

Tilstandsrapport



Enebolig



Thomaslenninga 7, 8906 BRØNNØYSUND



BRØNNØY kommune



gnr. 104, bnr. 349

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 285 m² BRA-i: 270 m²



Befaringsdato: 09.05.2025

Rapportdato: 23.05.2025

Oppdragsnr.: 20320-1652

Referansenummer: UF2368

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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Større bolig fra 1949-1952. Opprinnelig en tomannsbolig, registrert og brukt som enebolig pr. i dag.

Bygningsmassen er ombygget, renoverert og pusset opp ved varierte intervaller.

Ved renovering, vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest. Med referanse til byggets alder, presiseres det at det vil finnes forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Normalt vedlikehold, oppgraderinger og renoveringer/utskifting av enkelte bygningsdeler må på generelt grunnlag påregnes. 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)

Normale byggekostander 8 100 000,- Fradrag 4 470 000,- Sum teknisk verdi hovedbygning: 3 650 000,-

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

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

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/renoverert 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: 1949

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen er et plassbygget saltak med sørøstvendt takopplett. Det er skrå himling og hanebjelker. Det er ikke knekott, langveggene er yttervegger.

Noe svank i taksidene, oppfattes som normalt relatert til alder.

Nyere vindskier i sør.

Det er adkomst til kaldt loft fra luke i himling.

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

Taktekke antas å være fra ca. 1990. Det er opplyst at taket ble malt for noen år siden.

Det er kasser i tre, hengbord og vindskier i tre, variert kvalitet og opprinnelse.

Det var ikke nedbør ved befaring, taktekking osv. er ikke funksjonstestet.

Takrenner og nedløp i plast, antatt fra ca. 1990.

Pipen ble sist feid i 2024, ingen anmerkninger på adkomst/stige.

Det var ikke nedbør ved befaring, bygningsdeler som takrenner, beslag og nedløp er ikke funksjonstestet.

Veggene har ut fra observasjoner på kaldt loft bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Det presiseres at det ikke er åpnet i veggene, det kan hensyntatt byggeår også finnes plank i flere vegger.

Veggenes oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.

Fasadene er kledd med eternitplater, opplyst malt i ca. 2019.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er skiftet et kjellervindu, kjøkkenvindu, vindu på forstue og stue i sør, vindu i sør og vindu i sørveggen 2.et.

Det er utført i perioden 1999 til 2018.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 70-80-tallet.

Vinduer i kjeller mot øst fra 90-tallet. Vinduer 2.et ved altaner fra ca. 1995.

Bygningen har flere trevinduer med koblet glass i kjeller samt bi-inngang i nord. Det er noen innvendige blendet vinduer 2.et mot vest.

Bygningen har teak hovedytterdør med tolags glass, dør fra 1981. Bi-inngangsdør fra byggeår med enkelt glass. Kjellerdør mot sør fra 60-tallet, dobbel dør. To kjellerdører i tre fra ca. 2016.

Altandører i tre med tolags glass, dører fra ca. 1995.

Det er luftealtaner for 2.et mot nord og sør.

Mot nord er denne på ca. 4 m², mot sør er denne på ca. 7,2 m².

Begge har adkomst fra tilstøtende soverom.

Det er utført midlertidige reparasjoner med pålegging av papptekke på begge altaner.

Det er flere plass-støpte trapper fra byggeår.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det overflater av variert kvalitet og opprinnelse.

Det er gulv med overflater av betong, belegg og teppe. Veggene har overflater som tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, malerpapp, trepanel og himlingsplater.

Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller.

Normale oppussings og renoveringsarbeider må påregnes.

Boligen har fire tretrapper fra byggeår.

Dører av variert kvalitet og opprinnelse.

Innvendig har boligen plassbygde tredører, tredører og malte glatte dører.

Foldedør mellom stuene, ikke funksjonstestet ved befaring.

I kjellere er det plass-støpt dekke på grunn.

Etasjeskiller over kjeller er av trebjelkelag.

Etasjeskiller mellom etasjene er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Sotluke i kjeller. Pipen er tilkoblet tre ildsteder av variert opprinnelse.

Pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet ved befaring.

Fra feier i meglerpakken:

Sist tilsyn utført dato: 27.04.2004

Sist feid/ kontrollert 22.08.2024

Kommentar: Neste besøk er satt til 2026

Kjeller under bygget. Gulvet er av betong, plater og belegg på kjellerstue. Veggene har betong/mur, panel og plater på kjellerstue, boder og ganger. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.et.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet var opprinnelig et soverom/kammers, ukjent når dette ble ombygget til bad, mulig på slutten av 70-tallet. Badet har belegg på gulvet, ingen sluk i gulvet.

Det er respatexplater på veggene. Malerpapp i himling.

Rommet er ikke ventilert. Det er montert et dusjkabinett, et toalett, en vask og noe innredning. Vask, toalett og innredning er kanskje fra 90-tallet.

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

Yttervegg på begge sider av dusjområdet.

Ved fuktsøk på gulv og vegg utenfor kabinett, er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk av badet.

Det er visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av badet ved rørgjennomføringer i gulvet under kabinett.

Vaskerom 1.et.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet var opprinnelig et kjøkken, ukjent når dette ble ombygget til vaskerom.

Belegg på gulv, ingen sluk, kun oppbrett på deler av gulvbelegget i området skyllekar. Malt strie på vegg. Det er montert et skyllekar på vegg og opplegg for vaskemaskin.

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

Det er kjøkkeninnredning på vegg bak skyllekaret. Ved fuktsøk på gulv og vegg ved skyllekaret, er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk av vaskerommet.

Det er visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av badet ved rørgjennomføringer i gulvet under kabinett.

Bad nord 2.et

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Støpt gulv, belegg og støpejernsluk. Våtromstapet på veggene.

