

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Åsvangveien 4, 8865 TRO
 ALSTAHAUG kommune
 gnr. 73, bnr. 2

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 336 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 21.06.2023

Rapportdato: 31.05.2024

Oppdragsnr.: 20914-1886

Referansenummer: KR1882

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Høgås

Vår ref: Lars Emil Brattland



**MO
TAKST**



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

Norsk takst

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



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

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

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

Motakst AS

Motakst AS ble grunnlagt med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Helgeland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva Forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtagelsen av boligen. Vi har til sammen 48 års erfaring fra byggebransjen, og er registrert Mesterbedrift. Vi har to sertifiserte takstmenn og en takstfullmektig som er registrert hos Norsk Takst, i tillegg til to takstmedarbeidere. Motakst AS bistår også med verditakster i forbindelse med bank/refinansiering, forhåndstakster, byggelånskontroll og uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i nye boliger. Vi har i dag kontorer i Mo i Rana og Troms, men utfører oppdrag over Nord-Norge.

Rapportansvarlig

Marius Høgås

Uavhengig Takstingeniør

marius@motakst.no

472 67 180

Medansvarlig

Lars Emil Brattland

Uavhengig Takstingeniør

lars@motakst.no

414 85 679



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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

OPPGRADERINGER AV NYERE DATO:

- Bygd naust og garasje, egeninnsats. 2005
- Byttet tak av Vela Bygg. 2011
- Gravd septiktank og med avrenning. 2007
- Generelt vedlikehold

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	336 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	163 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasje

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

Anneks

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

Det foreligger kun godkjente fasadetegninger av naustet.

Utedo

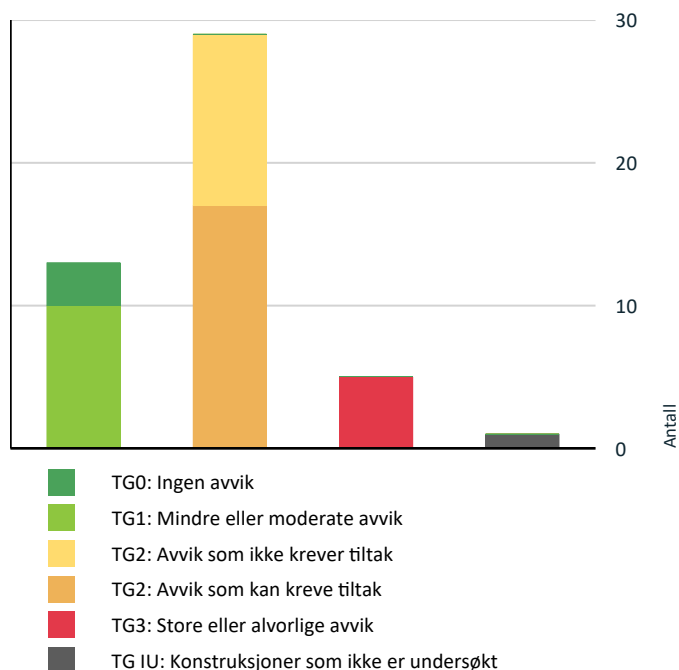
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Fjøs m/lysthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

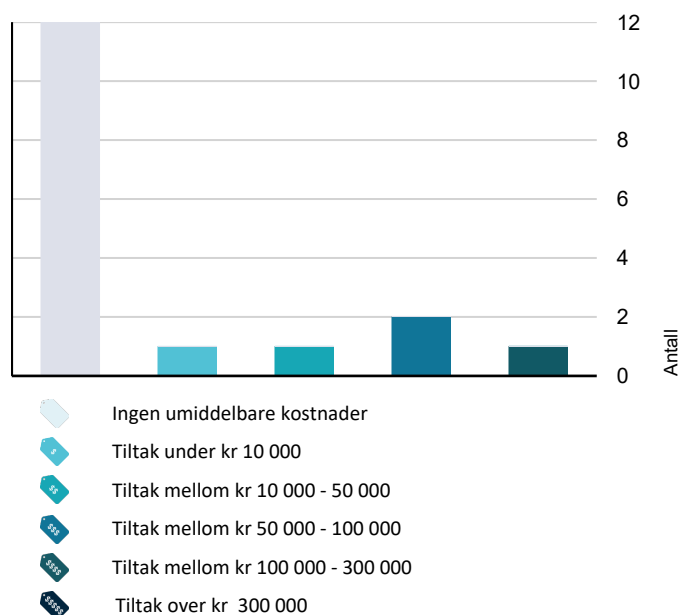
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Fukt i tiliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Fritidsboligen har ikke utstedt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Standard
Boligen holder generelt god standard.

