

Tilstandsrapport

 Enebolig med tre boenheter.

 Movegen 40, 8700 NESNA

 NESNA kommune

 gnr. 58, bnr. 22

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 314 m² BRA-i: 271 m²



Befaringsdato: 01.11.2024

Rapportdato: 21.11.2024

Oppdragsnr.: 12315-2141

Referansenummer: WM3216

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Dag Ottar Mikalsen



Verdi
Eiendomstakst

VET.NO



ENERGIMERKE



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

Norsk takst

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



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

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

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

Verdi Eiendomstakst

Hos Verdi Eiendomstakst får du ikke bare takstrapporter av høy kvalitet, men også en opplevelse av trygghet, troverdighet, tilgjengelighet og kundeservice i særklasse.

Vår visjon er klar: Vi ønsker å levere trygge og troverdige takstrapporter over hele Helgeland. Dette gjør vi på en slik måte at du som kunde skal unngå reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker i etterkant av eierskiftet. I tillegg til å tilby takstrapporter av høy kvalitet gir vi også rådgivende anbefalinger i både salgs- og kjøpsprosessen.

Våre verdier definerer hvem vi er og hva vi står for:

- Leveringsdyktig: Vi leverer raskt og effektivt, med kort responstid og leveringstid etter befaring.
- Troverdig: Vi er en pålitelig og ærlig aktør som du kan stole på.
- Nøyaktig: Våre takstrapporter er grundige, presise og nøyaktige.
- Tilgjengelig: Vi er alltid tilgjengelige for våre kunder, enten det er for spørsmål, veiledning eller oppfølging.

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

Jim Thomas Løkås
Uavhengig Takstingeniør
jjim@vet.no
916 43 859



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, men det er viktig å merke seg at mange bygningsdeler er av eldre dato. Dette gjelder blant annet enkelte elementer som drenering, utvendig vannledning, innvendige overflater og bad i loftetasje og 1. etasje, samt deler av innvendig avløpsledning (soil). Selv om disse delene fortsatt fungerer, kan deres alder innebære at de nærmer seg slutten av sin forventede levetid og snart vil kreve utskifting eller omfattende oppgraderinger for å sikre fortsatt funksjonalitet og effektivitet.

Enebolig med tre boenheter. - Byggeår: 1922

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekket på hoveddelen er tekket med Kami takplater fra 2017. Ukjent type undertak. Taktekket på tilbygget trappehus er av A-profilerte takplater fra ca. 2014. Ukjent type undertak.

Renner og nedløp av metall.

Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Boligen har lafteplank på opprinnelig del og bindingsverk på tilbygget del. Yttervegger er utvendig tekket med stående og liggende kledning.

Eier opplyser om at bordkledning ble skiftet i 2005 (stående kledning), ifm. bytte av bordkledning ble også yttervegger etterisolert.

Tilbygde deler av boligen er isolert med 20 cm isolasjon, usikkerhet på nøyaktig isolasjonstykkelse på yttervegger på opprinnelig del av boligen.

Saltak takkonstruksjon av tre.

Mesteparten av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er svært begrenset mulighet til besiktigelse via knekott i loftetasjen.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass fra henholdsvis 2006, 2017 og 2020.

Inngangsdør kjelleretasje: Isolert dør med 2-lags isolerglass.

Inngangsdør 1. etasje: Isolert dør med 2-lags isolerglass.

Inngangsdør 2. etasje: Isolert dør med 2-lags isolerglass.

Terrassedør i stue i 2. etasje: Isolert dør med 2-lags isolerglass.

Terrassedør i soverom i 2. etasje: Isolert dør med 2-lags isolerglass.

Terrassedør mellom trappeoppgang og

takterasse: Isolert dør med 2-lags isolerglass.

Eier opplyser om at inngangsdører ble montert i 2016 og terrassedører i 2020.

Det bemerkes at datostempling i inngangsdører er fra 2012 og terrassedører er fra 2017.

Vestvendt altan (over garasje) på ca. 48 m² med spilerekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 98 cm.

Tremmegulv av impregnerte terrassebord.

Adkomst via terrassedør i stue og i utvendig trappeoppgang/trappehus.

Østvendt altan på ca. 10 m² med spilerekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 89 cm.

Tremmegulv av impregnerte terrassebord.

Adkomst via terrassedør i soverom og fra utvendig trappeoppgang/trappehus.

Trapp fra bakkenivå og opp til inngangsdør i 2.

etasje: Trapp av tre med malt spilerekkverk.

Takoverbygget repos i 2. etasjen på ca. 9 m².