Badekaret er fjernet, rommet har siste 30 år blitt brukt som toalettrom.

Det er montert et toalett og en vask.

Belegget på gulvet har ingen klemring til det gamle sluket.

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

Det er yttervegg og tilstøtende bad der det var badekar og der badekaret tidligere var montert. Det er snart 30 år siden rommet ble brukt som våtrom, det vil da ikke finnes aktive fuktskader fra bruk bad.

Bad sør 2.et.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Støpt gulv, belegg og støpejernsluk. Våtromstapet på veggene ved badekar og respatexplater ellers.

Plater i himling.

Det er montert et badekar, en vask og et toalett.

Det er en ventil i himling, ikke ført til over tak. Det er ikke tilluft fra dør.

Belegget på gulvet har ingen klemring til det gamle sluket.

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

Det er yttervegg og tilstøtende bad ved badekar og vask.

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

Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av våtrommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet ble pusset opp på 90-tallet.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Vask i benkeplate. Det er fliser på vegg mellom over og underskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

SPECIALROM

[Gå til side](#)

I kjeller er det under trapp i sør etablert et toalettrom. Støpt gulv og plater på veggene. Montert et toalett og en vask, ukjent alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Tidsangivelser opplyst ved befaring.

Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe. Vannrør ble skiftet rundt 2002, der kan også finnes vannrør som er eldre enn dette.

Det er ikke kjent om det finnes eldre vannrør som jernrør i installasjonen.

Innvendig stoppekran og vannmåler i kjeller, dette er fra ca. 2019.

Tidsangivelser opplyst ved befaring.

Det er avløpsrør av plast fra ca. 2002.

I ca. 2015 ble det etablert nye avløpsrør frem til kommunalt nett.

Det er avløpsrør av støpejern. Stakepunkt i kjellergulvet ser ut for å være fra byggeår.

Rørgjennomføring fra vaskerom er i støpejern. Sluker på badene i 2.et er at støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 194 liter og montert i ca. 2002.

Ingen dokumentasjon vedrørende EI er fremlagt eller kontrollert.

El-installasjon av variert kvalitet og opprinnelse.

Sikringsskap på loft, mulig fra 1995, vippesikringer i skapet. Åpne skrusikringer på vegg, eldre opprinnelse.

Spørsmål til tidligere eier kan ikke besvares.

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen. Innvendig del på stuen i 2.et.

Denne er over 5 år gammel.

Det er flere brannslukkingsapparater i boligen, de nyeste er fra ca. 2016. Det er 3 røykvarslere med levetid til 2027, ikke montert.

Det anbefales montert nytt utstyr med god restlevetid.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antatt bestående av fjell, stedlige og tilkjørte masser.

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

Dreneringen er fra 1949. Dreneringens eksakte tilstand om denne finnes kan bare kontrolleres om det graves opp rundt murene.

Det var ikke nedbør ved befaring derfor ingen visuelle observasjoner med tanke på funksjon.

Bygningen har betonggrunnmur, sparesteinsmurer fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Antatt fundamentert på plass-støpte banketter og dekke. Store deler av murene er under terreng, noe mur på kjellerstue er innvendig kledd, disse delene er da ikke tilgjengelig for besiktigelse. Forstøtningsmur er av plass-støpt betong, naturstein og betongstein.

Bygningen ligger høyt i terrenget som skråner mot øst-sørøst. Ingen treff på fareområder vedrørende flomsoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresoner, flom og skredhendelser ved søk på NVE sin kartkatalog. For aktsomhetsområder vises det til kommunen for vurdering.

Opplysninger gitt ved befaring.

Utvendige avløpsrør er av plast og fra ca. 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra ca. 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendig stoppekran mot øst, denne er fra ca. 2019.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	285 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	270 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger fra 1949 vise en tomannsbolig. I 1967 ble det søkt om ominnredning til tre leiligheter.

Pr. i dag er bygningen en enebolig. Matrikkelført som:

Bygningstype. Enebolig (111)

Ukjent om bruksendring lik dagens status er omsøkt, og om det finnes oppdaterte tegninger.

Fra kommune i meglerpakken:

"02-05-2025 14:55:28 Ikke ferdigattest eller målebrev i arkivet"

Kontakt kommunen for avklaring.

Garasje

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

Garasje er noenlunde lik tegninger i meglerpakken.

Fra kommune i meglerpakken:

"24-04-2025 14:30:05. Garasje og uthus ligger utenfor eiendomsgrense iht. målebrev. Se grunnkart og målebrevskart."

"02-05-2025 14:55:28 Ikke ferdigattest eller målebrev i arkivet"

Kontakt kommunen for avklaring.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Fra kommune i meglerpakken:

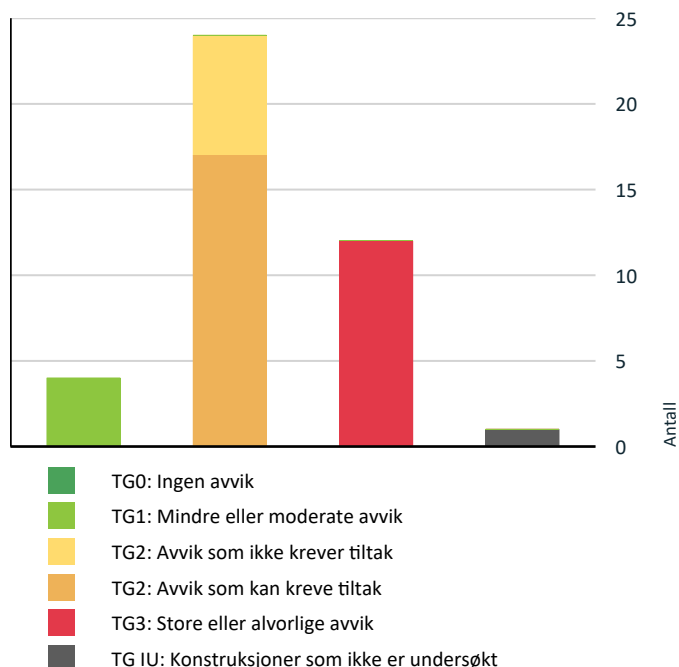
"24-04-2025 14:30:05. Garasje og uthus ligger utenfor eiendomsgrense iht. målebrev. Se grunnkart og målebrevskart."

