.

I kjeller/underetasjen er det betonggulv, betongvegger og lecaegger.

To rom er innredet. Gulvet har plater, belegg og er av betong.

Veggene har plater.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Bygningen har en bod under vindfanget og en bod i nordvest, begge under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har en innvendig trapp i tre ned til kjelleren. Trappen er fra ca. 1981.

Trappen fra 1. etasje til 2. etasje er en tretrapp fra 1981.

Innvendig har boligen slette finérdører fra 1981.

I boden i 1. etasje ved vindfanget er det installert et skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskekjeller

I kjelleren under bygget fra 1959 er det et rom som før 1981 ble brukt som vaskekjeller.

Det er støpt gulv og en støpejernsluk i gulvet. Pussede murvegger.

Syllekar er montert på vegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er ingen åpenbare skader etter tidligere bruk av rommet fra før 1981. Det er observert fuktvandring i mur og dekke fra svikt i drenering.

Bad 1.et.

Badet er fra 1981. Det er belegg på gulvet, og gulvet har bjelkelag.

Det er én luk under badekaret, men det er ikke mulig å inspisere sluket nærmere. Gulvet er tilnærmet flatt.

Det er våtromsplater på veggene, og et vindu i veggen over badekaret. Himlingen har plater.

Det er luftespalte over døren og en ventil i himlingen, men det er ikke mekanisk avtrekk.

Det er montert toalett, badekar og vegghengt vask.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra trapperom til 2.et. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,1%.

Ved fuktsøk på gulv ved luk og vegger over badekar er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk.

Det presiseres at dette ikke betyr at det ved nødvendig renovering ikke kan utelukkes avdekning av skjulte skader i konstruksjonen.

Vaskerom 2.et.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerommet er fra 1981. Det er belegg på gulvet, og gulvet har bjelkelag. Gulvet er tilnærmet flatt, med god oppkant ved dør.

Det er tapet på veggene og plater i himling.

Det er luftespalte under dør og en ventil i himling, men ikke mekanisk avtrekk.

Det er montert et skyllekar på vegg og opplegg for vaskemaskin.

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

Yttervegg og bad i området bak skyllekaret.

Bad 2.et.

Aktuell byggeforskrift for opprinnelig bad er byggeforskrifter fra før 1997. Det ble pålagt nye våtromsplater på vegg og belegg på gulvet for ca. 7 år siden.

Aktuell byggeforskrift for renovering er TEK 17.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater fra 2018. Taket har himlingsplater fra 1981.

Gulvet fra 1981, det ble pålagt nytt vinylbelegg i ca. 2018. Det er ikke målt fall ved sluket da denne er under badekaret. Det er god oppkant ved dør.

Det er plastsluk fra 1981 og synlig vinylbelegg fra ca. 2018 som tettesjikt.

Rommet har innredning med underskap, en vask og overskap med speil, samt et badekar og et nytt toalett.

Det er fuktskader på dørene under vasken. Eier skal skiftet disse før salg.

Det er naturlig ventilering.

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

Bak badekaret er det yttervegg og vaskerom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet 1.et. har innredning fra byggeåret. Det ble utført kjøkkenfornyning for 15–20 år siden med nye profilerte fronter og laminerte benkeplater.

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

Ved fuktsøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren starter ved enkel funksjonsprøving.

Kjøkkenet 2.et. har innredning fra byggeåret. Det ble utført

kjøkkenfornyning for 15–20 år siden med nye profilerte fronter og laminerte benkeplater.

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

Ved fuktsøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren starter ved enkel funksjonsprøving.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etasje fra 1981. Belegg på gulvet, tapet på veggene

Beskrivelse av eiendommen

og plater i himlingen.
Toalettrom i 2. etasje fra 1981. Belegg på gulvet, tapet på veggene og plater i himlingen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Det er observert at vannledningene er av jern fra 1959, blant annet ved stoppekranen inne i opprinnelig kjeller/underetasje. Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe. Det antas at disse hovedsakelig er fra 1981, da boligen ble ombygget, påbygget og renoveret. Varmtvannstankene er plassert i kjelleren. Disse har en kapasitet på 142,5 liter og kan være fra tidlig 1980-tallet. Avløpsrør i grunnen under opprinnelig bygg og bod i nord er enten av betongrør eller støpejern. Innvendige avløpsrør av plast er observert der dette er synlig i kjelleren. Det antas at disse hovedsakelig er fra 1981, da boligen ble ombygget, påbygget og renoveret. Det er flere stakepunkter på rør i underetasjen. Durgointilert for lufting er observert på kaldt loft. Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilasjonsrør for naturlig avtrekk fra våtrom og toalettrom, som er ført til kaldt loft, mangler isolering. Flere av rørene er løse og har glidd fra hverandre. Noe dokumentasjon i sikringsskapene. Ingen annen dokumentasjon vedrørende El-anlegget er fremlagt eller kontrollert. Hele sikringsskapet i 1.et er renoveret i 2015. Sikringsskapets innhold i 2.et er renoveret i 2013. Inntak i underetasjen på tilbygget del fra 1981. Det er observert flere røykvarslere og brannslukningsapparater i boligen. Det må monteres nye brannslukningsapparater. Det må monteres nye røykvarslere, disse anbefales seriekoblet for hele boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller slike tekniske vurderinger. Byggegrunn antatt bestående av stedlige og tilkjørte masser. Dreneringen er fra 1959 og ca. 1981. Ingen synlig fuktsikring av mur, som for eksempel grunnmursplast. Dreneringens eksakte tilstand kan kun kontrolleres ved oppgraving rundt murene. Hovedbygget fra 1959 har betonggrunnmur og plass-støpt dekke på grunn.

Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Tilbygget fra 1981 har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Det er plass-støpt dekke på grunn. Mot naboen i nord er det en plass-støpt støttemur ved innkjøringen og mot garasjen. Murens opprinnelse er ukjent. Tresonit på mur i garasjen. Plass-støpte banketter for gjerde rundt eiendommen. Eiendommen ligger i et noe kupert terreng som flater ut mot sør. Ingen treff på fareområder vedrørende flomsoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfasesoner, flom og skredhendelser ved søk på NVE sin kartkatalog. Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.

Utvendige avløpsrør er av ukjent opprinnelse og type frem til kommunalt nett. Om dette er betongrør, støpejernrør eller plastrør er ukjent. Det er observert soilsluk i kjeller og avløpsrør av plast med variert opprinnelse. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger frem til utvendig stoppekran av ukjent type og opprinnelse. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Private stikkledninger frem til kommunalt nett. Utvendig stoppekran ved mur i nordsøst. Eksakt hvor vann og avløpsledninger er nedgravd og tilstanden på nedgravde vann og avløpsledninger er ukjent, vises ikke på kommunens bunnledningsplan. Det er ikke kjent om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen. Ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	357 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	315 m ²
Totalpris	4 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Ut fra byggemelding datert i 1959, dette har referanse for prosjektering til 1959 og oppført i 1959-1960.

Bygget ble omfattende renoveret, påbygget, ombygget og tilbygget i 1981-1982. Dette har referanse for prosjektering fra 1980 og før, ref. bygge vedtak i 1980.

Tegninger er ikke datert eller stemplet godkjent byggesak.

Tegninger er omtalt i byggevedtak fra 1980, disse er da også fra ca. 1980. Ingen opprinnelige tegninger fra 1959 i meglerpakken.

For fasadetegninger har bygget flere endrede vindusplasseringer. Altaner i sør er ikke inntegnet, disse er fra 2000-tallet.

Det finnes ikke planlegning for underetasjen. Denne vises på fasade og snitt tegninger.

