

Tilstandsrapport



Enebolig



Refsnesvegen 32, 8700 NESNA



NESNA kommune



gnr. 57, bnr. 412

Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 212 m²



Befaringsdato: 20.02.2025

Rapportdato: 18.03.2025

Oppdragsnr.: 10862-1477

Referansenummer: YF8465

Autorisert foretak: Helgeland Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Sørnes

Vår ref:



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.

HELGELAND TAKST AS

Helgeland Takst As holder til i Mo i Rana, Oslo og i Sandnessjøen.

Vi tar takst over hele Helgeland og i Oslo. Er ofte i Oslo, Alstahaug, Leirfjord, Vefsn, Lurøy, Rødøy, Herøy, Dønna, Nesna, Mo i Rana m. flere.

Vi takserer alt i fra leiligheter, rekkehus, tomannsboliger og eneboliger, samt taksering av næring, næringseiendommer og fritidseiendommer.

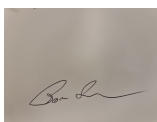
Vi utfører blant annet verditakster, boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, reklamasjonstakster, skaderapporter, taksering av næringslokaler, lånetakster og vedlikeholdsrapporter.

Vi utfører også uavhengige Kontroller - tiltaksklasse 1 (våtrom og lufttetthet) på nybygg og ved ombygging av eksisterende bad. Er sertifisert Takstmann og teknisk utdannet innenfor Bygg og Anlegg.

Har 30 år erfaring innenfor Byggebransjen og 10 års erfaring som Takstmann.



Rapportansvarlig



Gøran Sørnes

Uavhengig Takstingeniør

goran@gstakst.no

480 89 058



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen 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:

- Det er montert profilerte stål- aluminiumsplater fra byggeår med ukjent undertak siden.

Det er montert takrenner og nedløp av stål/aluminium fra ukjent årstall.

Boligens yttervegger er oppført i bindingsverk og kledd med stående tømmermannskledning. Ifølge rapporten har ytterveggene på øst-, sør- og vestsiden blitt etterisolert og fått ny kledning for noen år siden. Nord-østveggen er derimot ikke etterisolert eller fått ny kledning, og det bemerkes at denne veggen trenger maling. Det er registrert spredde råteskader i Sør/vestveggen

Det er montert en A-takstol konstruksjon som er isolert.

Det er montert inn vindu med 2-lags isolerte glass i trerammer fra forskjellige tidsperioder. Det er skiftet ut vindu på loftet i mot sør/vest samt nytt vindu på nyeste badet. Ellers er det eldre vindu rundt om i boligen

Det er montert inn 2 malte isolerte dører i hovedinngangen til denne boligen

Det er montert inn en skyvedør med utgang til altan i sør/vest veggen med utgang i fra stue.

Altan, på ca. 31 m², er utført i trykkimpregnerte materialer og ligger sørvestvendt med utgang fra stuen. Trykkimpregnert treverk gir god motstandsdyktighet mot fukt og råte, men krever jevnlig vedlikehold som rengjøring og behandling for å bevare utseende og funksjonalitet over tid.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater har en variert standard, der noen rom er godt vedlikeholdt, mens andre viser tydelig behov for oppgradering.

I 1. etasje er det en blanding av ulike gulvbelegg. Stue, gang, entre og ett soverom har parkett, mens kjøkkenet har beleg. Enkelte områder, som gulvet i yttergangen, viser tydelig slitasje, og parketten i stuen har noen misfarginger, spesielt i et innhuk.

Takene har forskjellige overflater avhengig av rom. I stue og entre er det malt panel, mens det på bod og kjøkken er malte himlingsplater. De andre rommene har malt malerpapp på taket.

Veggene består hovedsakelig av panel. På kjøkkenet er veggene ganske slitte og har noen hull, så en oppgradering her ville vært en klar forbedring.

I 2. etasje er det lamiant på gulvene og beleg på toaletterimmet.

Skråtakene er kledd med panel, og i midten av taket er det malte plater. I to av de mindre soverommene er det også malt panel på veggene.

Selv om mye av interiøret fungerer greit, er det noen områder som krever vedlikehold. Kjøkkenveggene trenger en oppgradering, og enkelte rom, som yttergangen og noen bodar, viser naturlig slitasje etter mange års bruk. Totalt sett er boligen funksjonell med et tradisjonelt preg, men med noen enkle oppgraderinger vil både estetikken og bruksverdien kunne forbedres betydelig. Boligen har trebjelkelag mellom etasjene, som er vanlig i bygninger av tilsvarende alder og konstruksjon. For å vurdere eventuelle skjevheter i gulvene har takstmannen benyttet laser, som gir en nøyaktig måling av høydeforskjeller.

Målingene viser at skjevhetene varierer fra 5 mm til 15 mm mellom de 2 etasjene. Det bemerkes at enkelte områder kan ha større skjevheter enn de generelle målingene indikerer. Slike skjevheter kan skyldes naturlig setning, materialtretthet eller endringer over tid i den bærende konstruksjonen.

Skjevhetene vurderes som moderate og innenfor det som kan forventes i en eldre bolig med trebjelkelag. Ved renovering eller ombygging kan det være aktuelt å rette opp de mest fremtredende skjevhetene for å forbedre bokomfort og funksjonalitet.

Det er ikke fremlagt radonmålinger på denne boligen. Boligen er ikke sikret for radon. Boligen ligger i et område med gult radonforekomster. Dette vil si moderate eller lave forekomster av radon

Det er montert inn en vedovn påkoblet en mursteinspipe. Pipen er fra byggeåret. Det er det lokale branntilsyn som har den overordnede ansvaret for godkjenning av ildsted og pipe. Det foreligger ingen kjente fyringsforbud fra det lokale feievesenet.

Boligen har en råkjeller på ca. 11 m², med adkomst fra utsiden via en dør og trapp. Kjelleren har gulv og vegger av betong, mens taket består av stubbgulv i tre. Det er registrert noe fukt over referansenivået i både gulv og vegger, men treverket i taket ble målt som tørt. Det er også en vertikal sprekk i en av betongveggene, noe som kan være et resultat av naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid.