"02-05-2025 14:55:28 Ikke ferdigattest eller målebrev i arkivet"

Kontakt kommunen for avklaring.

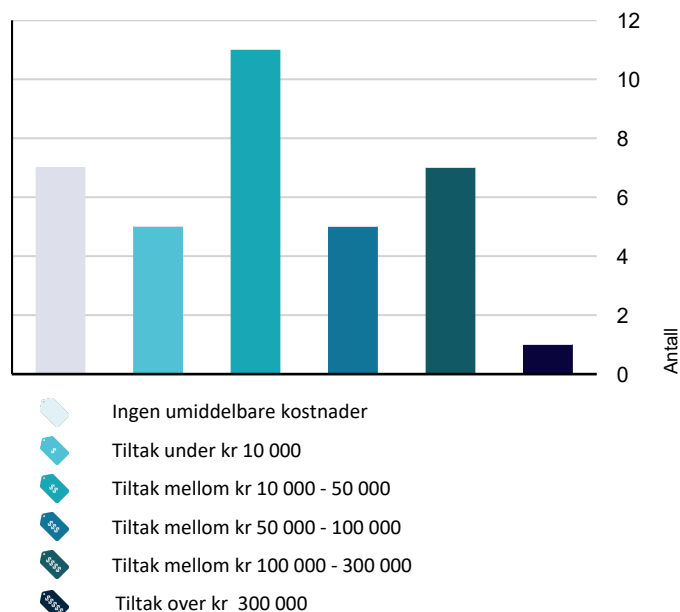
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Vinduer med skader [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad nord > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad sør > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1949

Kommentar
1949 er ref. for prosjektering. Opplyst tatt i bruk i 1952

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Variert

Vedlikehold
Variert

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taktekke antas å være fra ca. 1990. Opplyst at taket ble malt for noe år siden.

Det er kasser i tre, hengbord og vindskier i tre, variert kvalitet og opprinnelse.

Det var ikke nedbør ved befaring, takteking osv. er ikke funksjonstestet.

Årstall: 1990 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke adkomst for kontroll under taktekke, ukjent hva som befinner seg mellom taktekke og bordtro mot kaldt loft/skrå himling.

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.

• Tiltak:

For vindskier mot nord, endaved på flere andre vindskier og noe eldre raftkasser, er det avflasket maling, disse bør vurderes nærmere for skraping/maling eller utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



9/MAJ/2025

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast, antatt fra ca. 1990.
Pipen ble sist feid i 2024, ingen anmerkninger på adkomst/stige.
Det var ikke nedbør ved befaring, bygningsdeler som takrenner, beslag og nedløp er ikke funksjonstestet.

Årstall: 1990 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takkvann i nordvest og sør, samt fra altaner har ikke kontrollert bortrenning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

For taknedløp i nordvest bør dette sees i sammenheng med ny trapp.
For taknedløp i sør bør dette ses i sammenheng med nye støttemurer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



9/MAJ/2025

Takopplett

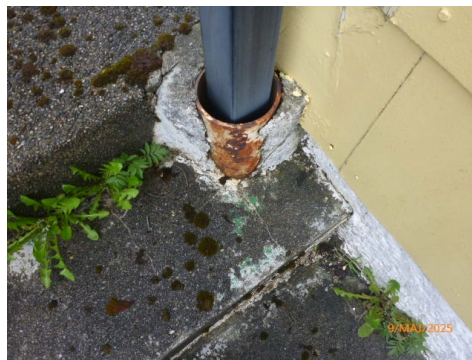


9/MAJ/2025



9/MAJ/2025

Sør



9/MAJ/2025

nordvest

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har ut fra observasjoner på kaldt loft bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Det presiseres at det ikke er åpnet i veggene, det kan hensyntatt byggeår også finnes plank i flere vegger.
Veggens oppbygning med tanke på isolering og vindsperre kan bare kontrolleres ved inngrep i konstruksjonen eller ved trykktesting og termografering av klimaskjermen.
Fasadene er kledd med eternitplater, opplyst malt i ca. 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eternitplater på fasaden er asbestholdige plater, må hensyntas ved renovering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad er valgt ut fra det observerte og alder. Ved renovering kan det ikke utelukkes avdekking av skjulte skader i eldre deler av konstruksjonene, spesielt i områder under dører, ved vinduer og ved sammenkobling av bygningsdeler og trapper, altaner osv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er et plassbygget saltak med sørøstvendt takopplett. Det er skrå himling og hanebjelker. Det er ikke knekott, langveggene er yttervegger. Noe svank i taksidene, oppfattes som normalt relatert til alder. Nyere vindskier i sør. Det er adkomst til kaldt loft fra luke i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ved fuktmåling der det er observert fuktmerker, var dette tørt ved befaring og målt en fuktkvote på rundt 12 %.