For plantegning 1.et er kott i nordvest tatt i bruk som vaskerom.

For plantegning 2.et er to boder tatt i bruk som en del av stuen.

Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse tilbygg datert 01.02.1982.

Det foreligger ikke ferdigattest.

Iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98.

Boligen er opprinnelig oppført før 1965, noe som er før bygningsloven ikrafttredelse i 1965. Det er ikke uvanlig at kommunen har mangelfulle arkiver for boliger som er oppført på denne tiden slik at det mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

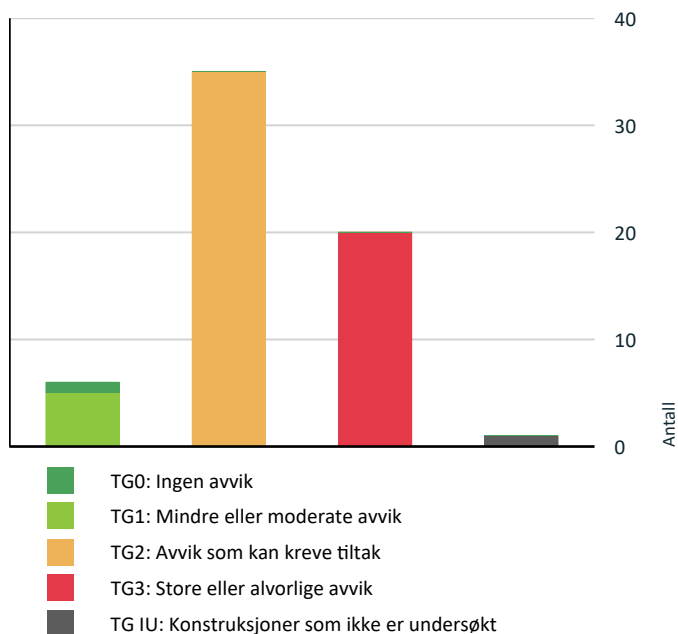
Garasje

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

Garasjen har ca. 3 m2 BRA-e større areal enn registrert areal hos kommunen.

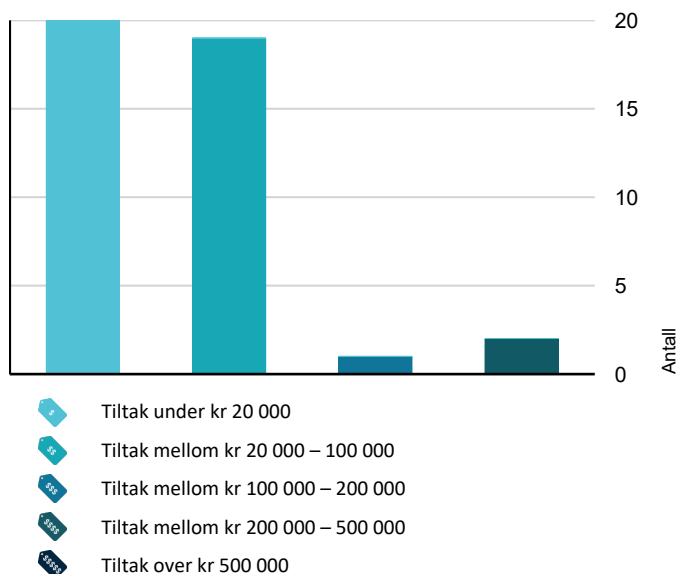
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Snøfangere [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer fra 1959 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille vf og bod over kjellerbod [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avtrekksrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Spesialrom > 2.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer underetasje tilbygget [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Altandør 2.et nord [Gå til side](#)

! Utvendig > Altaner i sør. [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Bunnsvill og bjelkelag mot mur 1959 [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapp til 2.et. [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger 1981 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør 1981 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1959

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Variert

Vedlikehold
Variert

Kommentar
Fra byggemelding 09/02-1959

Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	Det ble tilbygget i 3 etasjen mot øst. Loftet på hovedbygget ble hevet slik at dette ble en full etasje uten skråtak.
1980	Renovering	Hovedbygget fra 1959 ble også omfattende renoveret i 1980.
2005	Oppussning	Kjøkkenfornyet i ca. 2005
2005	Påbygging	Tilbygget altaner i ca. 2005
2013	Renovering	Renoveret sikringsskapene i 2013 og 2015
2018	Oppussing	Renoveret deler av badet i 2.et ca. 2018
2019	Utsifting	Skiftet fem vinduer i perioden 2019-2025
2024	Vedlikehold	Fasade og tak malt. Skiftet noe kledning
2025	Utsifting	Skiftet en glassrute 1.et. Skiftet badevinduet 2.et

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av profilerte stålplater fra 1981.

Fra kaldloftet er det synlig bortro, men det er ikke åpnet for kontroll av eventuell papptekking og krysslekting under taktekkingen.

Vindskier, hengbord og kasser er i tre. Det er montert vannbordbeslag.

Taket, kasser, vindskier og hengbord ble malt i 2024.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket var snødekt ved befaring. Det var ikke nedbør ved befaring, og takteking med mer er ikke funksjonstestet.

Tak, takteking og skorstein er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskiftning av takteking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.



Tilstandsrapport



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner i plast, rennekroker i metall. Taknedløp i plast. Takvann er ført til oppstikkende plastrør ved mur i øst. For nedløp i vest er dette ført til oppstikkende betongrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er rust på rennekroker.

Det var ikke nedbør ved befaring, derfor ble renner og nedløp ikke funksjonstestet.

Det er takstige og pipebeslag. Pipa ble sist feid 28.03.2022, uten registrerte avvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Rennekroker med rust bør vurderes skiftet ut for å hindre videre korrosjon og svekkelse av festene.

Siden renner og nedløp ikke ble funksjonstestet på grunn av manglende nedbør, anbefales det å kontrollere funksjonen ved neste regnvær for å avdekke eventuelle lekkasjer eller tilstoppinger.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå lekkasjer og fuktskader på fasade og grunnmur.



Sørvest til betongrør



! TG 3 Snøfangere

Snøfangere er ikke montert.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Over hovedinngangen mot nord-nordøst er det ingen sikring mot takras over inngangstrappen. Dette medfører økt risiko for personskade og materielle skader ved snø- og isras fra taket.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere bør monteres over hovedinngangen mot nord-nordøst for å hindre snø- og isras fra taket.

Dette vil redusere risikoen for personskade og materielle skader ved takras.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Mot vest



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret på det som var igjen av hovedbygget, og vegger i bindingsverk fra 1981 på tilbygget. Fasade/kledning har stående bordkledning, samt liggende kledning på sperrer i gavlene.

Fasaden er besiktiget fra bakkenivå og fra altaner. Det er foretatt stikktagning på enkelte deler av fasaden.

Hele fasaden ble malt i 2024.

Veggenes oppbygning med hensyn til isolering og vindsperre kan kun kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er observert noe avflasket maling på vestfasaden. Det foreligger ikke dokumentasjon på hvilke forarbeider som ble utført før maling av fasaden i 2025, noe som medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og varighet.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det bør utbedres avflasket maling på vestfasaden for å sikre tilstrekkelig beskyttelse av treverket og forlenge fasadens levetid.

Manglende dokumentasjon på forarbeidene før maling i 2025 medfører usikkerhet om kvaliteten og varigheten på malingsarbeidet, noe som kan øke risikoen for ytterligere avflassing og redusert beskyttelse mot fukt og råte.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Hele takkonstruksjonen ble bygget i 1981.

Takkonstruksjonen er et plassbygget saltak med kaldt loft. Adkomst til kaldt loft via takluke plassert i entré i 2. etasje.