Ventilasjonen i kjelleren er begrenset, da det ikke er installert ventiler i veggene. Det finnes et lite vindu som kan åpnes, men dette vurderes ikke som tilstrekkelig for å sikre god luftutskifting. Tilluft og avtrekk er ikke tilfredsstillende, og det anbefales å vurdere tiltak for å forbedre ventilasjonen for å redusere fuktbelastningen.

Kjelleren brukes hovedsakelig til lagring, og det er ingen tegn til sopp, råteskader eller skadedyr. Selv om fuktverdiene er noe forhøyede, er dette vanlig for råkjellere uten spesielle fuktsikringstiltak. Det anbefales å sikre tilstrekkelig lufting og eventuelt vurdere tiltak for å bedre dreneringen rundt grunnmuren for å redusere fuktpåvirkning over tid.

Det er krypkjeller under deler av denne boligen. Boligen har en innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje, samt en trapp ned til kjelleren. Trappene er funksjonelle, men det er registrert avvik når det gjelder sikkerhet. Trappen til kjelleren mangler rekkverk og håndlist, noe som ikke er i henhold til gjeldende forskriftskrav. Dette kan utgjøre en risiko ved bruk, og det anbefales å montere rekkverk for å bedre sikkerheten.

Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke registrert vesentlige skader eller slitasje på trappene, men generelt bør det vurderes om overflatebehandling eller annet vedlikehold er nødvendig for å sikre lang levetid og trygg bruk. Innvendige profilerte, formpressede og malte dører av tre. Dørene har normal bruksslitasje.

Det er registrert en asbestkanal på toalettrommet i 2. etasje. Denne kanalen er sannsynligvis en del av boligens opprinnelige ventilasjonsløsning. På eldre boliger var det vanlig å benytte asbestholdige materialer i ventilasjonskanaler og andre bygningsdeler, da asbest har gode brannhemmende og isolerende egenskaper.

Asbest i fast form utgjør normalt ikke en umiddelbar helserisiko så lenge materialet er intakt og ikke avgir støv. Problemet oppstår dersom kanalen blir skadet, slipes, sages eller på annen måte forstyrres, da asbestfibre kan frigjøres til luften og være skadelige ved innånding.

Det anbefales at kanalen ikke røres eller bearbeides uten at nødvendige sikkerhetstiltak iverksettes. Dersom det planlegges renovering eller endringer på toalettrommet, bør en fagperson innen asbestsanering kontaktes for vurdering av tiltak. Dersom boligeieren ønsker å fjerne kanalen, må dette utføres av en godkjent aktør i henhold til gjeldende regelverk for håndtering og fjerning av asbestholdige materialer.

For å minimere eventuell risiko kan det være fornuftig å sikre at kanalen er tett og i stabil tilstand. En videre vurdering av materialets tilstand og mulige tiltak anbefales for å sikre trygg bruk av rommet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet har vegger kledd med våtromsplater og et tak med malte himlingsplater. På gulvet er det fliser, men disse har flere sprekker og skader. Det er registrert utilstrekkelig fall til sluk, og det mangler en tett dørterskel, noe som gjør at gulvet ikke tilfredsstiller dagens krav til avrenning.

Membranen er av ukjent alder, og det finnes ingen dokumentasjon på utførelsen. Sluket er plassert delvis under dusjkabinettet, noe som gjør det vanskelig å inspisere og rengjøre. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller råteskader, men ettersom gulvet har sprekker, anbefales det å legge nye fliser og samtidig legge ny membran for å sikre tetthet.

Ventilasjonen på badet er avstengt, noe som gjør at fuktigheten ikke ledes ut på en tilfredsstillende måte. Det er en ventil over dusjkabinettet, men denne er vanskelig å åpne da snoren henger ned på baksiden av kabinettet. Dårlig ventilasjon kan føre til fuktproblemer over tid, og det anbefales derfor å gjenåpne eller etablere en fungerende avtrekksløsning.

På grunn av skadene på gulvflisene, manglende dokumentasjon på membran, og den avstengte ventilasjonen, bør badet rehabiliteres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

På dette badet er våtsonen plassert mot yttervegg, og av den grunn er det ikke foretatt hulltaking for kontroll av fukt i veggkonstruksjonen. Å bore hull i en yttervegg kan medføre risiko for skader på dampspærren og isolasjonen, noe som kan svekke

veggenes fuktsikring og isolerende egenskaper.

Bad/vaskerom 2

Badet ble oppgradert i 2022 og er utført av fagfolk. Gulvet har beleg, som gir en sømløs og vannbestandig overflate tilpasset våtrom. Veggflatene er kledd med baderomsplater, som gir en slitesterk og vedlikeholdsvennlig løsning.

Badet er utstyrt med baderomsinnredning og dusjkabinett, som bidrar til en funksjonell og praktisk planløsning. Oppvarming skjer via varmekabler i gulvet, noe som gir god komfort.

Ventilasjonen skjer gjennom en elektrisk vifte, som sikrer nødvendig avtrekk og reduserer risikoen for fuktansamling.

Badet fremstår som moderne og fagmessig utført i henhold til gjeldende standarder for våtrom.

Veggflater: Baderomsplater

Himling/tak: Malte plater

Fra 2022

Det er tilfredsstillende fall på gulvet. Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra sluk til gulv.

Det er montert en nyere plastsluk i gulvet

Det er brukt våtromsvinyl som tettesjikt

Oppgrader i 2023.

Det er montert inn følgende innredninger på dette badet:

- Gulvmontert toalett
- Baderomsinnredning
- Dusjkabinett
- Opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon av bad:

- Det er montert inn en elektrisk avtrekksvifte i yttervegg. Det er ingen tilluft ved dør.

På grunn av at badet fremstår som nytt fra 2023 og det er dokumentert at oppgraderingen er utført av fagfolk, er det ikke foretatt hulltaking i vegg for fuktkontroll. Når et bad er nylig oppgradert etter gjeldende forskrifter, og det foreligger dokumentasjon på at arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, vurderes risikoen for skjulte fuktproblemer som lav.

Visuell inspeksjon viser at overflatene er i god stand uten tegn til fukt eller skader. Dersom det skulle oppstå mistanke om fuktproblemer i fremtiden, anbefales videre undersøkelser med ikke-destruktive målemetoder før eventuelle inngrep i konstruksjonen vurderes.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en standard innredning med benkeplate, vask og underskap. Det er installert vanntilkobling, og avløp fungerer som forventet. Vanninstallasjonen er skiftet siden byggeåret, og det er ikke registrert lekkasjer eller fukt rundt kjøleskap, oppvaskkum eller andre vanninstallasjoner.