Noe isolasjon/syddmatter ligger mot undertaket. Flere ventiler fra 2. et er ført opp til kaldt loft. Ingen lufting i gavlveggene.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Påse at det er tilstrekkelig avstand mellom isolasjon og skrå taksider. Tette/fjerne ventiler som er ført opp til kaldt loft.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



12,4

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er skiftet et kjellervindu, kjøkkenvindu, vindu på forstue og stue i sør, vindu vf. sør og vindu i sørveggen 2.et.
Dette er utført i perioden 1999 til 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 70-80-tallet. Vinduer i kjeller mot øst fra 90-tallet. Vinduer 2.et ved altaner fra ca. 1995.

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.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer i kjeller mot øst, noen mangler beslag, feilmontert beslag.
Noe innvendige kondensmerker på vinduer 2.et.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer med skader

Bygningen har flere trevinduer med koblet glass i kjeller samt bi-inngang i nord. Det er noen innvendige blendet vinduer 2.et mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Slitasje og rust på metalleder.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Blendede vinduer på loft anbefales fjernet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør med tolags glass, dør fra 1981. Bi-inngangsdør fra byggeår med enkelt glass. Kjellerdør mot sør fra 60-tallet, dobbel dør. To kjellerdører i tre fra ca. 2016. Altandører i tre med tolags glass, dører fra ca. 1995.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Tilstandsrapport

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

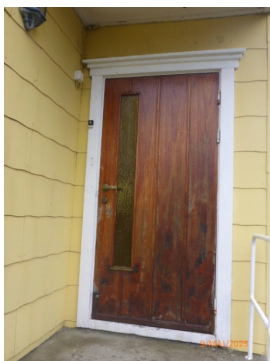
Ingen av dørene i kjeller og 1.et har beslag.

BI-inngangsdør er mye slitt, bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er luftealtaner for 2.et mot nord og sør.

Mot nord er denne på ca. 4 m2, mot sør er denne på ca. 7,2 m2.

Begge har adkomst fra tilstøtende soverom.

Det er utført midlertidige reparasjoner med pålegging av papptekke på begge altaner.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

I sør var det en stormskade, dette ble ikke dekket av forsikring.

Det ble ved et fuktsøk under altan i nord målt forskjeller i ledeevne som indikerer fukt i yttervegg under altan, målt i skap.

Det ble ved et fuktsøk under altan i sør ikke målt forskjeller i ledeevne som indikerer fukt i yttervegg under altan, tørt ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begge altanene bør bygges opp på nytt med referanse til dagens krav og byggemåte som lufting, totrinnstetting, isolering, rekkverk med videre. Det kan ikke utelukkes avdekking av skjulte skader ved renovering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sør



Sør

Tilstandsrapport



Nord



Utvendige trapper

Plass-støpte trapper fra byggeår. Det er i alt fem trapper på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Skader på flere plass-støpte trapper. Rust på rekkverk for hovedinngangstrapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Vurder rekkverk. Vurder og noen av trappene erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Mot nordøst



Mot nordvest



Mot vest



Hovedinngang

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det overflater av variert kvalitet og opprinnelse. Det er gulv med overflater av betong, belegg og teppe. Veggene har overflater som tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, malerpapp, trepanel og himlingsplater. Innvendige overflater er gjenstand for fornying ved jevne intervaller. Normale oppussings og renoveringsarbeider må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Ved renovering vær oppmerksom på at enkelte eldre bygningsmaterialer kan inneholde asbest.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

Kostander for dette vi variere ut fra egen kompetanse og valgte omfang for renoveringene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

I kjellere er det plass-støpt dekke på grunn.
Etasjeskiller over kjeller er av trebjelkelag.
Etasjeskiller mellom etasjene er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er trapper mot bjelkelaget ved innganger i nord og sør.
Bunnsvill er ikke tilgjengelig for kontroll.

Det er ved stikkontroll ikke målt høydeavvik på over 15 mm, det kan dog ikke utelukkes at dette ikke finnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved fremtidig renovering bør det foretas ytterligere kontroll av lukkede konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

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

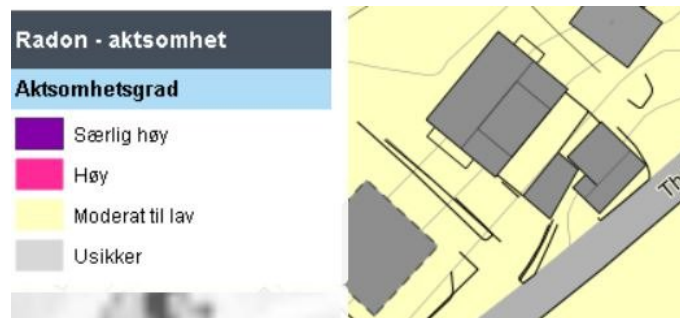
Vurdering av avvik:

- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Sotluke i kjeller. Pipen er tilkoblet tre ildsteder av variert opprinnelse.

Pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet ved befaring.

Fra feier i meglerpakken:

Sist tilsyn utført dato: 27.04.2004

Sist feid/ kontrollert 22.08.2024

Kommentar: Neste besøk er satt til 2026

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipen er rundt 75 år gammel. Det bør vurderes om det er behov for piperehabilitering.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

For ytterligere kontroll og kommentar av pipe, ildsted og takstige, kontakt ditt stedlige brann og feietilsyn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vedovn i kjeller



Vedovn på stue



Vedovn på stue

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller under bygget. Gulvet er av betong, plater og belegg på kjellerstue. Veggene har betong/mur, panel og plater på kjellerstue, boder og ganger. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kjelleren vil ikke egne seg til rom for varig opphold.

Det er påregnelig med kostnader, samt avdekking av skjulte fuktskader i lukkede konstruksjoner.

Forholdet må sees i sammenheng med utvendig drenering/fuktsikring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fuktvandring i mur



Fuktvandring i mur

Tilstandsrapport



Fuktmåling delevegg kjellerstue, 30,3 %



Fuktmåling delevegg mellom boder i vest, 48,8 %

Innvendige trapper

Boligen har fire tretrapper fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Kjellertrapper har kun håndløpere.