Undertak av bordtro.

Synlig dampsperre i himling ved kontroll i området ved takluken.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er få åpninger på raftet mellom isolasjonen og undertaket, noe som gir begrenset ventilasjon av takkonstruksjonen.

I tillegg er ventilasjonsrør fra underliggende etasjer ført ut til kaldt loft.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres åpne luftespalter mot raftet for å bedre ventilasjonen i takkonstruksjonen, samt vurderes montering av ventiler i gavlene.

Avkast for ventilasjonsrør bør etableres slik at fuktig luft ikke slippes ut på kaldt loft.

Mangelfull ventilasjon kan føre til økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling i takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Vinduer

Det er skiftet fire vinduer i tilbygget del mot sør, ca. 2019 og 2024.

Badevinduet i 2. etasje er skiftet i 2025. Dette er malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er observert slitt maling på vinduer og vinduslister. Det anbefales å skrape og male over slitte partier som en del av normalt løpende vedlikehold.

Årstall: 2019



Tilstandsrapport



! TG 3 Vinduer fra 1959

Underetasjen under hovedbygget har trevinduer med enkle og koblede glass fra 1959.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduene har liten restlevetid og svært lave isolasjonsverdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer med fukt- og råteskader bør skiftes ut for å unngå ytterligere forringelse av bygningskonstruksjonen og varmetap. Vinduene har svært lave isolasjonsverdier, noe som gir økt varmetap og dårligere bokomfort. Det må påregnes utskifting av vinduene på grunn av alder, slitasje og begrenset restlevetid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Vinduer underetasje tilbygget

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er fra ca. 1979-1981 og ble malt i 2024.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje.

Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre fuktskader.

Tiltak bør iverksettes for å bedre ventilasjonen og redusere kondens, da vedvarende kondensering kan føre til fuktskader i vindusrammer og omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Stue 1.et vest



Underetasje nordøst



Underetasje sør

Dører fra rundt 1980. Inngangsdør i underetasjen mot øst er i tre med glassfelt.

Inngangsdør i 1. etasje til utleide arealer er i tre med glassfelt.

Inngangsdør til trapperom er i tre med glassfelt.

Altandør i 2. etasje mot sør er i tre med glassfelt, dør fra midten av 2000-tallet.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Inngangsdør i underetasjen mangler beslag under dør, har løs pakning, og døren slår innover.

Inngangsdør i 1. etasje til utleide arealer mangler beslag under dør.

Altandør i 2. etasje mot sør har begynnende fuktskader på utvendig dørspil.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres nye pakninger og beslag der dette er mulig for å hindre kaldtrekk og redusere varmetap.

Fuktskader på altandør bør utbedres for å forhindre videre forringelse av treverket og unngå følgeskader som råte eller sopp.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



! TG 1 Altandør sør 1.et.

Altandøren i sør, 1. etasje, er fra midten av 2000-tallet. Dette er en tredør med glassfelt.



! TG 2 Altandør 2.et nord

Altandør i 2. etasje mot nord, utført i tre med trelags glass.

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er punktert glass i døren.

Det mangler heldekkende beslag fra under terskelen til tekkingen på altanen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør skiftes ut punktert glass i døren for å sikre god isolasjon og forhindre varmetap.

Nytt heldekkende beslag bør etableres fra under terskelen til tekkingen på altanen for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen. Manglende beslag øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på dør og tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan mot nord fra 1959 med adkomst fra 2. etasje. Flatt tak over underliggende vindfang og bod. Rekkverk i tre, og tettesjikt er pålagt tredekke. Tettesjiktet er ikke tilgjengelig for tilfredsstillende visuell kontroll. Liten renne i nord med nedløp langs vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Synlige råteskader på rekkverket mot nordøst.

Løsnende lapper på tettesjiktet.

Rustgjennomslag på renne i front.

Det er ukjent hvordan taket er bygget opp med hensyn til eventuell dampsperre, isolasjon og lufting.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Råteskadet rekkverk bør skiftes ut for å hindre videre forringelse.

Tettesjiktet må utbedres eller fornyes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning, da løsnende lapper kan føre til lekkasjer og ytterligere skader på underliggende konstruksjon.

Rustangrepet renne bør byttes ut for å sikre tilfredsstillende avrenning og unngå vannskader på fasade og konstruksjon.

Det anbefales å undersøke oppbygningen av taket nærmere, da manglende kunnskap om dampsperre, isolasjon og lufting gir økt risiko for skjulte skader og dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Altaner i sør.

I ca. 2005 ble det oppført altaner i sør for 1. og 2. etasje. Det foreligger ingen informasjon om dette i meglerpakken fra kommunen. Altanene er fundamentert til terreng. Under altanen i 2. etasje er det etablert en regnskjerm som dekker underliggende altan i 1. etasje. Konstruksjonene ble malt i 2024.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverkshøyden bør økes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten for brukerne.

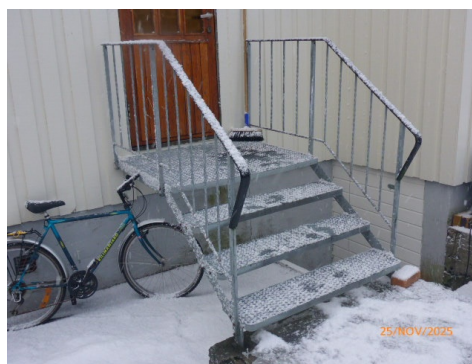


1.etg

Tilstandsrapport



2.etg



! TG 2 Utvendige trapper

Strekkmalltrapp til trapperom fra ca. 1981.
Plass-støpt trapp fra 1959 til inngang for utleide arealer i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Skjevhet er observert i strekkmalltrappen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Skjevheten i strekkmalltrappen bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre videre deformasjon og redusere risikoen for ulykker eller skader.

Sprekker i betongtrapp bør utbedres for å unngå ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 3 Utvendige trapper - 2

Plass-støpt trapp til inngangsdør i øst.
Plass-støpt trapp til utvendig kjellerbod.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk bør monteres for å utbedre avviket. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskade ved bruk av trappene.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Overflater er i all hovedsak fra 1981. Variert kvalitet, palett og tilstand. For utleide arealer i 1. etasje er det lite synlige overflater ved befaring. Den generelle slitasjegraden på overflater vurderes som det en kan forvente, alder tatt i betraktning.

Årstall: 1981 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater har variert opprinnelse og tilstand. Overflatene fornyes normalt med jevne mellomrom, og det må påregnes behov for vanlige oppussings- og renoveringsarbeider.

Ved renovering bør det tas hensyn til at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnader for dette vil variere ut fra egen kompetanse og valgt omfang for renoveringene.

Det bør vurderes oppussing og renovering av overflater for å opprettholde god standard og funksjon.

Ved renovering må det tas hensyn til at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest, for å unngå helsefare og håndtering og fjerning.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Dette er fra 1959 for hovedbygget og 1981 for tilbygget.

Ved enkel kontroll fra entré mot stue, kjøkken og gang i begge etasjene er det ikke avdekket vesentlige skjevheter i gulvene.

Styrke, stivhet og stabilitet har referanse til eldre, utgåtte byggeforskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mot underetasjen er det observert områder som er åpnet under hovedbygget. Det er også noe manglende isolering i gulvet mot underetasjen for tilbygget.

For 2. etasje er det registrert noe knirk i gulvet i entré og soveromsgang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etterisolerers der det mangler isolasjon for å redusere varmetap og forbedre bokomforten.

Knirk i gulv bør utbedres for å hindre videre slitasje og for å øke brukskomforten.