Vanntrykket er tilfredsstillende, og det er ingen påviste avvik ved avrenning fra avløpet. Det er heller ikke observert symptomer på fukt eller råte i tilstøtende konstruksjoner.

Beskrivelse av eiendommen

Innredningen fremstår som funksjonell, men med normal bruksslitasje i henhold til alder.
Det er montert en avtrekksvifte over platetopp med utlufting til fri luft.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en standard innredning med benkeplate, vask og underskap. Det er installert vanntilkobling, og avløp fungerer som forventet. Vanninstallasjonen er skiftet siden byggeåret, og det er ikke registrert lekkasjer eller fukt rundt kjøleskap, oppvaskkum eller andre vanninstallasjoner.

Vanntrykket er tilfredsstillende, og det er ingen påviste avvik ved avrenning fra avløpet. Det er heller ikke observert symptomer på fukt eller råte i tilstøtende konstruksjoner.

Innredningen fremstår som funksjonell, men med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Kjøkkenet har en standard innredning med benkeplate, vask og underskap. Det er installert vanntilkobling, og avløp fungerer som forventet. Vanninstallasjonen er skiftet siden byggeåret, og det er ikke registrert lekkasjer eller fukt rundt kjøleskap, oppvaskkum eller andre vanninstallasjoner.

Vanntrykket er tilfredsstillende, og det er ingen påviste avvik ved avrenning fra avløpet. Det er heller ikke observert symptomer på fukt eller råte i tilstøtende konstruksjoner.

Innredningen fremstår som funksjonell, men med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Kjøkkenet har en standard innredning med benkeplate, vask og underskap. Det er installert vanntilkobling, og avløp fungerer som forventet. Vanninstallasjonen er skiftet siden byggeåret, og det er ikke registrert lekkasjer eller fukt rundt kjøleskap, oppvaskkum eller andre vanninstallasjoner.

Vanntrykket er tilfredsstillende, og det er ingen påviste avvik ved avrenning fra avløpet. Det er heller ikke observert symptomer på fukt eller råte i tilstøtende konstruksjoner.

Innredningen fremstår som funksjonell, men med normal bruksslitasje i henhold til alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har både eldre og nyere vannrør rør i rør på det nye badet fra 2023, der noen rør er skiftet ut siden byggeåret (kobberrør). Hovedstoppekranen er lokalisert utvendig og koblet til et frostfritt rør. Den åpnes og lukkes med egnet verktøy, men ble ikke funksjonstestet under befaring. Ifølge eier fungerer den som den skal.

Vanninstallasjonene er visuelt inspisert, og det er ikke registrert lekkasjer eller fuktskader ved tilkoblingspunkter, kjøkken, bad eller toalettrom. Trykkforholdene vurderes som tilfredsstillende, og det er ingen tegn på redusert vannføring eller avvik ved avløp.

Rørene fremstår generelt i god stand, men eldre rør vil over tid kunne ha økt risiko for lekkasjer. Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til korrosjon eller svekkelser i de eldre delene av anlegget og vurdere utskifting ved behov.

Boligen har en kombinasjon av eldre og nyere avløpsrør (nyere rør iht oppgradering av badi fra 2023), der enkelte deler av anlegget er skiftet ut siden byggeåret. Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke observert lekkasjer eller tegn til tilbakeslag i systemet.

Det ble ikke registrert unormale luktproblemer fra avløpssystemet, og avrenningen fra både kjøkken, bad og toalett fungerer som forventet. Ingen synlige fuktskader eller tegn på rørbrudd ble avdekket ved befaring.

Eldre rør vil naturlig ha en viss slitasje og kan med tiden bli mer utsatt for korrosjon, avleiringer eller tette avløp. Det anbefales regelmessig vedlikehold og kontroll av avløpsrørene for å forebygge potensielle problemer, spesielt i eldre deler av anlegget. Naturlig ventilasjon, avtrekk på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler i vinduer.

Det er montert inn en varmepumpe i denne boligen. Varmepumpen var påslått under befaring. Ingen avvik ble registrert. Varmtvannsbereder:

- 200 liter
 - Høiax
 - Plassering, rå-kjeller
 - Monteringsår: Ukjent men fremstår som forholdsvis ny
- Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i skapet. Anlegget har hatt en oppgradering i perioden 2021-2025. Anlegget er visuelt vurdert. Inngående vurdering av el-anlegg ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.
Brannvarsling, brannslukking og brannssikkerhet.
Boligen er utstyrt med brannvarslere og brannslukkere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ukjent dreneringssystem på denne boligen.

Boligen er fundamentert på en grunnmur av betong fra byggeåret. Boligens grunnmur er oppført i betong og viser tegn til naturlig aldring. Det er registrert riss og mindre skader på grunnmuren, spesielt på nord-øst, nord-vest og sør-vestsiden. Selv om disse skadene ikke umiddelbart påvirker konstruksjonens bæreevne, kan de over tid føre til økt fuktinntrengning dersom de ikke følges opp.

Det er ikke påvist alvorlige skader som tyder på strukturelle svakheter, men det anbefales å overvåke utviklingen av rissene og vurdere tiltak dersom de forverres. Eventuell utbedring kan inkludere tetting av sprekker og forebyggende behandling for å redusere risikoen for vanninntrengning. Eiendommen ligger i et flatt terreng. Terrengefallet rundt boligen vurderes som ikke tilfredsstillende, da det mangler tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren. For at vann skal ledes effektivt bort fra bygningen og unngå fuktansamling mot grunnmuren, kreves et fall på 1:50 over en avstand på minst 3 meter, men dette kravet er ikke oppfylt.

Manglende terrengefallet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og potensielt bidra til vannansamling i grunnen rundt boligen. Dette kan over tid øke risikoen for fuktskader og redusert levetid på dreneringssystemet.

For å forbedre avrenningen anbefales det å justere terrenget rundt

Beskrivelse av eiendommen

boligen slik at vannet ledes bort fra konstruksjonen. Dette kan gjøres ved å tilføre drenerende masser eller planere terrenget for å sikre bedre fall vekk fra grunnmuren.