Hovedtrapp i nord har ikke håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kjeller sør



Kjeller nord



1.et sør



1.et nord



Innvendige dører

Tilstandsrapport

Dører av variert kvalitet og opprinnelse.
Innvendig har boligen plassbygde tredører, tredører og malte glatte dører.
Foldedør mellom stuene, ikke funksjonstestet ved befarung.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kontrollere foldedør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet var opprinnelig et soverom/kammers, ukjent når dette ble ombygget til bad, mulig på slutten av 70-tallet. Badet har belegg på gulvet, ingen sluk i gulvet.

Det er respatexplater på veggene. Malerpapp i himling. Rommet er ikke ventilert. Det er montert et dusjkabinett, et toalett, en vask og noe innredning. Vask, toalett og innredning er kanskje fra 90-tallet.

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Yttervegg på begge sider av dusjområdet.

Ved fuktsøk på gulv og vegg utenfor kabinett, er det ikke registrert forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk av badet.

Det er visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av badet ved rørgjennomføringer i gulvet under kabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommet har ikke sluk eller oppbrett på hele belegget, dette er da feil utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved renovering kan det ikke utelukkes avdekking av fuktskader fra bruk. Kostander inngår i renovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet var opprinnelig et kjøkken, ukjent når dette ble ombygget til vaskerom.

Belegg på gulv, ingen sluk, kun oppbrett på deler av gulvbelegget i området bak skyllekar. Malt strie på vegg. Det er montert et skyllekar på vegg og opplegg for vaskemaskin.

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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er kjøkkeninnredning på vegg bak skyllekaret. Ved fuksøk på gulv og vegg ved skyllekaret, er det ikke registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk av vaskerommet.

Det er visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av badet ved rørgjennomføringer i gulvet under kabinett.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet har ikke sluk eller oppbrett på hele belegget, dette er da feil utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved renovering kan det ikke utelukkes avdekking av fuktskader fra bruk. Kostander inngår i renovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD NORD

! TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Støpt gulv, belegget og støpejernsluk. Våtromstapet på veggene. Badekaret er fjernet, rommet har siste 30 år blitt brukt som toalettrom. Det er montert et toalett og en vask. Belegget på gulvet har ingen klemring til det gamle sluket.

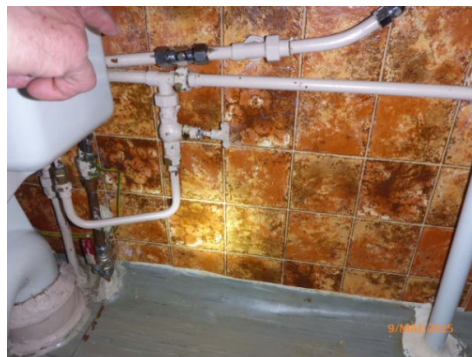
Vurdering av avvik:

- 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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2.ETASJE > BAD NORD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er yttervegg og tilstøtende bad der det var badekar og der badekaret tidligere var montert. Det er snart 30 år siden rommet ble brukt som våtrom, det vil da ikke finnes aktive fuktskader fra bruk av bad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved renovering kan det ikke utelukkes avdekking av fuktskader fra tidligere bruk.

Kostander inngår i renovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD SØR

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Støpt gulv, belegget og støpejernsluk. Våtromstapet på veggene ved badekar og respatexplater ellers.

Plater i himling.

Det er montert et badekar, en vask og et toalett.

Det er en ventil i himling, ikke ført til over tak. Det er ikke tilluft fra dør. Belegget på gulvet har ingen klemring til det gamle sluket.

Vurdering av avvik:

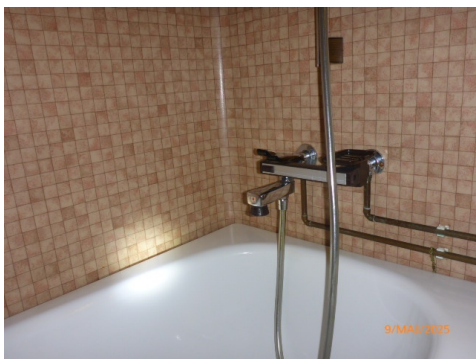
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD SØR

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er yttervegg og tilstøtende bad ved badekar og vask.

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

Ingen visuelle indikasjoner på fukt fra undersiden av våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved fuktsøk på gulv ved sluk er registret forskjeller i ledeevne som kan indikere fukt fra bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved renovering kan det ikke utelukkes avdekking av fuktskader fra tidligere bruk.

Kostander inngår i renovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Opplyst ved befaring. Kjøkkenet ble pusset opp på 90-tallet. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Vask i benkeplate. Det er fliser på vegg mellom over og underskap.

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

Årstall: 1998 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Noe slitasje på fronter. På benkeplaten er det løs/manglende laminat på flere kanter.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1998 **Kilde:** Kontaktperson



Tilstandsrapport

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

I kjeller er det under trapp i sør etablert et toalettrom. Støpt gulv og plater på veggene. Montert et toalett og en vask, ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Det er en ventil i pipen, ukjent om dette er åpnet til over tak. Ikke tilluft fra under dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Gjelder deler av anlegget som er eldre enn 25 år.

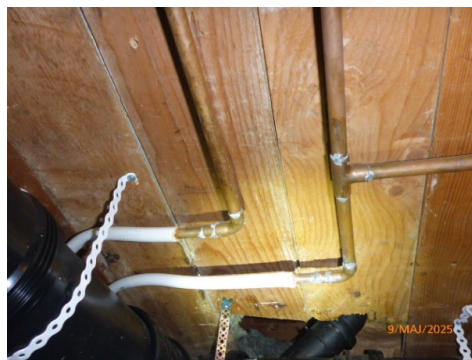
Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnad er for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Tidsangivelser opplyst ved befaring.