Åpne områder mot underetasjen bør lukkes for å redusere varmetap og risiko for trekk, samt for å hindre spredning av lyd og lukt mellom etasjene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Etasjeskille vf og bod over kjellerbod

Under vindfang og bod for inngang i nordvest er det et trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er observert eldre fuktmerker på trebord under gulvet.

Det er observert fuktvandring i mur/trapp mot bunnsvill i nord.

Det er observert åpen isolasjon mot bunnsvill, noe som gir adgang for smådyr som mus og lignende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør foretas ytterligere undersøkelser og eventuelt åpning av konstruksjonen for å avdekke omfanget av fuktskader og eventuelle råteskader i trebjelkelaget.

Åpen isolasjon mot bunnsvill bør tettes for å hindre adkomst for smådyr, da dette kan føre til nedsatt isoleringsevne, luktproblemer og ytterligere skader på konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for skjulte skader, råte, sopp og skadedyr, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Bunnsvill og bjelkelag mot mur 1959

Opprinnelig bygning fra 1959 har bunnsvill på mur og bjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen adkomst for kontroll av disse innebygde bygningsdelene. Det er ingen symptomer på skader, men basert på erfaring kan dette ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres adkomst for kontroll av bunnsvill og bjelkelag, slik at eventuelle skjulte skader kan avdekkes og utbedres. Manglende tilgang medfører usikkerhet om tilstanden, og det er risiko for at skader kan utvikle seg uoppdaget, noe som kan føre til økte utbedringskostnader ved fremtidig renovering.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår, forlenget på kaldt loft til over tak ca. 1981.

Sotluke i kjeller.

Pipen er tilkoblet fem ildsteder på et gammelt røykrør.

Fra feier i meglerpakken:

"Sist tilsyn utført dato: 27.04.2016

Sist feid/kontrollert: 28.03.2022

Neste besøk er satt til 2026."

Pipe/ildsted er ikke funksjonstestet ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Pipevanger er ikke synlige.

Ildsteder kan ha mindre enn 30 cm avstand til treverk.

Det er innkledde sider av pipen mot entréen.

Et ventilasjonsrør er ført til pipen på kaldt loft.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Tilstandsrapport

Avstand mellom ildsted og brennbart materiale må økes til forskriftsmessig avstand for å redusere risiko for brann.

Pipevanger bør gjøres synlige for å muliggjøre inspeksjon og sikre at det ikke er skjulte skader eller brannfare.

Ventilasjonsrør tilkoblet pipen på kaldt loft bør kontrolleres nærmere, da feil tilkobling kan medføre røyklekkasje eller redusert trekk.

For ytterligere kontroll og kommentar av pipe, ildsteder og sotluke, kontakt ditt stedlige brann- og feietilsyn.

Det må påregnes kostnader for utbedring av avvikene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjeller/underetasjen er det betonggulv, betongvegger og lecavegger. To rom er innredet. Gulvet har plater, belegg og er av betong. Veggene har plater.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er observert fuktvandring med utfelling av salter og mineraler på innsiden av murene.

I to innredede rom er det påvist råteskader i gulvet, og det må også påregnes tilhørende vekst av muggsopp.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Det må fjernes alt treverk og organisk materiale i de berørte rommene for å hindre videre råte- og muggsopp utvikling.

Videre tiltak bør vurderes i sammenheng med drenering, fuktsikring, terrengforhold og utvendig isolering av murene, for å redusere risikoen for fremtidige fukt- og råteskader.

Kostnader her gjelder fjerning av det som er mulig av treverk/organisk materiale.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Oljebrenner i kjeller.



Tilhenger 1.et.



Tilhenger 2.et



Tilstandsrapport



! TG 3 Kryp kjeller

Bygningen har en bod under vindfanget og en bod i nordvest, begge under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Det er begynnende skade på bunnsvill mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør gjennomføres utbedring av bunnsvill mot nord for å hindre videre utvikling av råte- og sopp-skader.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til svekkelse av konstruksjonen og økt risiko for omfattende reparasjonsbehov.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 3 Innvendige trapper

Boligen har en innvendig trapp i tre ned til kjelleren. Trappen er fra ca. 1981.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

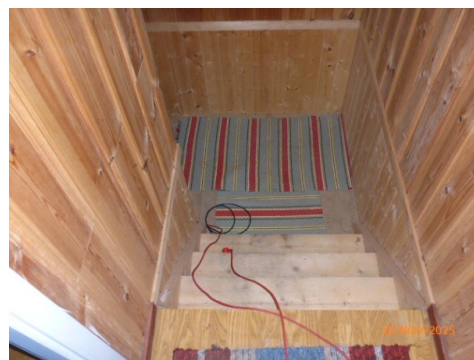
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk bør monteres for å utbedre avviket. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskafer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Innvendige trapp til 2.et.

Trappen fra 1. etasje til 2. etasje er en tretrapp fra 1981.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

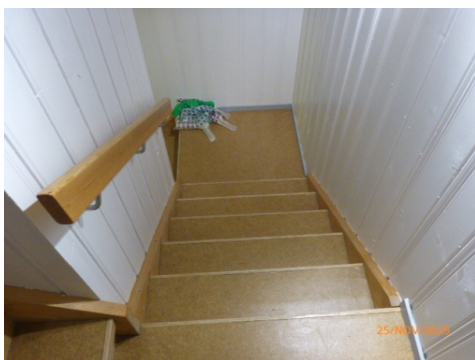
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Rekkverkshøyde bør økes og håndløper bør monteres for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper og lavt rekkverk kan føre til økt fare for ulykker, spesielt for barn og eldre.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen slette finèrdører fra 1981.

Årstall: 1981 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noen dører bør vurderes pusset opp eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet og unngå økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og estetisk forringelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 3 Andre innvendige forhold

I boden i 1. etasje ved vindfanget er det installert et skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boden i 1. etasje ved vindfanget er ikke et godkjent våtrom, selv om det er installert skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Dette medfører økt risiko for fuktskader, da rommet ikke er bygget for å tåle den belastningen som et våtrom krever.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres lekkasjevarsler og vannstopper som et midlertidig tiltak for å redusere risikoen for fuktskader.

For varig løsning anbefales det å etablere et godkjent vaskerom en annen plass i boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEKJELLER

! TG 3 Generell

I kjelleren under bygget fra 1959 er det et rom som før 1981 ble brukt som vaskekjeller.

Det er støpt gulv og en støpejernsluk i gulvet. Pussede murvegger. Skyllekar er montert på vegg.

Vurdering av avvik:

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

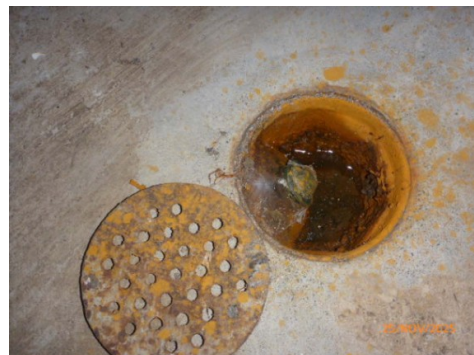
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for oppgradering til moderne våtrom så lenge rommet brukes som i dag, men dersom det skal benyttes som våtrom etter dagens standard, må det påregnes omfattende oppgraderinger med tilhørende kostnader.