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett, noe som sikrer en stabil og forskriftsmessig løsning for vannforsyning og avløpshåndtering. Hovedstoppekranen er plassert utvendig og koblet til et frostfritt rør, noe som bidrar til å redusere risikoen for frostskafer i rørene. Stoppekranen ble ikke funksjonstestet under befaring, men ifølge opplysninger fra eier fungerer den som den skal.

Det er ikke registrert lekkasjer eller synlige feil ved de utvendige tilkoblingene. Dersom det oppstår problemer med vanntrykk eller avrenning, anbefales det å kontakte kommunen for en nærmere vurdering av tilstanden på de kommunale ledningene og boligens tilkoblinger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	212 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	185 m ²
Totalpris	3 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

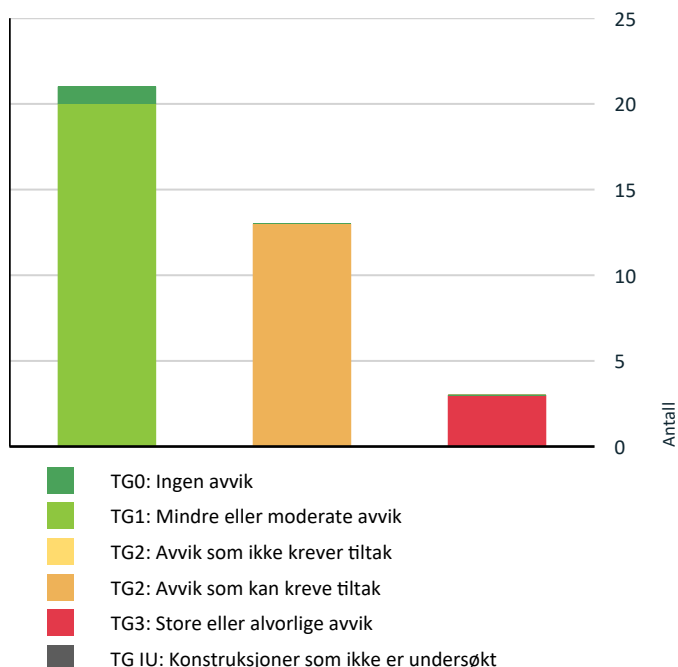
Enebolig

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

Det finnes tegninger på denne boligen men de stemmer ikke med dagens bruk av boligen.

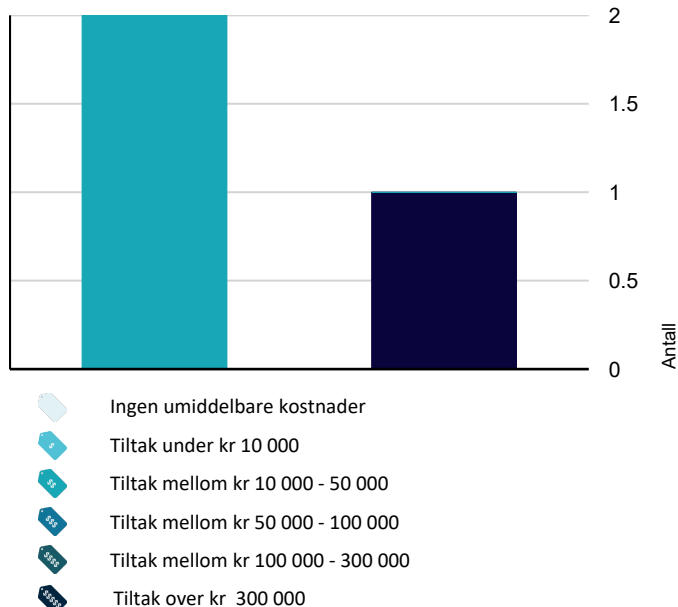
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget ved salg, vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest.» Si ifra om det er feil som bør rettes opp i taksten.

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.

Opplysninger om oppgraderinger er gitt av eier, ellers er dette antagelser fra undertegnende takstmann, og kan avvike med faktiske forhold.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1958

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen 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:

- Det er montert profilerte stål- aluminiumsplater fra byggeår med ukjent undertak siden.

Nedløp og beslag

Det er montert takrenner og nedløp av stål/aluminium fra ukjent årstall.

Veggkonstruksjon

Boligens yttervegger er oppført i bindingsverk og kledd med stående tømmermannskledning. Ifølge rapporten har ytterveggene på øst-, sør- og vestsiden blitt etterisolert og fått ny kledning for noen år siden. Nord-østveggen er derimot ikke etterisolert eller fått ny kledning, og det bemerkes at denne veggen trenger maling. Det er registrert spredde råteskader i Sør/vestveggen

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musesperre må etableres.



Bildet viser råteskadet kledning i sør/vestveggen. All kledning som er råteskadet må skiftes ut.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er montert en A-takstol konstruksjon som er isolert.

Vinduer

Det er montert inn vindu med 2-lags isolerte glass i trerammer fra forskjellige tidsperioder. Det er skiftet ut vindu på loftet i mot sør/vest samt nytt vindu på nyeste badet. Ellers er det eldre vindu rundt om i boligen

Dører

Det er montert inn 2 malte isolerte dører i hovedinngangen til denne boligen
Det er montert inn en skyvedør med utgang til altan i sør/vest veggen med utgang i fra stue.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan, på ca. 31 m², er utført i trykkimpregnerte materialer og ligger sørvestvendt med utgang fra stuen. Trykkimpregnert treverk gir god motstandsdyktighet mot fukt og råte, men krever jevnlig vedlikehold som rengjøring og behandling for å bevare utseende og funksjonalitet over tid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Boligens innvendige overflater har en variert standard, der noen rom er godt vedlikeholdt, mens andre viser tydelig behov for oppgradering.

I 1. etasje er det en blanding av ulike gulvbelegg. Stue, gang, entre og ett soverom har parkett, mens kjøkkenet har beleg. Enkelte områder, som gulvet i yttergangen, viser tydelig slitasje, og parketten i stuen har noen misfarginger, spesielt i et innhuk.

Takene har forskjellige overflater avhengig av rom. I stue og entre er det malt panel, mens det på bod og kjøkken er malte himlingsplater. De andre rommene har malt malerpapp i taket.

Veggene består hovedsakelig av panel. På kjøkkenet er veggene ganske slitte og har noen hull, så en oppgradering her ville vært en klar forbedring.