Innvendige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe. Vannrør ble skiftet rundt 2002, der kan også finnes vannrør som er eldre enn dette.

Det er ikke kjent om det finnes eldre vannrør som jernrør i installasjonen.

Innvendig stoppekran og vannmåler i kjeller, dette er fra ca. 2019.

Årstall: 2002

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Tidsangivelser opplyst ved befarung.

Det er avløpsrør av plast fra ca. 2002.

I ca. 2015, ble det etablert nye avløpsrør frem til kommunalt nett.

Årstall: 2002

Kilde: Kontaktperson



! TG 3 Avløpsrør - 2

Det er avløpsrør av støpejern. Stakepunkt i kjellergulvet ser ut for å være fra byggeår.

Rørgjennomføring fra vaskerom er i støpejern. Sluker på badene i 2.et er at støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Når avløpsrør ble skiftet inn til boligen i 2015 omfattet dette ikke hele anlegget.

Dette da det stakepunktet ser ut for å være fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Undertegnede har ikke fagspesifikk rørleggerkompetanse. Ønskes det en grundig kontroll og kommentar av anlegget, anbefales det kontaktet autorisert rørlegger.

Ingen dokumentasjon vedrørende vvs er fremlagt eller kontrollert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Stakepunkt i kjeller



Avløpsrør fra under vaskerommet

Tilstandsrapport



Solisluker på loft

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnader er for veggventiler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 194 liter og montert i ca. 2002.

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Andre installasjoner

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen. Innvendig del på stuen i 2.et.

Denne er over 5 år gammel.

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



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Ingen dokumentasjon vedrørende EI er fremlagt eller kontrollert. El-installasjon av variert kvalitet og opprinnelse.

Sikringsskap på loft, mulig fra 1995, vippesikringer i skapet. Åpne skrusikringer på vegg, eldre opprinnelse.

Spørsmål til tidligere eier kan ikke besvares.

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.

Ukjent

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?

Ukjent

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

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?

Ukjent

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?

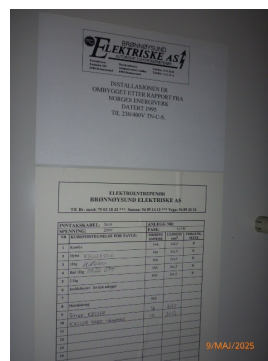
Ja Installasjon av variert kvalitet og opprinnelse.

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

Generell kommentar

Undertegnede har ikke fagspesifikk elektrokompetanse. Det anbefales en kontroll og kommentar av anlegget, kontakt autorisert EI-fagmann. Kostander er for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 flere brannslukningsapparater i boligen, de nyeste er fra ca. 2016. Det er 3 røykvarslere med levetid til 2027, ikke montert. Det anbefales montert nytt utstyr med god restlevetid.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antatt bestående av fjell, stedlige og tilkjørte masser. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, grunnundersøkelser eller slike tekniske vurderinger.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1949. Dreneringens eksakte tilstand om denne finnes, kan bare kontrolleres om det graves opp rundt murene. Det var ikke nedbør ved befaring derfor ingen visuelle observasjoner med tanke på funksjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Ingen synlig fuktsikring av mur.

Fuktvandring i kjellermurer.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:

Bør sees i sammenheng med støttemurer, terrengforhold, trapper og takvann.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fuktvandring i kjeller



Fuktvandring i kjeller

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur, sparesteinsmur fra byggeår. Antatt fundamentert på plass-støpte banketter og dekke. Store deler av murene er under terreng, noe mur på kjellerstue er innvendig kledd, disse delene er da ikke tilgjengelig for besiktigelse.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er observert små områder med avskalning av puss.

Murene er malt, ukjent om det er benyttet dampåpen murlaling.

Stedvis noen mindre sprekker og riss, oppfattes som normalt med tanke på konstruksjon og alder.

En større spekk mot øst/nordøst, denne er fuget, holdes under oppsikt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av plass-støpt betong, naturstein og betongstein.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er sig og kanting i murer mot øst.
Det er stedvis skader på støttemurer i vest.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Her kan de eksakte tiltakene og kostnader for dette variere.
Anbefales sett i sammenheng med drenering/fuktsikring, trapper og støpe flater på terreng.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Ved garasje, sig/bulning



Mot nordvest, skade



Natursteinsmur i uthus, buling/sig



Mot øst/mot uthus, sig og skader

TG 2 Terrengforhold

Bygningen ligger høyt i terrenget som skråner mot øst-sørøst. Ingen treff på fareområder vedrørende flomsoner, kvikkleireskredfare, fjellskred, skredfaresoner, flom og skredhendelser ved søk på NVE sin kartkatalog. For aktsomhetsområder vises det til kommunen for vurdering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er ikke opparbeidet tilfredsstillende fall på terreng fra murene. Dette fører til unødig fuktbelastning av byggegrop ved manglende bortledning av overflatevann fra nedbør og snø.

Det bør opparbeides fall på terreng i 1:50 i tre meters bredde fra murene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Opplysninger gitt ved befaring.

Utvendige avløpsrør er av plast og fra ca. 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra ca. 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendig stoppekran mot øst, denne er fra ca. 2019.

Årstall: 2015

Kilde: Kontaktperson



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1994

Standard

Variert

Vedlikehold

Variert

Kommentar

Beskrivelse

Plass-støpt dekke, sprekker, skjevheter og riss. Sig i støttemurer mot vest. Vegger i bindingsverk, ingen bankett, det kan være skader nede på veggene. Utvendig er veggene kledd med liggende kledning av tre. Innvendig er veggene kledd med bord. Liten avstand fra støttemur i vest mot garasjeveggen.