Vedlikehold
Enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

UTVENDIG

Takteking

Taket er tekket med profilerte stålplater fra 2011 utført av Vela Bygg.
Besiktet fra bakkenivå grunnet manglende stige for adkomst.
Takoverbygg ved fasade øst:
Taket er tekket med profilerte stålplater.
Takoverbygg ved fasade sør:
Taket er tekket med takplater av klarplast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser at taktekket har løsnet i hjørnet sørvest, taktekket ble skrudd fast og forsøkt tettet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør undersøkes om at hele taktekket er tilstrekkelig festet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av lakkert metall. En luftehatt på taket. Fastmontert stige til pipen. Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takoverbygg over utvendig trapp til kjeller mot øst, mangler beslag i overgang tak/vegg.

Bunnplate på pipebeslaget er for kort og ikke knekt ned i bølgene på taktekket, det kan føre til at vann driver inn ved spesielle vindretninger.

Mønebeslag er ufagmessig og ujamnt montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen snøfangere på taket. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning, inngangspartier og lignende. Hvilken takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekingen.

Det bør monteres beslag som hindrer vann i å trenge inn under pipebeslag.

Det bør påregnes noe vedlikehold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre, trolig isolert med ca. 10 cm isolasjon. Ytterveggene er utvendig tekket med stående kledning. Det bemerkes at taksmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at antatt isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Bordkledningen har sprekker og er værslitt.
Stedvis manglende musebånd/lusing.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres bedre lufting av veggkonstruksjonen.

Det bør påregnes noe vedlikehold av bordkledning.

Det bør monteres lusing/musebånd.

Utskifting av enkelte bord kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltak takkonstruksjon av tre.

Undertak av trobord, tilbygd del har undertak av armert plast.

Loftskillet er isolert med ca. 10 cm isolasjon (steinull).

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen i 2. etasje.

Det ble fukt målt i takkonstruksjonen ved befaring, og ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Takoverbygg ved fasade øst:

Takkonstruksjon av tre.

Innfestet i bordkledningen, fundamentert på støpt mur og støpte perler.

Takoverbygg ved fasade sør:

Takkonstruksjon av tre.

Innfestet i bordkledningen og fundamentert på støpte fundament.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det ble registrert ekskrementer etter aktivitet av skadedyr på kaldloftet.

Utett gjennomføring rundt pipeløpet.

Stedvis fuktskjolder i undertaket.

Takoverbygg ved fasade øst:

Ufagmessig innfesting av takkonstruksjonen på vegg og ved takfoten.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Takkonstruksjon på fritidsboligen:

Utette gjennomføringer bør tettes.

Det bør utføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge skadeomfanget og vurdere tiltak for å forhindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.

Takoverbygg ved fasade øst:

Takkonstruksjonen bør festes tilstrekkelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utettgjennomføring av pipeløpet.

Vinduer

Fritidsboligen har malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra flere årstall.

-1.etasje fra 2008, 2011, 2012 og 2013

-2.etasje fra 1991, 2005 og 2013.

-Kjelleretasje har vinduer fra byggeår.

Vinduene er oppmalt i ettertid av befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitte vinduer i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes noe vedlikehold og utskifting av vinduer i kjeller.



Vindu av eldre dato i kjelleretasje.

Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2012 med elektrisk låsekasse.

Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2011.

Ytterdør kjelleretasje: Takoverbygget malt tredør med 2-lags isolerglassfelt fra 2003.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

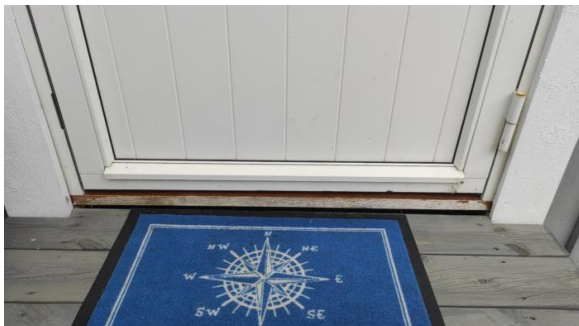
- Det er avvik:

Terskel på terrassedør er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes noe vedlikehold.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 51 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 63 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bordkledningen og fundamentert på støpte lettklinkerblokker. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Terrassedekke er beiset og rekkverket er malt i ettertid av befaringen.

Vurdering av avvik:

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

Konstruksjonen er innfestet i bordkledningen.

Terrassedekket gir stedvis etter ved belastning.

Ved fremtidig utskiftning av terrassedekke anbefales det å benytte terrassedekke av tykkere dimensjon.

Vedlikehold bør påregnes.

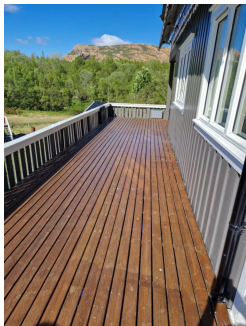
Bygningsdelen virker å fungere med dagens tilstand. Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye. (ref. Sintef byggforsk detaljblad 536.112)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Bilde fra kunde.



Bilde fra kunde.