I 2. etasje er det lamiant på gulvene og beleg på toaletterimmet. Skråtakene er kledd med panel, og i midten av taket er det malte plater. I to av de mindre soverommene er det også malt panel på veggene.

Selv om mye av interiøret fungerer greit, er det noen områder som krever vedlikehold. Kjøkkenveggene trenger en oppgradering, og enkelte rom, som yttergangen og noen boder, viser naturlig slitasje etter mange års bruk. Totalt sett er boligen funksjonell med et tradisjonelt preg, men med noen enkle oppgraderinger vil både estetikken og bruksverdien kunne forbedres betydelig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis slitte overflater

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte overflater bør oppgraderes.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har trebjelkelag mellom etasjene, som er vanlig i bygninger av tilsvarende alder og konstruksjon. For å vurdere eventuelle skjevheter i gulvene har takstmannen benyttet laser, som gir en nøyaktig måling av høydeforskjeller.

Målingene viser at skjevhetene varierer fra 5 mm til 15 mm mellom de 2 etasjene. Det bemerkes at enkelte områder kan ha større skjevheter enn de generelle målingene indikerer. Slike skjevheter kan skyldes naturlig setning, materialtretthet eller endringer over tid i den bærende konstruksjonen.

Skjevhetene vurderes som moderate og innenfor det som kan forventes i en eldre bolig med trebjelkelag. Ved renovering eller ombygging kan det være aktuelt å rette opp de mest fremtredende skjevhetene for å forbedre bocomfort og funksjonalitet.

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.

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.

! TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt radonmålinger på denne boligen. Boligen er ikke sikret for radon. Boligen ligger i et område med gult radonforekomster. Dette vil si moderate eller lave forekomster av radon

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

Det er montert inn en vedovn påkoblet en mursteinspipe. Pipen er fra byggeåret. Det er det lokale branntilsyn som har den overordnede ansvaret for godkjennelse av ildsted og pipe. Det foreligger ingen kjente fyringsforbud fra det lokale feievesenet.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har en råkjeller på ca. 11 m², med adkomst fra utsiden via en dør og trapp. Kjelleren har gulv og vegger av betong, mens taket består av stubbgulv i tre. Det er registrert noe fukt over referansenivået i både gulv og vegger, men treverket i taket ble målt som tørt. Det er også en vertikal sprekk i en av betongveggene, noe som kan være et resultat av naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid.

Ventilasjonen i kjelleren er begrenset, da det ikke er installert ventiler i veggene. Det finnes et lite vindu som kan åpnes, men dette vurderes ikke som tilstrekkelig for å sikre god luftutskifting. Tilluft og avtrekk er ikke tilfredsstillende, og det anbefales å vurdere tiltak for å forbedre ventilasjonen for å redusere fuktbelastningen.

Kjelleren brukes hovedsakelig til lagring, og det er ingen tegn til sopp, råteskader eller skadedyr. Selv om fuktverdiene er noe forhøyede, er dette vanlig for råkjellere uten spesielle fuktsikringstiltak. Det anbefales å sikre tilstrekkelig lufting og eventuelt vurdere tiltak for å bedre dreneringen rundt grunnmuren for å redusere fuktpåvirkning over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Bedre ventilering bør utføres.

! TG 2 Kryp kjeller

Det er krypkjeller under deler av denne boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.



Bildet viser krypkjeller med noe lite ventiler og ventilering. Etabler flere ventiler vil føre til en bedre ventilering av krypprommet.

! TG 3 Innvendige trapper

Boligen har en innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje, samt en trapp ned til kjelleren. Trappene er funksjonelle, men det er registrert avvik når det gjelder sikkerhet. Trappen til kjelleren mangler rekkverk og håndlist, noe som ikke er i henhold til gjeldende forskriftskrav. Dette kan utgjøre en risiko ved bruk, og det anbefales å montere rekkverk for å bedre sikkerheten.

Det er ikke registrert vesentlige skader eller slitasje på trappene, men generelt bør det vurderes om overflatebehandling eller annet vedlikehold er nødvendig for å sikre lang levetid og trygg bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Gjelder enkel trapp ned til Rå-kjelleren

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Innvendige dører

Innvendige profilerte, formpressede og malte dører av tre.
Dørene har normal bruksslitasje.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Det er registrert en asbestkanal på toalettrommet i 2. etasje. Denne kanalen er sannsynligvis en del av boligens opprinnelige ventilasjonsløsning. På eldre boliger var det vanlig å benytte asbestholdige materialer i ventilasjonskanaler og andre bygningsdeler, da asbest har gode brannhemmende og isolerende egenskaper.

Asbest i fast form utgjør normalt ikke en umiddelbar helserisiko så lenge materialet er intakt og ikke avgir støv. Problemet oppstår dersom kanalen blir skadet, slipes, sages eller på annen måte forstyrres, da asbestfibre kan frigjøres til luften og være skadelige ved innånding.

Det anbefales at kanalen ikke røres eller bearbeides uten at nødvendige sikkerhetstiltak iverksettes. Dersom det planlegges renovering eller endringer på toalettrommet, bør en fagperson innen asbestsanering kontaktes for vurdering av tiltak. Dersom boligeieren ønsker å fjerne kanalen, må dette utføres av en godkjent aktør i henhold til gjeldende regelverk for håndtering og fjerning av asbestholdige materialer.

For å minimere eventuell risiko kan det være fornuftig å sikre at kanalen er tett og i stabil tilstand. En videre vurdering av materialets tilstand og mulige tiltak anbefales for å sikre trygg bruk av rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Asbest i fast form utgjør normalt ikke en umiddelbar helserisiko så lenge materialet er intakt og ikke avgir støv. Problemet oppstår dersom kanalen blir skadet, slipes, sages eller på annen måte forstyrres, da asbestfibre kan frigjøres til luften og være skadelige ved innånding.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at kanalen ikke røres eller bearbeides uten at nødvendige sikkerhetstiltak iverksettes. Dersom det planlegges renovering eller endringer på toalettrommet, bør en fagperson innen asbestsanering kontaktes for vurdering av tiltak. Dersom boligeieren ønsker å fjerne kanalen, må dette utføres av en godkjent aktør i henhold til gjeldende regelverk for håndtering og fjerning av asbestholdige materialer.



bildet viser deler av asbestkanal på toalett rommet.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Badet har vegger kledd med våtromsplater og et tak med malte himlingsplater. På gulvet er det fliser, men disse har flere sprekker og skader. Det er registrert utilstrekkelig fall til sluk, og det mangler en tett dørterskel, noe som gjør at gulvet ikke tilfredsstiller dagens krav til avrenning.