Plassbygget pulttak tekket med papp. Fuktmerker i taket. Takrenner i plast mot nord.

Det er montert et brukt vindu mot nord fra 1987. Det er montert en leddport i tre.

Bygget er greit til formålet liten garasje/uthus.

Trenger variert omfang av oppgraderinger og renovering.

Se teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler)

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



Uthus



Anvendelse

Uthus/lager

Byggeår

1950

Standard

Lav

Vedlikehold

Variert

Kommentar

Antatt byggeår.

Beskrivelse

Uthus av eldre opprinnelse. Fundamentert til terreng på fylling, stein og noe betong. Plassbygget konstruksjon av eldre opprinnelse. Skiftet noe kledning og forsterket tak over bod mot vest. Plassbygde dører i tre.

Bølgeeternit på taket, metallplater på bod i vest. Ikke takrenner. Det er ikke støpt gulv i bygget. Sig i støttemurer mot vest.

Deler av bygget er noe svakt dimensjonert og har skjevheter.

Bygget er greit til formålet uthus.

Trenger variert omfang av oppgraderinger og renovering.

Se teknisk verdi med: Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeid, svekkelser og forskriftsmangler)

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

270 m²/270 m²

Enebolig: 4 Vindfang, 5 Gang, Toalettrom, Kjellerstue, 6 Bod, Hall m/trapp, Kjøkken, 2 Stuer, 3 Bad, Vaskerom, 6 Soverom, 2 Kott

Andre bygg: Garasje, Uthus
Bruksareal andre bygg: 15 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 800 000

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

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

4 000 000

Markedsvurdering

Større bygningsmasse i byen med et variert renoveringsbehov og potensiale.

Det er pr. i dag liten tilgang på boliger i dette område, markedsinteressen oppfattes som normal til vurdert markedsverdi. Sammenlignbare salg i den grad dette finnes for eldre objekter som dette, 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. Det påpekes at ved søk på eiendomsverdi er det avvik fra vurdert markedsverdi. Støtteinformasjon fra Eiendomsverdi og Takstingeniørens helhetlige vurderinger av det overstående, ligger til grunn for vurdert markedsverdi.

Grunnlagt for analysen bak verdifastsettelsen ble gjennomgått ved slutten av befaringen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Tverveien 11 ,8906 BRØNNØYSUND 225 m ² 1981 6 sov	09-05-2024	4 750 000	4 350 000		4 350 000	19 333
2 Valveien 39 ,8906 BRØNNØYSUND 233 m ² 1966 5 sov	12-04-2023	4 390 000	4 500 000		4 500 000	19 313
3 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
4 Valneskroken 8 ,8906 BRØNNØYSUND 206 m ² 1960 5 sov	01-12-2021	3 750 000	3 250 000		3 250 000	15 777
5 Åsveien 25 ,8906 BRØNNØYSUND 238 m ² 1933 4 sov	25-06-2024	3 750 000	3 750 000		3 750 000	15 756
6 Innerveien 46 ,8906 BRØNNØYSUND 202 m ² 1977 5 sov	15-03-2022	3 100 000	3 025 000		3 025 000	14 975
7 Åsveien 15 ,8906 BRØNNØYSUND 243 m ² 1976 5 sov	26-07-2021	3 610 000	2 630 000		2 630 000	10 823

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør for 2025 totalt kr. 11 732,- p.r. år eks. MVA. I dette inngår avgift for vann, avløp, eiendomsskatt og feiing.	Kr.	11 732
240 l dunk kr 6639,- 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.	18 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 100 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 470 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 650 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	190 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	140 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	180 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 970 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	4 800 000
--	------------	------------------

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

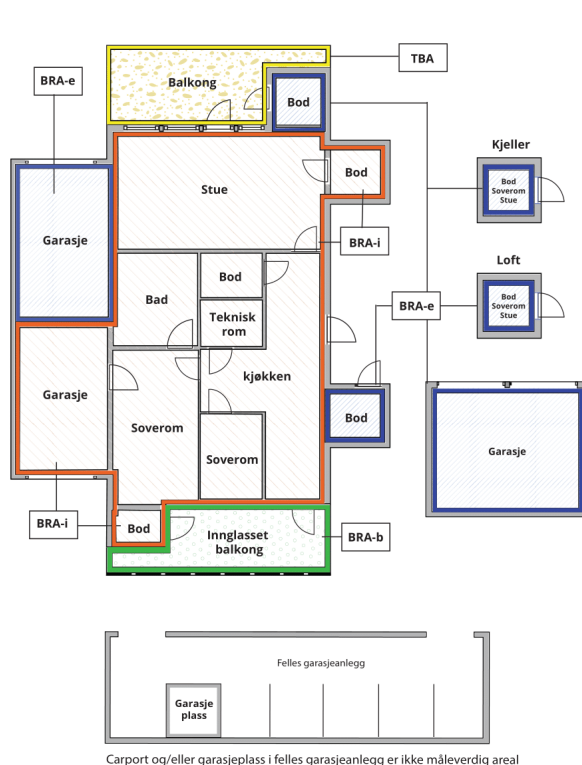
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggtetnisk 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 m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	89			89	
1.Etasje	94			94	11
2.Etasje	87			87	
SUM	270				11
SUM BRA	270				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vindfang, Bi-inngang, Gang, Gang 2, Toalettrom, Kjellerstue, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6		
1.Etasje	Vindfang, Bi-inngang, Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Stue 2, Gang, Bad, Vaskerom		
2.Etasje	Gang, Gang 2, Bad nord, Bad sør, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Soverom 6, Kott, Kott 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegninger fra 1949 vise en tomannsbolig. I 1967 ble det søkt om ominnredning til tre leiligheter. Pr. i dag er bygningen en enebolig. Matrikkelført som: Bygningstype. Enebolig (111)
Ukjent om bruksendring lik dagens status er omsøkt, og om det finnes oppdaterte tegninger.
Fra kommune i meglerpakken:
"02-05-2025 14:55:28 Ikke ferdigattest eller målebrev i arkivet"
Kontakt kommunen for avklaring.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjellerstuen har en romhøyde på under 2,2 meter.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasje er noenlunde lik tegninger i meglerpakken.