Utvendige trapper

Trapp av tre til hovedinngang.
Trapp av tre til terrasse.
Trapp av betong til kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp av tre til hovedinngang:

- Værslitt.
- For store åpninger mellom opptrinn.
- Mangler rekkverk.
- Mangler veggmontert håndløper.

Trapp av tre til terrasse:

- Værslitt.
- For store åpninger mellom opptrinn.
- Rekkverket er for lavt.
- Mangler veggmontert håndløper.

Trapp av betongstein til kjelleretasjen:

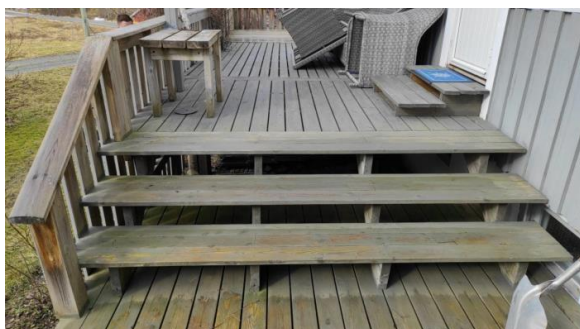
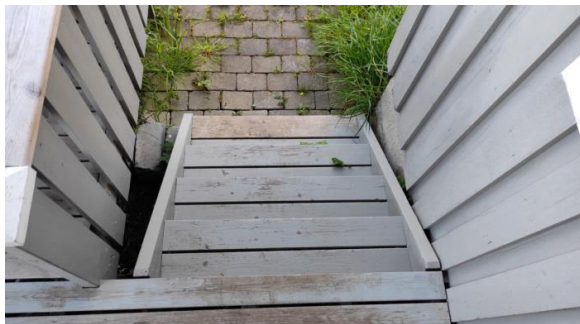
- Mangler veggmonterte håndløpere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er dekket med laminat, betong, trepanel, malt trepanel og flis.
Vegger er dekket med malt trepanel, malte panelplater, tapet, malt tapet, flis og trepanel.
Himlinger er dekket med trepanel, malte/lakkert trepanel.
Mindre avvik:
Overflatene har normal slitasje etter bruk og elde.
Gulvvarme.
Hovedetasje: Elektriske varmekabler på bad/wc.
kjelleretasje: Elektriske varmekabler på hobbyrom, bad/wc og vaskerom.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

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

Målt avvik i 1. etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 4 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 12 mm.

Målt avvik i 2. etasjen (trappegang-soverom):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 10 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 13 mm.

Målt avvik i kjelleretasjen (hobbyrom):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 6 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 19 mm.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Usikker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 1 Pipe og ildsted

Fritidsboligen har ett innvendig pipeløp av elementblokker som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder, lukket vedovn i stuen og eldre kjøkkenovn på stuen. Ildstedene var ikke i bruk ved befaring.

Sotluke montert i hobbyrom i kjelleretasje.

Takstmannen har mottatt informasjon om feiing og tilsyn, men det er ikke informert om dato på siste feiing og tilsyn. Det er ikke registrert noen avvik eller anmerkninger på pipe og ildsted.

Ta kontakt med Alstahaug kommune for ytterligere informasjon om siste feiing og tilsyn.

Det anbefales å få utført tilsyn ved fyringsanlegget.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Malte betong vegger, vaskerommet har innforede vegger av tre.

Gulv er dekket med flis.

Himling er dekket med trepanel.

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

Det ble utført fuktsøk på gulv og i nedre del av vegg i trappegangen og på vaskerommet bak varmtvannstanken, og ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Det ble utført fuktmåling med pigg i nedre del av de innforede veggene på vaskerommet, og ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble målt noe forhøyede fuktverdier i bunnsvillen på vaskerommet.

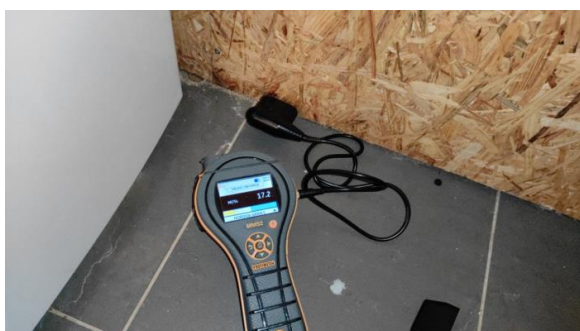
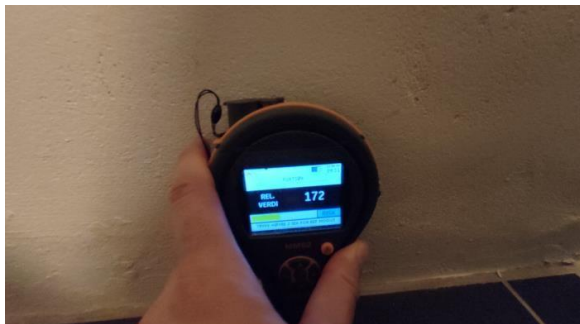
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det målte fuktnivået er ikke veldig høyt, men det anbefales å overvåke konstruksjonen jevnlig.

Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Tilstandsrapport



Kryp kjeller

Kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv under utbygd del.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til kryptjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Innvendige trapper

Fritidsboligen har malt tretrapp fra 1.etasje til 2.etasje med malt stående rekkverk, og eldre malt tretrapp fra 1.etasje til kjelleretasje uten rekkverk.

Vurdering av avvik:

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

Trapper og ramper skal ha håndløper på begge sider (ref. Sintef byggforsk informasjonsblad 536.112)

Overflatene på trinnene er glatte.

Trapp til kjeller mangler rekkverk og håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygningsdelen virker å fungere med dette avviket. For å lukke avviket må det monteres håndløper på veggen opp trappen.

For å hindre at barn kan kripe gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. (ref. Sintef byggforsk detaljeblad 536.112).

Overflaten på gangtrinnene bør være fast og jevn, og TEK17 krever at den skal være sklisikker. Preakseptert ytelse er at overflaten på inntrinnene ikke skal være så glatt at det er fare for fall ved forutsatt bruk, verken ved tørre eller våte trinn. (Ref. Sintef byggforsk informasjonsblad 324.301) Det bør monteres antiskli list for å lukke avviket.

Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Innvendige dører

Fritidsboligen har innvendige dører av malte finerte dører og heltre dører med 3-speil .

Vurdering av avvik:

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

Dør til soverom i 2.etasje tar i karm og er treg ved åpning og lukking.

Flere av dørene til soverommene vil ikke holde seg lukket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.

1.ETASJE > BAD/WC

ⓘ TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flis på vegg og malt panel på innvendig tak.

1.ETASJE > BAD/WC

ⓘ TG 2 Overflater Gulv

Gulv er dekket med fliser.

Det ble fuktmålt ved befaring, og ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk. Høyde på tettesjikt ved dørterskel er for lav.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD/WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har eldre plastsluk med stakeplugg og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen under servanten. Uten en mansjett rundt avløpet til f.eks. vask vil vannet ved en lekkasje i vaskens avløp renne tilbake langs røret og rett inn i veggen uten å bli stoppet.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tiltak for å unngå skader i våtrom er å etablere vanntette sjikt, og sørge for tett utførelse rundt rørgjennomføringer. Vanntette sjikt kan være ulike membranprodukter og overflatematerialer med dokumentert tettefunksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, høyskap, speilskap, vegghengt toalett, dusjnisje og termostatstyrte varmekabler i gulv.

Tilstandsrapport



Drensåpning fra innebygd siserne.



Kontroll av røropplegget.

1.ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk ut via vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Funksjonstest av avtrekk.

1.ETASJE > BAD/WC

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking ble utført mot dusjsone fra tiliggende soverom.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Tilstandsrapport



KJELLERETASJE > BAD/WC

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet. Våtrommet er oppført etter TEK97.

KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har flis, panel og malt betong på vegger og panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ufagmessig utførelse av gjennomføring av avløp fra badekar.
Avflassing av maling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gjennomføringen gir fare for fukt inn i konstruksjonen.
Det bør påregnes noe vedlikehold og utbedring.



KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er dekket med fliser.
Det ble fuktmålt ved befaring, og forhøyede fuktverdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

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

Terskel til dusjnisse er fuget tett, slik at eventuelle lekkasjer fra sisterner og vask ikke vil gå til sluk.
Gulvet er tilnærmet flatt med lokalt fall i dusjnisse. Høyde på tettesjikt ved dørteskel er for lav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk med klemring. Sluket har en type klemring som ikke gjør det mulig å besikte mansjett/membran uten å fjerne klemringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

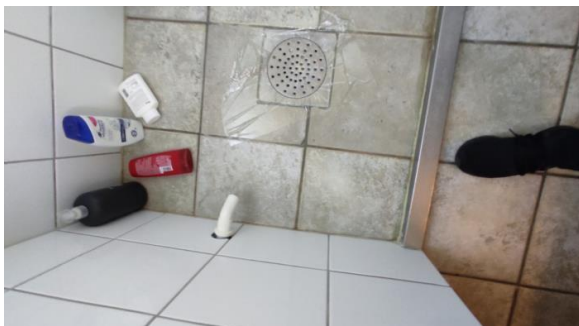
Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen i dusjnisen, under servanten og bak toalettet. Uten en mansjett rundt avløpet til f.eks. vask vil vannet ved en lekkasje i vaskens avløp renne tilbake langs røret og rett inn i veggen uten å bli stoppet.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tiltak for å unngå skader i våtrom er å etablere vanntette sjikt, og sørge for tett utførelse rundt rørgjennomføringer. Vanntette sjikt kan være ulike membranprodukter og overflatematerialer med dokumentert tettefunksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Avløp fra badekar føres gjennom vegg inn i dusjnisen.



Utette gjennomføringer i innredningen.

KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med heldekkende servant, ett-greps blandebatteri, vegghengt speil med overliggende belysning, toalett, badekar med to-greps blandebatteri og dusjnisje med forheng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Blandebatteriet til badekaret og dusjen er ikke festet tilfredstillende og bør strammes/festes tilstrekkelig.
Drypplekkasje fra blandebatteriet til badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selger opplyser at drypplekkasjen vil bli utbedret før salg/eierskifte.



KJELLERETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk ut via yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Funksjonstest av avtrekk.

KJELLERETASJE > BAD/WC

Fukt i tilleggende konstruksjoner

Det ble ved fuktsøk målt forhøyede fuktverdier i vegg og gulv. Hulltaking ikke mulig pga. tilleggende konstruksjoner som er grunnmur/yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpet fra badekar føres gjennom vegg inn i dusjonen, forhøyde fuktverdier målt.

Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

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

Konsekvens/tiltak

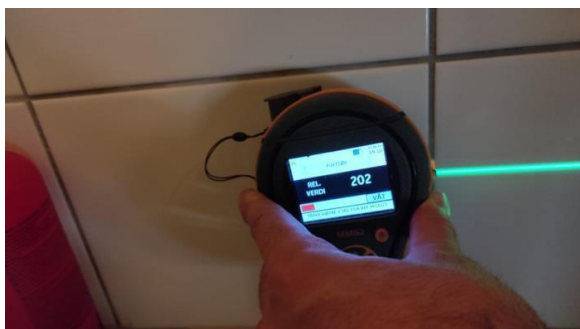
- Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuelle skader.

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktsøk på vegg.

KJELLERETASJE > VASKEROM

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Aktuell teknisk forskrift ved renovering var TEK 10.

KJELLERETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Himling er tekket med trepanel.
Vegger er tekket med OSB-plater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Overvåk tilstanden Jevnlig.

KJELLERETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulv er tekket med flis.
Det ble fuktmålt rundt sluk ved befaring, og ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.
Gulvet er tilnærmet flatt.
Termostatstyrte elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har eldre plastsluk med stakeplugg, ingen synlig membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Ingen synlig membran ved sluk.

Ingen membran i nedre kant av vegger.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.
- Membran/tettesjikt må legges.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Membran på gulv skal føres opp som en sokkel på vegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Ingen synlig membran.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via ventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det mangler styrt tilluftsventilering.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLERETASJE > VASKEROM

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det er åpne felt i de innforede veggene.

Det ble utført fuktmåling i bunnsvill i det åpne feltet under utslagsvasken, og ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler tettesjikt/membran i våtsoner.

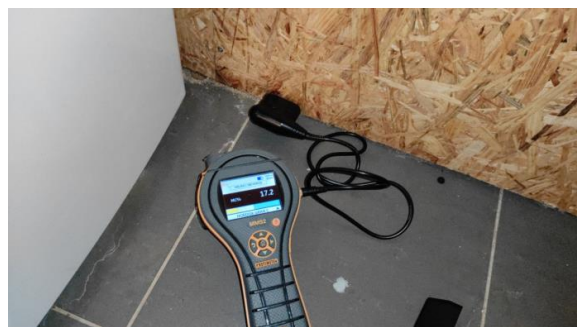
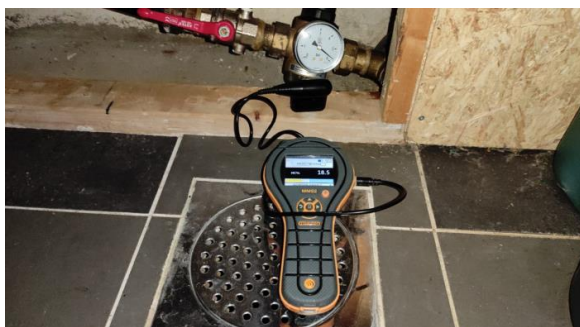
Det ble utført fuktmåling i bunnsvill i det åpne feltet under utslagsvasken, og forhøyede fuktverdier ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tettesjikt membran bør etableres.

Overvåk tilstanden jevnlig.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning av eldre type med malte glatte fronter, benkeplater av heltre og stål, dobbel oppvaskkum med ett-greps blandebatteri, fliser på vegg bak oppvaskkum, hylle og overskap med underliggende belysning, flis på vegg og gulv vedkomfyr. Frittstående hvitevarer som komfyr med platetopp, kjøleskap, oppvaskmaskin og eldre JØTUL vedfyr.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Mindre avvik:

Innredningen og overflatene har normal slitasje etter bruk og elde.

Det mangler mykfuge/list mellom benkeplate og vegg, dette for å hindre at mat og/eller ting faller bak innredningen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut via luftehatt på taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren har lav/ingen funksjon

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres ytterligere undersøkelser.

Rensing avfilter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledninger av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Eier har selv utført arbeider på vannledningene.

Det er kondens på rør ved hovedstoppekransen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannrør med kondens bør isoleres.