Membranen er av ukjent alder, og det finnes ingen dokumentasjon på utførelsen. Sluket er plassert delvis under dusjkabinettet, noe som gjør det vanskelig å inspisere og rengjøre. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller råteskader, men ettersom gulvet har sprekker, anbefales det å legge nye fliser og samtidig legge ny membran for å sikre tetthet.

Ventilasjonen på badet er avstengt, noe som gjør at fuktigheten ikke ledes ut på en tilfredsstillende måte. Det er en ventil over dusjkabinettet, men denne er vanskelig å åpne da snoren henger ned på baksiden av kabinettet. Dårlig ventilasjon kan føre til fuktproblemer over tid, og det anbefales derfor å gjenåpne eller etablere en fungerende avtrekksløsning.

På grunn av skadene på gulvflisene, manglende dokumentasjon på membran, og den avstengte ventilasjonen, bør badet rehabiliteres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

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: Over 300 000



Bildet viser bad som må regnes med oppgraderings behov. Påregne totalrenovering



Bildet viser gammel sluk og sprukne fliser

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

På dette badet er våtsonen plassert mot yttervegg, og av den grunn er det ikke foretatt hulltaking for kontroll av fukt i veggkonstruksjonen. Å bore hull i en yttervegg kan medføre risiko for skader på dampspærren og isolasjonen, noe som kan svekke veggens fuktsikring og isolerende egenskaper.

Vurdering av avvik:

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

Badet er i så dårlig forfatning at dette badet må totalrenoveres

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette badet må totalrenoveres.

ETASJE > BAD/VASKEROM 2

Generell

Badet ble oppgradert i 2022 og er utført av fagfolk. Gulvet har beleg, som gir en sømløs og vannbestandig overflate tilpasset våtrom. Veggflatene er kledd med baderomsplater, som gir en slitesterk og vedlikeholdsvennlig løsning.

Badet er utstyrt med baderomsinnredning og dusjkabinett, som bidrar til en funksjonell og praktisk planløsning. Oppvarming skjer via varmekabler i gulvet, noe som gir god komfort.

Ventilasjonen skjer gjennom en elektrisk vifte, som sikrer nødvendig avtrekk og reduserer risikoen for fuktansamling.

Badet fremstår som moderne og fagmessig utført i henhold til gjeldende standarder for våtrom.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



ETASJE > BAD/VASKEROM 2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggflater: Baderomsplater

Himling/tak: Malte plater

Fra 2022

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM 2

! TG 1 Overflater Gulv

Det er tilfredsstillende fall på gulvet. Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra sluk til gulv.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM 2

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert en nyere plastsluk i gulvet
Det er brukt våtronsvinyl som tettesjikt

Oppgrader i 2023.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



Bildet viser ny sluk som ligger under dusjkabinett

ETASJE > BAD/VASKEROM 2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert inn følgende innredninger på dette badet:

- Gulvmontert toalett
- Baderomsinnredning
- Dusjkabinett
- Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM 2

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon av bad:

- Det er montert inn en elektrisk avtrekksvifte i yttervegg. Det er ingen tilluft ved dør.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM 2

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

På grunn av at badet fremstår som nytt fra 2023 og det er dokumentert at oppgraderingen er utført av fagfolk, er det ikke foretatt hulltaking i vegg for fuktkontroll. Når et bad er nylig oppgradert etter gjeldende forskrifter, og det foreligger dokumentasjon på at arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, vurderes risikoen for skjulte fuktproblemer som lav.

Visuell inspeksjon viser at overflatene er i god stand uten tegn til fukt eller skader. Dersom det skulle oppstå mistanke om fuktproblemer i fremtiden, anbefales videre undersøkelser med ikke-destruktive målemetoder før eventuelle inngrep i konstruksjonen vurderes.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har en standard innredning med benkeplate, vask og underskap. Det er installert vanttilkobling, og avløp fungerer som forventet. Vanninstallasjonen er skiftet siden byggeåret, og det er ikke registrert lekkasjer eller fukt rundt kjøleskap, oppvaskkum eller andre vanninstallasjoner.

Vanntrykket er tilfredsstillende, og det er ingen påviste avvik ved avrenning fra avløpet. Det er heller ikke observert symptomer på fukt eller råte i tilstøtende konstruksjoner.

Innredningen fremstår som funksjonell, men med normal bruksslitasje i henhold til alder.

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er montert en avtrekksvifte over platetopp med utlufting til fri luft.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med panel i himling og på vegg, og belegg på gulvet. Det er montert inn et gulvmontert toalett og en enkel vaskeservant med speil over vasken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Boligen har både eldre og nyere vannrør rør i rør på det nye badet fra 2023, der noen rør er skiftet ut siden byggeåret (kobberrør). Hovedstoppekransen er lokalisert utvendig og koblet til et frostfritt rør. Den åpnes og lukkes med egnet verktøy, men ble ikke funksjonstestet under befaring. Ifølge eier fungerer den som den skal.

Vanninstallasjonene er visuelt inspisert, og det er ikke registrert lekkasjer eller fuktskader ved tilkoblingspunkter, kjøkken, bad eller toalettrom. Trykkforholdene vurderes som tilfredsstillende, og det er ingen tegn på redusert vannføring eller avvik ved avløp.

Rørene fremstår generelt i god stand, men eldre rør vil over tid kunne ha økt risiko for lekkasjer. Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til korrosjon eller svekkelser i de eldre delene av anlegget og vurdere utskifting ved behov.

TG 1 Avløpsrør

Boligen har en kombinasjon av eldre og nyere avløpsrør (nyere rør iht oppgradering av badi fra 2023), der enkelte deler av anlegget er skiftet ut siden byggeåret. Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke observert lekkasjer eller tegn til tilbakeslag i systemet.

Det ble ikke registrert unormale luktp problemer fra avløpssystemet, og avrenningen fra både kjøkken, bad og toalett fungerer som forventet. Ingen synlige fuktskader eller tegn på rørbrudd ble avdekket ved befaring.