Fra kommune i meglerpakken:

"24-04-2025 14:30:05. Garasje og uthus ligger utenfor eiendomsgrense iht. målebrev. Se grunnkart og målebrevskart."

"02-05-2025 14:55:28 Ikke ferdigattest eller målebrev i arkivet"

Kontakt kommunen for avklaring.

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Romfordeling

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

Kommentar

Romhøyden i bygget er under 1,9 meter, ikke måleverdig ihht. standard.

Det er to boder på ca. 9m2 og ca. 17m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Fra kommune i meglerpakken:

"24-04-2025 14:30:05. Garasje og uthus ligger utenfor eiendomsgrense iht. målebrev. Se grunnkart og målebrevskart."

"02-05-2025 14:55:28 Ikke ferdigattest eller målebrev i arkivet"

Kontakt kommunen for avklaring.

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	179	91
Garasje	0	15
Uthus	0	0

Kommentar

Enebolig

Hele kjellere er definert som s-rom grunnet fuktproblematikk.

Garasje

Uthus

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.5.2025	Gøran Heimen	Takstingeniør
	Astrid Solberg	
	Lars Solberg	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1813 BRØNNØY	104	349		0	508.1 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

Adresse

Thomaslenninga 7

Hjemmelshaver

Solberg Astrid Synnøve Skovro

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boområdet i byen. Vidstrakt utsikt over omkringliggende områder om over sjøl mot øst. Gangavstand til alle bynære fasiliteter, direkte adkomst til rekreasjonsområder som fjære og sjø. Området oppfattes som barnevennlig.

Adkomstvei

Kommunal vei forbi eiendommen, blindvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg via private stikkledninger.

Regulering

Fra kommunen i meglerpakken:

Navn: Brønnøysund del 2 (Valen
Buneset-Flaggstanghaugen)
(2007002)

Formål: Boliger m/tilhørende

anlegg, (B10), %bya=30%

Vedtaksdato: 19.12.2007

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 vedlegg i meglerpakken og kommunen.

Om tomten

Eiendommen har plen, busker og trær. Innkjøring i sørøst går over innkjøringen til naboen. Naboen i nordøst har innkjøring over deler av teig 2.

Parkering for bil i oppkjørsel foran garasje, foran uthuset og en liten bil i garasjen.

Plass-støpt bankett og gjerde rundt deler av eiendommen, skader på bankett og gjerde. Plass-støpte flater på terreng. sprekker, riss og skader fra frostsprengning.

Plass-støp kant ved innkjøring til garasje, sprekker og skader.

Fra kartverket: Eiendomsteig 497,8 m2 og Eiendomsteig 10 m2, denne har fiktive grenser.

Ved måling i gårdskart fra teig 1. til veikant på kommunal vei utgjør teig 2 ca. 121 m2.

I skjøte fra 30/11-1949 er det påtegninger om eiendommen.

Fra kommunene i meglerpakken: «24-04-2025 14:30:05. Garasje og uthus ligger utenfor eiendomsgrense iht. målebrev. Se grunnkart og målebrevskart.»

Fra kommunene i meglerpakken: «02-05-2025 14:55:28 Ikke ferdigattest eller målebrev i arkivet»

Ser at teig 2 ikke er dekket av kjent målebrev, kommunen har ikke angitt grenser/koordinater i kart.

Pr. i dag anbefales dette avklart. Ser det er i byggevedtak garasje fra 1994 er av kommunen presisert noe om noe om minsteavstander til veg og nabogrenser, vann og avløpsledninger samt kraftledninger.

Kontakt kommunen for status, eventuelle avvik og nødvendige tiltak/konsekvenser.

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

Ikke kjent om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen, ingen dokumentasjon vedrørende forskrift om nedgravde oljetanker er fremlagt eller undersøkt.

Tinglyste/andre forhold

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

Det henvises til oppdragsgiver for innhenting og vurdering av grunnbok.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Skifteoppgjør

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	24.04.2025	Ikke utfylt egenerklæring.	Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart, eiendomsopplysninger og verdirapport.	08.05.2025		Gjennomgått	9	Nei
Byggevedtak, nybygg	30.11.1949		Gjennomgått	4	Nei
Byggevedtak. Søknad om endring fra 2 til 3 leiligheter.	18.10.1767		Gjennomgått	1	Nei
Byggevedtak garasje	20.09.1994		Gjennomgått	1	Nei
Bygningsdata enebolig, garasje og uthus	24.04.2025		Gjennomgått	3	Nei
Bygningstegninger bolig	01.07.1949		Gjennomgått	4	Nei
Bygningstegninger bolig, fasadeendring, ikke utført	16.09.1967		Gjennomgått	1	Nei
Bygningstegninger garasje, udatert			Gjennomgått	1	Nei
Info planstatus	30.04.2025		Gjennomgått	2	Nei
Reguleringskart	30.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Grunnkart og ledningskart	24.04.2025		Gjennomgått	2	Nei
Kommunale avgifter	24.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Målebrev	25.09.1949		Gjennomgått	2	Nei
Feierapport	22.04.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tilknytning vann og avløp	24.04.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2025	
2	28.05.2025	Lagt til inf. om luft til luft varmepumpe.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UF2368>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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