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran.

⚠ TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Lufting over tak.

Avløp ble ikke testet da vannet var avstengt og det mangler tilfredsstillende hovedstoppekran.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør etableres tilfredsstillende stakemuligheter på avløpsanlegget.

⚠ TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og yttervegger.

⚠ TG 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank av merket Oso fra 2015.

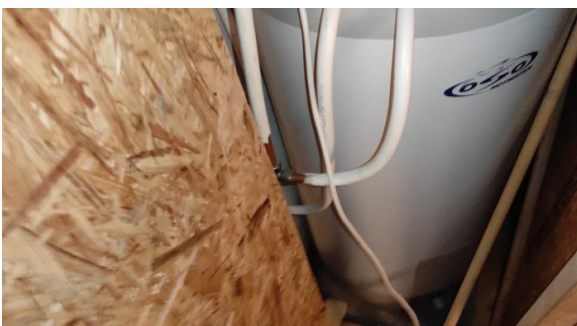
Vurdering av avvik:

- 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: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i entré.

Automatsikringer og måler.

Anlegget ble sist kontrollert: 24.06.2021.

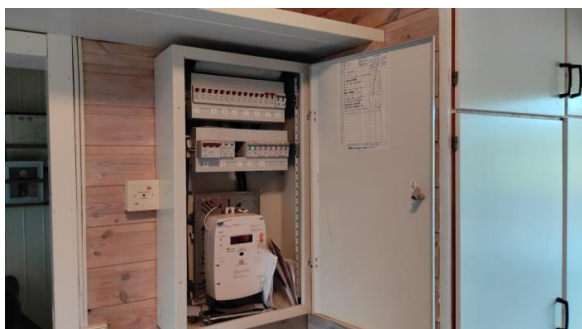
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

Forfall neste kontroll: 2051.

-Utettheter i sikringsskapet.

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

Ja



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell.

Det bemerkes at grunnforholdene ikke er vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

Drenering

Takvann blir ledet ut i grunnen.

Dreneringsløsning i bunn av lysgraven ved inngangen til kjelleretasjen.

Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år vil dermed drensavvik kunne være forventbart.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmursplasten mangler klemlist.

Konsekvens/tiltak

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



Grunnmursplasten mangler klemlist.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betongstein.

Deler av ytterveggene i kjelleretasjen er kledd innvendig, eventuelle sprekk/riss i grunnmuren bak de kledde veggene er ikke mulig å besikte.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Muroverflater bør overflatebehandles.

Det er stedvis sprekker mellom betongsteinene rundt om.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas lokal utbedring.

Overvåk tilstanden. Ved endringer kan ikke tiltak utelukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Forstøtningsmurer

Støttemurer av betong ved inngangen til kjelleretasjen.



TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrående terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsledning av plast.

Privat septiktank.

Eiendommen er tilknyttet Lia vannverk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Septiktank

Septiktank i glassfiber fra 2007, avrenning til havet via felles rør med LIA vannverk.

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Oppstillingsplass for en traktor og en båt, samt lagring av redskaper.

Byggeår

2009

Kommentar

Garasjen ble byggemeldt den 14.06.2008 og registrert fullført den 01.07.2009.

Standard

Garasjen holder generelt god standard.

Vedlikehold

Enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer av lettklinkerblokker.

Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig tekket med stående kledning.

Skyveport med liggende kledning montert på skinner.

Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Anneks



Anvendelse

Byggeår

2009

Kommentar

Annekset ble byggemeldt den 31.07.2008 og ble fullført 01.07.2009.

Standard

Annekset holder generelt god standard.

Vedlikehold

Enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Trebjelkelag fundmentert på støpte søyler.

Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig tekket med stående kledning.

Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Trapp av tre til terrasse på 14 m2 med malt stående rekkverk.

Vegger er tekket med trepanel.

Himling er tekket med malt panel.

Gulv er tekket med laminat og parkett på hems.

Utedo



Anvendelse

Utedo.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggår.

Standard

Utedoen holder normal standard.

Vedlikehold

Utedoen er godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Enkel konstruksjon av tre, fundamentert på påler av tre.

Vegger er tekket med stående bordkledning.

Taket er tekket med ståltakplater.

Gulv av terrassebord.

Fjøs m/lysthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Byggeår er ukjent.

Standard

Bygningen holder generelt god standard.

Vedlikehold

Enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Grunnmur av betong.

Reisverkkonstruksjon fra byggeår tekket med stående kledning.

Takket er tekket med ståltakplater.

Carport/takoverbygg på ca. 17 m².

Markterrasse på ca. 22 m² ved fasade nordøst.

Terrasse på ca. 15,5 ved fasade nordøst.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

163 m²/163 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Gang, 5 Soverom, Bad, Hobbyrom, Trapperom, Vaskerom

Andre bygg: Garasje, Anneks, Utedo, Fjøs m/lysthus
Bruksareal andre bygg: 173 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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 5 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger lunt til på østsiden av Røddøyvågen. Markedet for denne type objekter er normalt sett bra.

Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstmannen mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten.

Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstmannens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

Generell Informasjon:

Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.

Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstmannens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

Kilder:

Motakst AS <https://www.motakst.no/>

Norsk Takst <http://www.norsktakst.no/>

Forskrift til avhendingslova <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850>

Avhendingslova <http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html>

Mesterbrevloven <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35>

Eiendomsmedlingsloven <http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html>

Eiendom Norge AS <http://www.eiendommnorge.no/>

Forbrukerrådet <https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/>

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nord-Herøyveien 243 ,8850 HERØY 50 m² 2009 2 sov			24-05-2021	1 590 000	1 750 000	0	1 750 000	35 000
2	Tennveien 161 ,8850 HERØY 79 m² 2013 3 sov			03-02-2021	2 300 000	2 200 000	0	2 200 000	27 848
3	Åsvangveien 4 ,8865 TRO 163 m² 1962 5 sov			19-06-2022	2 500 000	2 500 000	0	2 500 000	15 337
4	Øksningsveien 551 ,8850 HERØY 197 m² 1943 5 sov			02-10-2018	2 650 000	2 700 000	0	2 700 000	13 706
5	Austbøveien 41 ,8854 AUSTBØ 136 m² 1900 4 sov			12-07-2020	1 500 000	1 500 000	0	1 500 000	11 029

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter:	Kr.	0
Forsikring; beløp estimert av takstmannen:	Kr.	10 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstmannen:	Kr.	16 500
Vannavgift estimert av takstmannen:	Kr.	2 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	29 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 650 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 350 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	120 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	500 000

Utedo

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Utedo	Kr.	40 000

Fjøs m/lysthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
Sum teknisk verdi - Fjøs m/lysthus	Kr.	650 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 660 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 650 000
--	------------	------------------

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

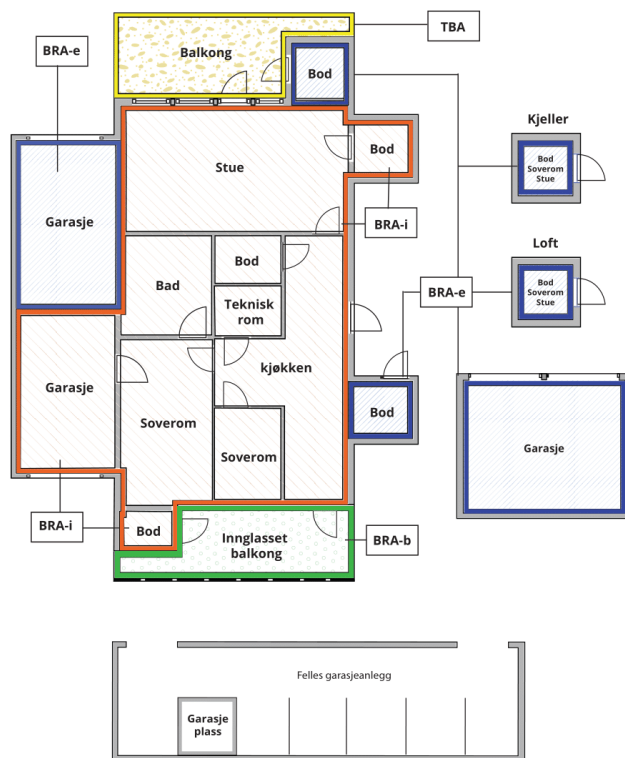
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje	58			58	51		58
2.etasje	66			66			66
Kjelleretasje	39			39			39
SUM	163				51		163
SUM BRA	163						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré , Bad/wc, Stue/kjøkken		
2.etasje	Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5		
Kjelleretasje	Bad/wc, Hobbyrom , Trappegang, Vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

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: Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger fra oppføringen av boligbebyggelsen i Alstahaug kommunes arkiver. For bygninger oppført før dagens plan og bygningslov trådte i kraft 18.06.1965, var det Lov om bygningsvesen av 22. februar 1924 som var gjeldende. Denne loven var imidlertid gjeldende bare for landets byer (kjøpestæder, ladestæder og bergstaden Røros). Det betyr derfor at det ikke er behandlet byggesøknader for bygninger utenfor tettbygde strøk i Alstahaug kommune og følgelig var det ikke krav til at bebyggelse før 1965 skulle søkes om til kommunene. Det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten/ulovligheten rundt bruken av rommene i denne boligen.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		32		32			32
SUM		32					32
SUM BRA	32						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		34		34			34
SUM		34					34
SUM BRA	34						

Romfordeling

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

Kommentar

Det bemerkes at ca. 17 m² av gulvarealet på hemsene ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014". Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger kun godkjente fasadetegninger av naustet.

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:

Utedo

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		3		3			3
SUM		3					3
SUM BRA	3						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

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: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger i Alstahaug kommunes arkiver, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av dette bygget.