Tiltak må sees i sammenheng med drenering, fuktsikring og rommets plassering under terreng, for å unngå risiko for fuktskader og vanninntrengning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEKJELLER

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er ingen åpenbare skader etter tidligere bruk av rommet fra før 1981. Det er observert fuktvandring i mur og dekke fra svikt i drenering.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedring av påviste fukt- og dreneringsproblemer for å hindre videre fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner, som kan medføre kostbare reparasjoner. Kostnadsestimat: 20 000,- kommer i tillegg til estimatet i generelle kommentarer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Badet er fra 1981. Det er belegg på gulvet, og gulvet har bjelkelag. Det er én sluk under badekaret, men det er ikke mulig å inspisere sluket nærmere. Gulvet er tilnærmet flatt. Det er våtromsplater på veggene, og et vindu i veggen over badekaret. Himlingen har plater. Det er luftespalte over døren og en ventil i himlingen, men det er ikke mekanisk avtrekk. Det er montert toalett, badekar og vegghengt vask.

Årstall: 1981 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til fuktsikring og funksjonalitet.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra trapperom til 2.et. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,1%.

Ved fuktsøk på gulv ved sluk og vegger over badekar er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk.

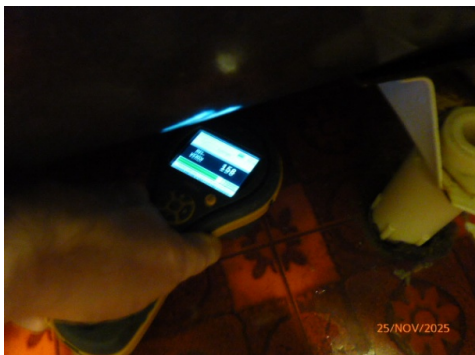
Det presiseres at dette ikke betyr at det ved nødvendig renovering ikke kan utelukkes avdekning av skjulte skader i konstruksjonen.

Årstall: 1981 **Kilde:** Eier

10,1%



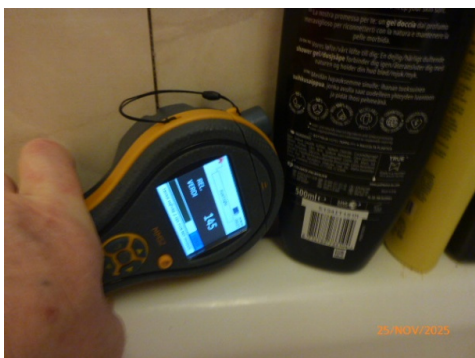
Tilstandsrapport



159 mot sluk



152 ved dør



145 over badekar, ref. 146 over toalett

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerommet er fra 1981. Det er belegg på gulvet, og gulvet har bjelkelag. Gulvet er tilnærmet flatt, med god oppkant ved dør.

Det er tapet på veggene og plater i himling.

Det er luftespalte under dør og en ventil i himling, men ikke mekanisk avtrekk.

Det er montert et skyllekar på vegg og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1981 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til fuktsikring og funksjonalitet.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert brukssikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Yttervegg og bad i området bak skyllekaret.

Årstall: 1981 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Ved fuktsøk på gulv ved sluk og vegger ved skyllekar er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk. Det presiseres at dette ikke utelukker muligheten for at skjulte skader i konstruksjonen kan avdekkes ved eventuell nødvendig renovering.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser ved eventuell renovering for å avdekke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen. Konsekvensen av ikke å undersøke nærmere er at eventuelle fukt- eller råteskader kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økte utbedringskostnader og skade på tilstøtende konstruksjoner.



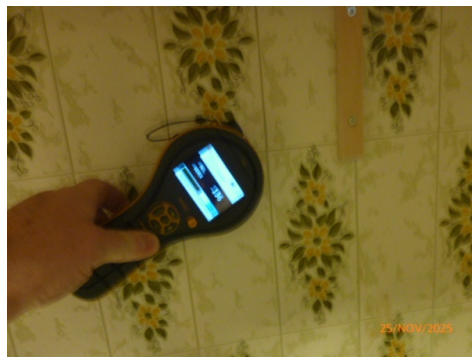
141 ved sluk



146 ved dør



133 under skyllekar



133 vegg

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift for opprinnelig bad er byggeforskrifter fra før 1997. Det ble pålagt nye våtromsplater på vegg og belegg på gulvet i 2018.

Aktuell byggeforskrift for renovering er TEK 17. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater fra 2018. Taket har himlingsplater fra 1981.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er et vindu i vegg over badekaret. Vinduet ble skiftet i 2025.

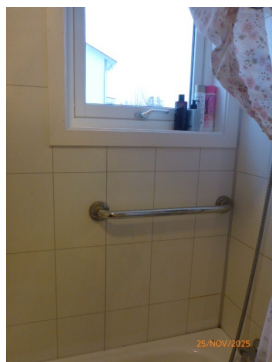
Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å montere et tilpasset dusjkabinett før videre bruk for å hindre at fukt trenger inn i vinduet og omkringliggende konstruksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader og redusert levetid på vindu og tilstøtende materialer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet fra 1981. Det ble pålagt nytt vinylbelegg i ca. 2018. Det er ikke målt fall ved sluket da denne er under badekaret. Det er god oppkant ved dør.

Årstall: 1981 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke 25mm høydeforskjell fra belegg ved dør til gulv mot sluk under badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør vurderes tiltak for å forbedre fallforholdene mot sluk, spesielt dersom det skal gjøres endringer på badet i fremtiden. Mangelfullt fall kan medføre risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen.



2.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra 1981 og synlig vinylbelegg fra ca. 2018 som tettesjikt.

Årstall: 1981 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Slukets tilgjengelighet for inspeksjon og rengjøring bør forbedres, og det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, bør det vurderes utskifting av slukløsningen for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med underskap, en vask og overskap med speil, samt et badekar og et nytt toalett.

Det er fuktskader på dørene under vasken. Eier skal skiftet disse før salg, derav TG 1 i rapport her.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



2.ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 1981 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk for å sikre bedre luftutskiftning og redusere risiko for dårlig luftkvalitet og fuktskader. Manglende mekanisk ventilasjon kan føre til utilstrekkelig ventilasjon, som igjen kan gi økt risiko for kondens, mugg og dårlig innelima.

Kostnadsestimat: Under 20 000



2.ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Bak badekaret er det yttervegg og vaskerom.

Årstall: 1981

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

Hulltaking bør gjennomføres dersom det senere blir mulig, for å avklare tilstanden i de skjulte konstruksjonene.

Konsekvens:

Manglende mulighet for hulltaking medfører usikkerhet om det kan foreligge skjulte fukt- eller råteskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre økt risiko for skader over tid.

Tilstandsrapport



141 ved badeak



141 ved dør



146 over badekar



151 over toalett

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra byggeåret. Det ble utført kjøkkenfornyning for 15–20 år siden med nye profilerte fronter og laminerte benkeplater. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Ved fuktsøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

Årstall: 1981

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert fuktskade på dekkssiden ved vasken. Det er også noe bruksslitasje på frontene.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Fuktskade på dekkssiden ved vasken bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og risiko for råte eller muggdannelse i konstruksjonen.

Bruksslitasje på frontene vurderes som estetisk, men kan utbedres ved behov for å opprettholde ønsket utseende og funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren starter ved enkel funksjonsprøving.



2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra byggeåret. Det ble utført kjøkkenfornying for 15–20 år siden med nye profilerte fronter og laminerte benkeplater. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Ved fuktsøk med Protimeter MMS 2 ble det ikke registrert forskjeller i verdier som kan indikere muligheten for bakenforliggende fukt i risikoutsatte områder på kjøkkenet.

Årstall: 1981 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert fuktskade på dekkssiden ved vasken.

Det er noe bruksslitasje på frontene.

Dørene under vasken er løse, og det er skade på én dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Fuktskade på dekkssiden ved vasken bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for råte og mugg.