Eldre rør vil naturlig ha en viss slitasje og kan med tiden bli mer utsatt for korrosjon, avleiringer eller tette avløp. Det anbefales regelmessig vedlikehold og kontroll av avløpsrørene for å forebygge potensielle problemer, spesielt i eldre deler av anlegget.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon, avtrekk på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler i vinduer.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert inn en varmepumpe i denne boligen. Varmepumpen var påslått under befaring. Ingen avvik ble registrert.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder:

- 200 liter
- Høiax
- Plassering, rå-kjeller
- Monteringsår: Ukjent men fremstår som forholdsvis ny

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Skjult elektrisk anlegg med automatsikringer i skapet. Anlegget har hatt en oppgradering i perioden 2021-2025. Anlegget er visuelt vurdert. Inngående vurdering av el-anlegg ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
3. 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
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Tilstandsrapport

10. 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?

Ukjent

Generell kommentar

Takstmannen er ikke fag mann innenfor elektro og har kun uttalt seg ut ifra hva som er synlig for takstmannen samt takstmannens forutsetninger for å mene noe om dette el-anlegget. Jeg, Gøran Sørnes, bekrefter herved at jeg har gjennomført en visuell kontroll av det elektriske anlegget i boligen beliggende på Refsnesveien 32. Jeg understreker at jeg ikke er utdannet eller sertifisert fagperson innen elektro, og mine vurderinger er derfor ikke å anse som en faglig vurdering eller garanti for det elektriske anleggets tilstand, sikkerhet eller samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Enhver kjøper eller interessent anbefales på det sterkeste å engasjere en autorisert elektriker for en grundig faglig vurdering av anleggets tilstand før kjøp eller overtakelse.

Denne erklæringen er utarbeidet for å tydeliggjøre mitt ansvar i forbindelse med salg av eiendommen og for å forebygge eventuelle misforståelser eller fremtidige krav knyttet til det elektriske anlegget.

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 bygnings sakkyndig 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.

Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.
Boligen er utstyrt med brannvarslere og brannslukkere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ukjent dreneringssystem på denne boligen.

Vurdering av avvik:

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

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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på en grunnmur av betong fra byggeåret. Boligens grunnmur er oppført i betong og viser tegn til naturlig aldring. Det er registrert riss og mindre skader på grunnmuren, spesielt på nord-øst, nord-vest og sør-vestsiden. Selv om disse skadene ikke umiddelbart påvirker konstruksjonens bæreevne, kan de over tid føre til økt fuktinntrengning dersom de ikke følges opp.

Det er ikke påvist alvorlige skader som tyder på strukturelle svakheter, men det anbefales å overvåke utviklingen av rissene og vurdere tiltak dersom de forverres. Eventuell utbedring kan inkludere tetting av sprekker og forebyggende behandling for å redusere risikoen for vanninntrengning.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i et flatt terreng. Terrengfallet rundt boligen vurderes som ikke tilfredsstillende, da det mangler tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren. For at vann skal ledes effektivt bort fra bygningen og unngå fuktansamling mot grunnmuren, kreves et fall på 1:50 over en avstand på minst 3 meter, men dette kravet er ikke oppfylt.

Manglende terrengfall kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og potensielt bidra til vannansamling i grunnen rundt boligen. Dette kan over tid øke risikoen for fuktskader og redusert levetid på dreneringssystemet.

For å forbedre avrenningen anbefales det å justere terrenget rundt boligen slik at vannet ledes bort fra konstruksjonen. Dette kan gjøres ved å tilføre drenerende masser eller planere terrenget for å sikre bedre fall vekk fra grunnmuren.

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.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett, noe som sikrer en stabil og forskriftsmessig løsning for vannforsyning og avløpshåndtering. Hovedstoppekranen er plassert utvendig og koblet til et frostfritt rør, noe som bidrar til å redusere risikoen for frostskafer i rørene. Stoppekranen ble ikke funksjonstestet under befaring, men ifølge opplysninger fra eier fungerer den som den skal.

Det er ikke registrert lekkasjer eller synlige feil ved de utvendige tilkoblingene. Dersom det oppstår problemer med vanntrykk eller avrenning, anbefales det å kontakte kommunen for en nærmere vurdering av tilstanden på de kommunale ledningene og boligens tilkoblinger.

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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1966

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

På eiendommen står en frittliggende garasje, plassert på nordøstsiden av tomten. Garasjen er oppført i bindingsverk og har taksperrer som er opplettet og tekket med taksteinimiterte bølgeplater i stål. Fasaden er kledd med stående trekledning, og det er en enkel takrenne på én side av bygget.

Gulvet er i betong, og garasjen fremstår som en enkel, funksjonell konstruksjon. Bygget ble oppført rundt 1966, og det har naturlig slitasje i henhold til alder. Det er ikke registrert vesentlige skader, men generell vedlikehold som maling og kontroll av kledning bør vurderes for å sikre videre holdbarhet.

Garasjen gir god lagringsplass og mulighet for parkering, men den er ikke isolert eller oppvarmet. Eventuelle oppgraderinger vil avhenge av bruksbehov og ønsker for videre bruk.

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

185 m²/185 m²

Enebolig: Vindfang, 2 Gang, 2 Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, 6 Soverom, Garasje, 3 Bod, Toalettrom, 3 Kott, Kryperom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 27 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 3 900 000

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

3 900 000

Konklusjon markedsverdi

3 900 000

Markedsvurdering

Nylige eiendomssalg i området, spesielt Refsnesveien 47 og Refsnesveien 36, viser at boliger omsettes betydelig over prisantydning. Refsnesveien 47 ble solgt for 5 710 000 kr, langt over prisantydningen på 4 200 000 kr, mens Refsnesveien 36 ble solgt for 4 110 000 kr, også godt over forventet pris. Dette indikerer en sterk etterspørsel i markedet, hvor boliger med riktig beliggenhet og standard oppnår høyere priser enn tidligere antatt.