Fjøs m/lysthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		58		58			58
2. etasje		46		46			46
SUM		104					104
SUM BRA	104						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue 1, Stue 2, Hobbyrom , Bod		
2. etasje	Bod , Stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

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: Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger fra oppføringen av bebyggelsen i Alstahaug kommunes arkiver. For bygninger oppført før dagens plan og bygningslov trådte i kraft 18.06.1965, var det Lov om bygningsvesen av 22. februar 1924 som var gjeldende. Denne loven var imidlertid gjeldende bare for landets byer (kjøpestæder, ladestæder og bergstaden Røros). Det betyr derfor at det ikke er behandlet byggesøknader for bygninger utenfor tettbygde strøk i Alstahaug kommune og følgelig var det ikke krav til at bebyggelse før 1965 skulle søkes om til kommunene. Det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten/ulovligheten rundt bruken av rommene i dette bygget.

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)
Fritidsbolig	163	0
Garasje	0	32
Anneks	34	0
Utedo	0	3
Fjøs m/lysthus	61	43

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.6.2023	Lars Emil Brattland	Takstingeniør
	Aina Kristin Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1820 ALSTAHAUG	73	2	0	0	24975.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Åsvangveien 4

Hjemmelshaver

Nilsen Aina Kristin, Schneider Sebastian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til i sjøkanten på Tro. Fritidsboligen ligger lunt til på østsiden av Røddøyvågen, ca 1,4 km unna Tro fergekai. Adkomst til eiendommen er med fergesambåndet som går mellom Tjøtta og Forvik, eller ved bruk av egen båt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet Lia vannverk, og eier har aksjeandel i vannverket.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløp via septiktank.

Regulering

Eiendommen ligger i ett område avsatt til LNFR-formål (areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv)

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, prydbusker og naturstein sti mellom byggene. Gruset innkjørsel og gårdsplass med pyntestein.

Kommuneplan

KA Alstahaug. Plan-ID 201622. Ikrafttredelse 14.12.2016.

Takstmannen er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

Heftelser

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående fritidsbolig fra 1962, bygd over 3 plan. Redskapsbod i hagen. Innredet låve, Garasje og innredet naust ved vannet.

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

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og annen elektrisitet.

Energimerking

Motakst AS har bistått med energimerking av boligen. Energiattesten er utført via Enovas tjeneste for energimerking.

Energiforbruket for de siste 3 årene er ikke opplyst i energiattesten. Dette da energiforbruket vil variere etter hvor mange personer som bor i boligen m.m.

Oppvarmingskarakter: ORANSJE

Energikarakter: G

Hensynssone H520

Omfatter svømmeleier og flyttleier for rein som er avsatt i plankartet som hensynssone. Tiltak i hensynssonen som er til hinder ved flytting med rein, er ikke tillatt. Ved tvil om tiltaket har konsekvenser for reindriften rett til å flytte med rein, skal uttalelse fra berørt reinbeitedistrikt og Fylkesmannen innhentes. Også ved tiltak like inntil hensynssone reindrift, bør reinbeitedistrikt og Fylkesmann høres. Tiltak under havoverflaten som ikke hindrer svømming eller ilandføring av rein fra båt, kan tillates.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

2 500 000

År

2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ambita AS		Diverse eiendomsinformasjon.	Innhentet	0	Nei
Egenerklæring		Selgers egenerklæring er kontrollert av takstmannen.	Innhentet	0	Nei
Ferdigattest	18.04.2022	Det foreligger ingen ferdigattest for fritidsboligen.	Eksisterer Ikke	0	Nei
Godkjente bygningstegninger	25.04.2008	Det foreligger godkjente bygningstegninger kun for naustet.	Innhentet	0	Nei
Situasjonskart	13.04.2022	Grense- og arealkontroll iht. offentlig kartdata (kommunekart.com).	Innhentet	0	Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom	02.05.2022	Dokumentasjon foreligger opplyser eier, men er ikke fremvist.	Ikke vist	0	Nei
Eiendomsverdi AS	22.06.2023	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Innhentet	0	Nei
Bilder	21.06.2023	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Innhentet	0	Nei
Rekvirent/eier	21.06.2023	Opplysninger gitt over telefonsamtale og E-post.	Innhentet	0	Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæring foreligger opplyser tidligere eier, men er ikke fremvist.	Ikke vist	0	Nei
Linea AS	24.06.2021	Tilsynsrapport fra Linea vedrørende boligens el-anlegg.	Innhentet	1	Ja

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: 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 areale som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KR1882>

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

EIDE ROAR GODAGER
Gamlevegen 42

2636 ØYER

Forespørsel om elektrisk anlegg i Åsvangveien 4, 8865 TRO.

Navn nettkunde: EIDE ROAR GODAGER
Målernummer: 6970631406065298
Anlegget ble sist kontrollert: 24.06.2021
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.
Forfall neste kontroll: 2051

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

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Steinar Rølvåg
Senioringeniør