Løse dører og skade på én dør bør utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere forringelse av innredningen.

Bruksslitasje på frontene har hovedsakelig estetisk betydning, men bør vurderes utbedret dersom det påvirker bruk eller levetid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



2.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren starter ved enkel funksjonsprøving.



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje fra 1981. Belegg på gulvet, tapet på veggene og plater i himlingen.

Årstall: 1981 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Rommet har tydelig bruksslitasje, med merker og slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Tiltak:

Rommet bør påregnes renoveret for å utbedre slitasje og merker på overflater.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil videre bruk kunne medføre økt risiko for ytterligere forringelse, redusert hygiene og estetisk forringelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2.ETASJE > TOALETTROM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2. etasje fra 1981. Belegg på gulvet, tapet på veggene og plater i himlingen.

Årstall: 1981 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600.

Manglende ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Det er observert at vannledningene er av jern fra 1959, blant annet ved stoppekranen inne i opprinnelig kjeller/underetasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført arbeid og tilstandsvurdering av VVS-anlegget.

Utskifting av gamle galvaniserte vannrør bør vurderes for å unngå risiko for lekkasjer, vannskader og ytterligere reduksjon i vanntrykk.

Manglende dokumentasjon og høy alder på rørene medfører usikkerhet om anleggets tilstand, noe som kan føre til uforutsette kostnader og skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Vannledninger 1981

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe. Det antas at disse hovedsakelig er fra 1981, da boligen ble ombygget, påbygget og renover.

Årstall: 1981

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er flere kobberrør med plastkappe som ligger løst i etasjeskillet, observert fra undersiden i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kobberrør med plastkappe som ligger løst i etasjeskillet bør festes og kontrolleres av fagperson for å sikre korrekt utførelse og redusere risiko for lekkasjer eller skader på omkringliggende konstruksjoner.

Det er påregnelig med kostnader for utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Avløpsrør

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Avløpsrør i grunnen under opprinnelig bygg og bod i nord er enten av betongrør eller støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke grunn til å forvente forhøyet eller vesentlig gjenværende levetid for sluk og avløpsrør fra 1959.

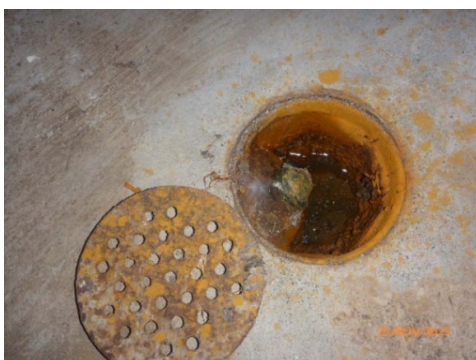
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å innhente vurdering fra autorisert rørlegger for å kontrollere tilstanden på avløpsrør og sluk, da disse har begrenset gjenværende levetid.

Manglende dokumentasjon og høy alder på rørene medfører økt risiko for lekkasjer, tette rør og påfølgende kostnader til reparasjon eller utskiftning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Soilsluk i vaskekjeller.



Soilsluk i utv. bod, slukrist står fast.

! TG 2 Avløpsrør 1981

Ingen dokumentasjon vedrørende VVS er fremlagt eller kontrollert. Innvendige avløpsrør av plast er observert der dette er synlig i kjelleren. Det antas at disse hovedsakelig er fra 1981, da boligen ble ombygget, påbygget og renoveret. Det er flere stakepunkter på rør i underetasjen. Durgointilert for lufting er observert på kaldt loft.

Årstall: 1981

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å innhente vurdering fra autorisert rørlegger for nærmere kontroll av avløpsanlegget, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd, noe som kan medføre skader på omkringliggende konstruksjoner og behov for kostbare utbedringer.



Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Om mulig bør balansert ventilasjon vurderes, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.

Kostnader er beregnet for veggventiler.

Konsekvensen av utilfredsstillende ventilasjonsløsning kan være dårligere inneklima og økt risiko for fuktproblemer.

TG 3 Avtrekksrør

Ventilasjonsrør for naturlig avtrekk fra våtrom og toalettrom, som er ført til kaldt loft, mangler isolering. Flere av rørene er løse og har glidd fra hverandre.

Årstall: 1981

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsrør for naturlig avtrekk fra våtrom og toalettrom, som er ført til kaldt loft, mangler isolering. Flere av rørene er løse og har glidd fra hverandre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rørene bør festes og isoleres for å hindre varmetap og kondens, samt sikre at avtrekket fungerer som forutsatt.

Løse og uisolerte rør kan føre til redusert ventilasjonseffekt, fuktskader og dårligere inneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstankene er plassert i kjelleren. Disse har en kapasitet på 142,5 liter og kan være fra tidlig 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstanken bør vurderes for utskifting, da alder over 20 år medfører økt risiko for plutselig svikt og lekkasje.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannskader og driftsstans.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Noe dokumentasjon i sikringsskapene.

Ingen annen dokumentasjon vedrørende El-anlegget er fremlagt eller kontrollert.

Hele sikringsskapet i 1.et er renovert i 2015.

Sikringsskapets innhold i 2.et er renovert i 2013.

Inntak i underetasjen på tilbygget del fra 1981.

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.

1981

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?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Hele sikringsskapet i 1.et er renovert i 2015, finnes samsvarserklæring.

Sikringsskapets innhold i 2.et er renovert i 2013, ingen samsvarserklæring.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ukjent

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?

Ukjent

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 finnes kun samsvarserklæring for skapet i 1.et.

Installasjon av variert kvalitet og opprinnelse.

Generell kommentar

Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Ønskes det en kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert El-fagmann.

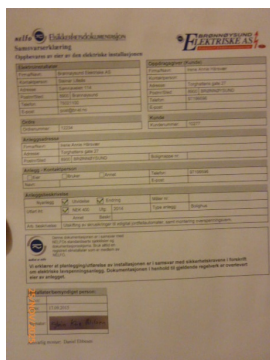
Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgarantier. Kostnader er for kontroll og dokumentasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



1.et



1.et



2.et



TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er observert flere røykvarslere og brannslukningsapparater i boligen. Det må monteres nye brannslukningsapparater. Det må monteres nye røykvarslere, disse anbefales seriekoblet for hele boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Montert utstyr er i hovedsak over 10 år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Ingen røykvarsler i underetasjen.
4. Er det skader på røykvarsler?
Ukjent

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller slike tekniske vurderinger.

Byggegrunn antatt bestående av stedlige og tilkjørte masser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1959 og ca. 1981. Ingen synlig fuktsikring av mur, som for eksempel grunnmursplast. Dreneringens eksakte tilstand kan kun kontrolleres ved oppgraving rundt murene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Basert på datidens byggeskikk er det påregnelig med redusert funksjon av dreneringen.

Det er også observert fuktskader, råteskader og utfelling av salter på mur i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt oppgraving for å vurdere dreneringens tilstand og etablere nødvendig fuktsikring av grunnmur.

Manglende eller svekket drenering og fuktsikring kan føre til økt fuktinntrengning, skader på konstruksjonen, råte og forringet inneklima.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Mot sør tilbygget



Mot vest opprinnelig bygg



Mot nordvest opprinnelig bygg under vf.

Tilstandsrapport



Sørøst tilbygget

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Hovedbygget fra 1959 har betonggrunnmur og plass-støpt dekke på grunn.

Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis observert noen små sprekker i murene.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risikoen for fuktinntrengning og frostsprengning i grunnmuren.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter tilbygget

Tilbygget fra 1981 har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Det er plass-støpt dekke på grunn.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis sprekker og riss i puss/mur, samt noen sprekker i skjøten mot opprinnelig mur.