Når man vurderer prisnivået, er det viktig å ta hensyn til boligens standard, oppgraderinger, tomtestørrelse og beliggenhet. Den aktuelle eiendommen har flere positive aspekter, som delvis etterisolerte yttervegger, nyere takteking og en romslig tomt. Samtidig har den vedlikeholdsbehov, særlig knyttet til badet og drenering, som kan påvirke verdien.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Refsnesvegen 47 ,8700 NESNA 175 m ² 1930 3 sov	19-09-2023	4 200 000	5 710 000		5 710 000	32 629
2 Refsnesvegen 36 ,8700 NESNA 143 m ² 1956 4 sov	13-09-2023	3 500 000	4 110 000		4 110 000	28 741
3 Stubben 4 ,8700 NESNA 118 m ² 1996 4 sov	23-08-2022	2 400 000	2 500 000		2 500 000	21 186
4 Strandlandsvegen 34 ,8700 NESNA 362 m ² 1920 6 sov	19-02-2024	2 750 000	3 000 000		3 000 000	8 287

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

Vedlikeholdskostnader som bør avsettes hvert år for årlig og fremtidig vedlikehold.	Kr.	18 500
Kommunale avgifter	Kr.	15 062
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	33 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 600 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 930 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 650 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	410 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 170 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	240 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 890 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 900 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

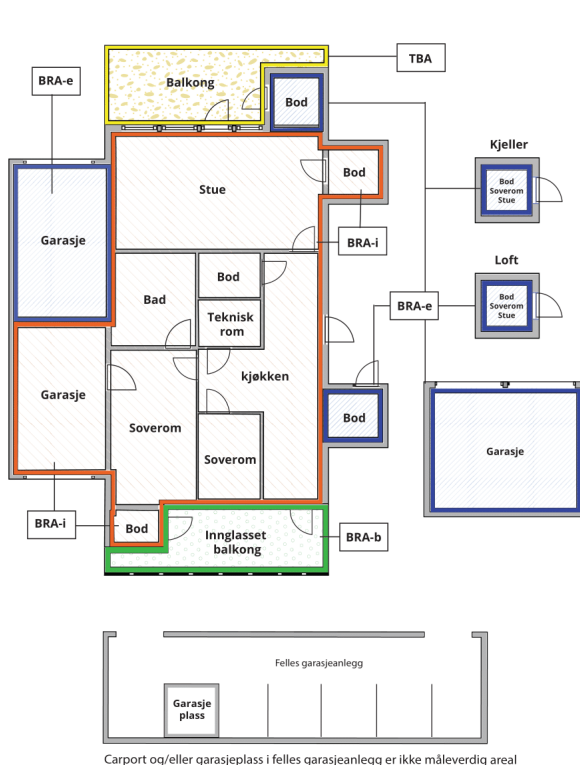
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	59			59	25	12	71
Etasje	126			126			126
Kjeller						11	11
Krypkjeller							
SUM	185				25	23	208
SUM BRA	185						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Gang, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Soverom, Bad/vaskerom 2, Soverom 2, Soverom 3, Garasje, Bod, Bod 2		
Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom, Kott, Kott 2, Kott 3		
Kjeller	Bod		
Krypkjeller	Kryperom		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.

Arealer er avrundet, regelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9

Råkjeller og kryprom er ikke målbare arealer på grunn av lav takhøyde. Råkjelleren er ca 11m² gulvarealer.

Kott og toalettbruk er ikke målbare iht retningslinjer for målbart arealer på loftet.

Arealer på altan med utgang i fra hovedplan er ca målt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det finnes tegninger på denne boligen men de stemmer ikke med dagens bruk av boligen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført et nytt bad i 1 etasjen.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	27			27	
SUM	27				
SUM BRA	27				

Romfordeling

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

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	169	16
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2025	Gøran Sørnes	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1828 NESNA	57	412		0	1495 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Refsnesvegen 32

Hjemmelshaver

Rottem Merethe Ingeborg Sjøtun, Dahl Truls

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nesna kommune ligger sentralt på Helgelandskysten og har omtrent 1 700 innbyggere. Kommunesenteret Nesna ligger langs fylkesvei 17 (Kystriksveien), omtrent 70 km vest for Mo i Rana. I tillegg til fastlandet omfatter kommunen øyene Hugløy, Handnesøya og Tomma.

Nesna tilbyr rike muligheter for naturopplevelser både til sjøs og på fjellet, samt et aktivt kultur- og idrettsmiljø. Kommunen har et godt utvalg av servicefasiliteter, inkludert barnehage, barne- og ungdomsskole. Det er regelmessige ferje- og hurtigbåtforbindelser til øyene i området, samt daglige anløp av Hurtigruten i både nord- og sørgående retning.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

KA Nesna. Plan-ID 19980001. Ikrafttredelse 23.10.2003.

Tomt regulert til boligformål i Kommunedelplan for Nesna sentrum.

Om tomten

Tomten på eiendommen i Refsnesvegen 32, Nesna, har et totalt areal på 1495 m² og er regulert som boligområde. Den er relativt flat og gir gode muligheter for bruk og utnyttelse. Adkomst til eiendommen skjer direkte fra Refsnesvegen, noe som gir enkel tilgang. Boligen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett, med faste gebyrer for vann og kloakk, samt eiendomsskatt. Det er gode lysforhold på eiendommen samt at det er en flott utsikt i mot sjøen og ellers omkringliggende eiendommer.

På tomten finnes det en sørvestvendt veranda på cirka 31 m², som gir gode muligheter for utendørs opphold. Inngangspartiet mot sørøst er overbygd og utstyrt med en rullestolrampe, noe som gjør inngangen mer tilgjengelig.

I tillegg til boligen er det to garasjer på eiendommen. Den ene er integrert i huset, mens den andre er en frittstående garasje plassert ved veien på nordøstsiden av tomten. Den frittstående garasjen er oppført i bindingsverk med taksperrer, har betonggulv og taksteinimiterte bølgeplater i stål. Den ble oppført rundt 1966 og har en enkel konstruksjon med stående kledning og takrenne på én side.

Samlet sett fremstår tomten som godt tilrettelagt for boligformål, men med behov for enkelte utbedringer knyttet til drenering og fallforhold rundt grunnmuren. Den romslige tomten gir gode muligheter for både parkering og utearealer, samtidig som den har praktiske løsninger for tilgjengelighet.

Tinglyste/andre forhold

Det finnes ingen tinglyste forhold på eiendommen i følge grunnboken.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2022	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2025	
2	18.03.2025	
3	24.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YF8465>

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