Det er også stedvis avflassing av maling på mur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser og avflassing av maling bør utbedres for å hindre videre forringelse av murverket og redusere risikoen for fuktinntrengning, som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Forstøtningsmurer

Mot naboen i nord er det en plass-støpt støttemur ved innkjøringen og mot garasjen.

Murens opprinnelse er ukjent. Tresonit på mur i garasjen.

Plass-støpte banketter for gjerde rundt eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er observert noen støpeskjøter i støttemurene samt sprekker i bankettene for gjerder.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker og støpeskjøter bør følges opp og eventuelt utbedres for å hindre videre forringelse av muren og redusere risiko for svekket bæreevne eller vanninntrenging. Regelmessig kontroll anbefales for å oppdage eventuell utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et noe kupert terreng som flater ut mot sør.

Ingen treff på fareområder vedrørende flomsoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresoner, flom og skredhendelser ved søk på NVE sin kartkatalog.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke opparbeidet tilfredsstillende fall på terrenget fra murene. Dette medfører unødig fuktbelastning av byggegropen ved manglende bortledning av overflatevann fra nedbør og snø.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør opparbeides tilfredsstillende fall på terrenget, minimum 1:50 i tre meters bredde fra murene, for å sikre bortledning av overflatevann fra nedbør og snø.

Forholdet og kostnader bør vurderes i sammenheng med eventuell fuktsikring og drenering. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fuktbelastning og skader på grunnmur og kjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Noe fall mot bygget fra nord



Ikke fall fra bygget i sør

Tilstandsrapport



Ikke fall fra bygget i øst.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert. Utvendige avløpsrør er av ukjent opprinnelse og type frem til kommunalt nett. Om dette er betongrør, støpejernsrør eller plastrør er ukjent. Det er observert soilsluk i kjeller og avløpsrør av plast med variert opprinnelse. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger frem til utvendig stoppekran av ukjent type og opprinnelse. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Private stikkledninger frem til kommunalt nett. Utvendig stoppekran ved mur i nordsøst. Eksakt hvor vann og avløpsledninger er nedgravd og tilstanden på nedgravde vann og avløpsledninger er ukjent, vises ikke på kommunens bunnledningsplan.

Vurdering av avvik:

- Det er trykfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

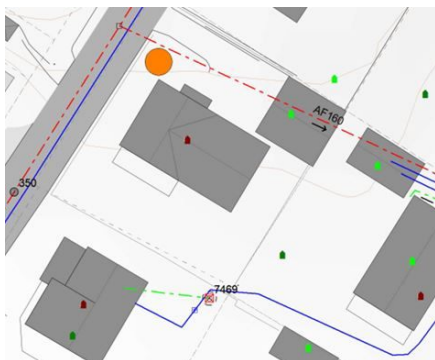
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Det er påregnelig med kostander.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utv.stoppekran

! TG IU Oljetank

Det er ikke kjent om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen. Ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.

! TG 2 Andre tomtetilstand

Gjerde i øst og mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gjerde i øst og sør har skader. I sør er gjerdet demontert.

Fordeling av vedlikeholdskostnader for gjerde i sør og øst er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av skadene og fordeling av vedlikeholdskostnader for gjerde i sør og øst. Manglende utbedring kan føre til ytterligere forringelse av gjerdet og økt risiko for uenighet om kostnadsfordeling.



Øst, skade på gjerde

Tilstandsrapport



Bankett for gjerde i sør

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1985

Standard

Lav

Vedlikehold

Noe etterslep

Kommentar

Fra tegning i meglerpakken

Beskrivelse

Bygget er oppført på antatt stedlige og tilkjørte masser. Det er kommunale bunnledninger under bygget vist på kommunenes bunnledningsplan.

Ukjent om dette gir begrensinger for bygget/eiendommen.

Plass-støpte ringmurer og plass-støpt dekke.

Kanting, støpeskjøter og noen sprekker på ringmurer. Mur mot nabo i nord er innvendig pålagt tresonitt. Plass-støp dekke på grunn, sprekker i gulvene. Sluk i gulvene, avløp antatt til terreng. Ikke innlagt strøm eller vann i bygget.

Stående kledning, liggende kledning på sperrer i gavlene. Ikke vindsperre i veggene. Vinduer med enkle glass, koblede glass og et tolags glass. Observert et punktert vindu og en del slitasje på treverk.

Plassbygget saltak, svakt dimensjonert. Undertak av armert plast, taket er tekket med profilerte metallplater. Fasade og taket ble malt i 2025.

Takrenner i plast, renner må rengjøres, taknedløp til terreng.

Leddporter i metall, skade på begge portene.

Garasjen som er ca. 40 år fungere fint til formålet. Løpende vedlikehold og noe renovering må påregnes.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

315 m²/315 m²

Enebolig: 4 Trapperom, 4 Gang, 4 Bod, Vaskekjeller, Vindfang, 2 Entré, 2 Bad, 2 Stuer, 2 Kjøkken, 2 Toalettrom, 6 Soverom, Vaskerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 42 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 100 000

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

4 800 000

Konklusjon markedsverdi

4 800 000

Markedsvurdering

Det er pr. i dag liten tilgang på større eldre boliger i dette område, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi. Sammenlignbare salg for denne typen boliger med sin størrelse, varierte potensial og andreboliger over 200 m², markedet for slike objekter og egne vurderinger tilsier at nedenforstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked- størrelse, standard, potensial og beliggenhet tatt i betraktning.

Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi. For ytterlige vurdering se også nøkkelinformasjon som teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler) samt tomteverdi.

Dette og sammenlignbare salg opplistet under markedsvurdering, er også viktig informasjon som grunnlag for en objektiv vurdering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Salhus alle 10 ,8907 BRØNNØYSUND 204 m ² 1975 5 sov	19-12-2024	5 200 000	5 550 000		5 550 000	24 777
2 Tverveien 11 ,8906 BRØNNØYSUND 225 m ² 1981 6 sov	09-05-2024	4 750 000	4 350 000		4 350 000	19 333
3 Valveien 39 ,8906 BRØNNØYSUND 233 m ² 1966 5 sov	12-04-2023	4 390 000	4 500 000		4 500 000	19 313
4 Åsveien 15 ,8906 BRØNNØYSUND 222 m ² 1976 5 sov	26-06-2024	4 200 000	4 551 000		4 551 000	18 728
5 Bunes alle 18 ,8906 BRØNNØYSUND 229 m ² 1982 5 sov	17-01-2022	4 150 000	4 250 000		4 250 000	18 559
6 Kirkealleen 11 ,8904 BRØNNØYSUND 260 m ² 1962 6 sov	22-10-2025	5 200 000	4 750 000		4 750 000	17 992
7 Valneskroken 8 ,8906 BRØNNØYSUND 206 m ² 1960 5 sov	01-12-2021	3 750 000	3 250 000		3 250 000	15 777
8 Åsveien 25 ,8906 BRØNNØYSUND 189 m ² 1933 4 sov	25-06-2024	3 750 000	3 750 000		3 750 000	15 756

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 30.416,- p.r. år inkl. MVA. I dette inngår avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing.	Kr.	30 416
240 I dunk kr 6638,82 I tillegg til renovasjonsavgift fra SHMIL har kommunene et eget tillegg som legges til faktura. Dette skal dekke kommunens utgifter til renovasjon.	Kr.	6 639
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	37 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 800 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 210 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	440 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 240 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	850 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	850 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 100 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

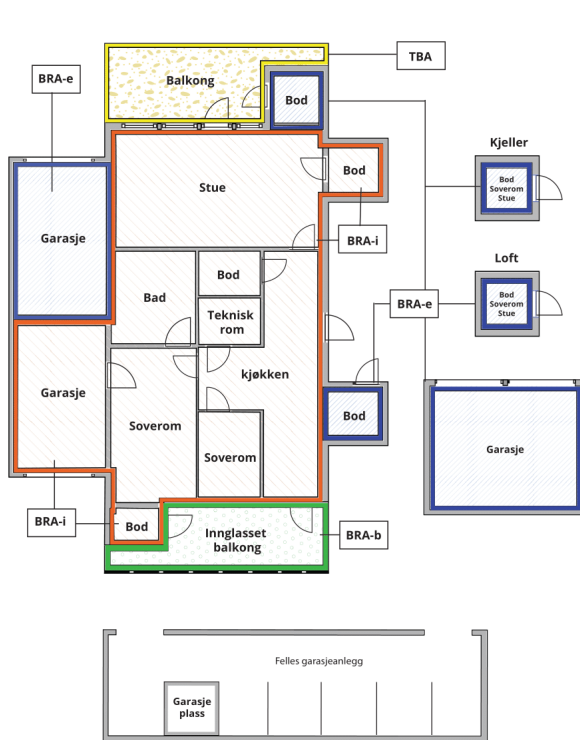
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	102			102	
1.etasje	3			3	
1.etasje	8			8	
1.etasje	98			98	17
2.etasje	104			104	21
SUM	315				38
SUM BRA	315				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Trapperom, gang, inngang til kjeller, bod, bod 2, bod 3, vaskekjeller		
1.etasje	Trapperom til kjeller		
1.etasje	Trapperom til 2.etg		
1.etasje	Vindfang, bod, entré, bad, stue, kjøkken, toalettrom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
2.etasje	Trapperom, entré, vaskerom, bad, stue, kjøkken, toalettrom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Ut fra byggemelding datert i 1959, dette har referanse for prosjektering til 1959 og oppført i 1959-1960. Bygget ble omfattende renoverert, påbygget, ombygget og tilbygget i 1981-1982. Dette har referanse for prosjektering fra 1980 og før, ref. bygge vedtak i 1980. Tegninger er ikke datert eller stemplet godkjent byggesak. Tegninger er omtalt i byggevedtak fra 1980, disse er da også fra ca. 1980. Ingen opprinnelige tegninger fra 1959 i meglerpakken. For fasadetegninger har bygget flere endrede vindusplasseringer. Altaner i sør er ikke inntegnet, disse er fra 2000-tallet. Det finnes ikke planlegging for underetasjen. Denne vises på fasade og snitt tegninger. For plantegning 1.et er kott i nordvest tatt i bruk som vaskerom. For plantegning 2.et er to boder tatt i bruk som en del av stuen. Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse tilbygg datert 01.02.1982. Det foreligger ikke ferdigattest. Iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1 -98. Boligen er opprinnelig oppført før 1965, noe som er før bygningsloven ikrafttredelse i 1965. Det er ikke uvanlig at kommunen har mangelfulle arkiver for boliger som er oppført på denne tiden slik at det mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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: Det er utført skifte av noe klenging, samt malerarbeider på utvendig fasade og tak i 2024. Selger har noe dokumentasjon på dette.

2025. det er skiftet en glassrute på er stuevindu i vest for 1.et og badevinduer i 2.et.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		42		42	
SUM		42			
SUM BRA	42				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, garasje 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen har ca. 3 m2 BRA-e større areal enn registrert areal hos kommunen.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er på tegning og i merknad til påbygning av garasje opplyst om manglende brannisolering av garasjen mot bolighuset. Ser ikke at den at den anbefale og utføre løsningen tilfredsstiller branntekniske krav i anbefalingen «bygningdelen som er anmerket på tegning må brannisoleres i minst B-30»
Det bør påregnes avklaringer og kostander.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Malt i 2024, tak og fasaden. Selger har noe dokumentasjon på dette.

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	208	107
Garasje	0	42

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.11.2025	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Irene Hårvær	Eier
	Steinar Hårvær	Leietager

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	314		0	665.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eier

Adresse

Torghattens gate 27

Hjemmelshaver

Hårvær Irene Annie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et godt etablert området i byen. Bolig og næringsbebyggelse.

Adkomstvei

Kommunal vei forbi eiendommen, ikke gjennomkjøring pr. i dag, kun til boliger mot nord.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Plannavn Brønnøysund del 2

2007002 (Valen-Buneset-Flaggstanghaugen)

Ikrafttredelsesdato 19.12.2007

Lovreferanse PBL 1985 eller før

Formål Boliger

Feltbetegnelse B 8

Mot sjøen i vest: Arealformål Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Feltbetegnelse BKH.

Her kan det ikke utelukkes etablert stor bygningsmasse som tar det meste av sjøutsikten mot vest.

Kommentar : Byplan Brønnøysund er under arbeid. Informasjon om planarbeidet finnes på kommunens

hjemmesider: <https://www.bronnoy.kommune.no/tjenester/planer-og-horinger/byplan-bronnoysund/>

I tillegg kan plankartet til en hver tid ses på <https://kommunekart.com/klient/bronnoy> ved å velge kartlag

"Byplan under arbeid".

For ytterligere kommentar vedrørende reguleringsforhold henvises det til meglerpakken og kommunen.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, buster og trær. Parkering i garasje og innkjørsel.

Garasjen er oppført i helt i grensen mot nordøst, berører da tre naboeiendommer. Ukjent om det foreligger avstandserklæringer.

Deler av tomtearealet er kommunal vegrunn mot vest.

Det er ikke kjent om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen. Ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.

Private stikkledninger i grunn fra under bygningsmassen og frem til kommunalt nett, hvor i grunnen disse ligger og tilstand på nedgravde bunnledninger er ikke funksjonstestet eller kontrollert.

Ut fra kommunens bunnledningsplan går det kommunale bunnledninger under garasjen.

Ikke undersøkt om det finnes andre kommunale vann og avløpsledninger, nedgravde strømkabler og fiberkabler på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Privatretslige og offentligrettslige forhold ut over det omtalte i denne rapporten er ikke vurdert.

Det er et leieforhold i 1.et, dette er ikke vurdert, det vises til oppdragsgiver.

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
3 559 000	2025	x Skattenivå (70%) (kr): 2 491 300,- x Skattesats: 4% = Årlig beregnet skatt (kr): 9 965,-

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det henvises til oppdragsgiver for forsikringsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.11.2025	Levert via megler	Gjennomgått	8	Nei
Verdivurdering	19.10.2025	Utarbeidet av takstmann	Gjennomgått	16	Nei
Bygningsdata bolig og garasje	17.11.2025	Meglerpakken	Gjennomgått	2	Nei
Byggevedtak bolig	09.02.1959	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Byggevedtak bolig	27.10.1980	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Byggetillatelse tilbygg	04.05.1981	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger bolig		Meglerpakken. Ikke datert	Gjennomgått	4	Nei
Midlertidig brukstillatelse bolig	01.12.1982	Meglerpakken	Gjennomgått		Nei
Tegninger garasje	26.11.1985	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Garasje tilbygg brannkrav	19.08.1987	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Matrikkelrapport Eiendom	17.11.2025	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Ledningskart	05.11.2025	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Info planstatus	18.11.2025	Meglerpakken	Gjennomgått	2	Nei
Kommunale avgifter	05.11.2025	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Feierappoort	05.11.2025	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei
Tilknytning vann og avløp	05.11.2025	Meglerpakken	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/PE8873>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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