Trapp til inngangsdør i 1. etasje: Trapp av betong.

Trapp til inngangsdør i kjelleretasje: Trapp av tre.

Beskrivelse av eiendommen

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har trepanel, malte panelplater og malte plater. Innvendige tak har trepanel og MDF-himlingspanel.

Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I kjelleretasjen er det støpt såle direkte på grunnen.

Det er ikke utført radonmåling.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i boliger/boenheter som leies ut. I boliger eller utleiedeler som ikke leies ut, er det per i dag ingen krav til radonmåling. Det anbefales å utføre radonmåling for å fastslå radonnivået i inneluften, det er for øvrig enkelt og rimelig og utføre radonmåling. Takstmannen kan om ønskelig bistå med målinger.

Boligen har mursteinspipe.

Boligen har ingen fastmonterte ildsteder og pipen er derfor ikke i bruk. Skal det monteres ildsteder må pipen rehabiliteres.

Hulltaking ble ikke utført da det er mulig å fuktmåle direkte i grunnmur på bod i kjelleretasjen.

Trapp mellom 2. etasje og loftetasje: Malt trapp av tre.

Boligen har formpressede speildører, heltre speildører og malte slette dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc

Eier opplyser om at badet er fra ca. 2000. Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger.

Veggene har malte plater. Himling har malte plater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har Stråleovn montert på vegg som varmekilde.

Plastsluk med synlig vinylbelegg som membran. Rommet har servant med ett-greps blandebatteri, speilskap, toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Det ble ikke gjennomført hulltaking ved befaring.

Takstmannen fuktmålte likevel direkte på overflater i våtsonen, ingen unormale verdier ble registrert.

Trappekott/vaskerom

Vegger er tekket med malte plater.

Himling er tekket med malerpapp.

Gulvet er tekket med belegg.

Opplegg for vaskemaskin.

Det ble ikke gjennomført hulltaking ved befaring.

Takstmannen fuktmålte likevel direkte på overflater i våtsonen, ingen unormale verdier ble registrert.

Bad/wc/vaskerom

Eier opplyser om at badet ble oppgradert i 2015.

Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger. Veggene har baderomsplater. Taket har malte gipsplater.

Gulvet er flislagt. Badet blir oppvarmet med stråleovn montert på vegg.

Plastsluk med synlig vinylbelegg som membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap med belysning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad/wc/vaskerom

Vegger er tekket med baderomsplater.

Himling er tekket med baderomsplater.

Gulvet er tekket med belegg.

Soilsluk i gulvet.

Servant med to-greps blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

Badekar med veggmontert blandebatteri med dusjhode.

Speil, veggmontert hylle og lysarmatur på vegg over servant.

Baderommet har naturlig ventilering.

Stråleovn montert på vegg.

Det ble ikke gjennomført hulltaking ved befaring.

Takstmannen fuktmålte likevel direkte på overflater i våtsonen, ingen unormale verdier ble registrert.

Bad/wc/vaskerom

Eier opplyser om at badet ble etablert i 2017.

Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger.

Det bemerkes at del benyttet til vaskerom ikke har måleverdig takhøyde (ca. 183 cm).

Veggene har fliser, panel og baderomsplater.

Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet.

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det var mulighet å fuktmåle direkte i bunnsvill i våtsonen fra tilstøtende rom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning med malte fronter av heltre eik. Benkeplater er av laminat. Kjøkkenvask av rustfritt stål med ett-greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin. Frittstående hvitevarer.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Minikjøkken med kokeplater, oppvaskkum med ett-greps blandebatteri og integrert kjøleskap. Overskap med slette fronter. Frittstående hvitevarer.

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplater er av laminat. Kitchen board på vegger mellom benkeplater og overskap. Opplegg for oppvaskmaskin. komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med slette fronter.

Benkeplater er av laminat. Kjøkkenvask av rustfritt stål med ett-greps blandebatteri.

Frittstående hvitevarer.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast (rør-i-rør) og kobber.

Innvendig hovedstoppekran montert bak inspeksjonsluke på bad i kjelleretasjen.

Boligen har avløpsrør av plast og soil.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har tre varmtvannsberedere:

- Varmtvannsbereder av merket oso på 287 liter og 3000 watt fra 2013, plassert i kott i kjelleretasjen.

- Varmtvannsbereder av merket oso på ca. 200 liter og 1950 watt fra 2016, plassert i vaskerom.

- Varmtvannsbereder av merket møretank på ca. 200 liter og 2000 watt, plassert i bad i loftetasjen.

El-skap plassert i entré/trappegang i 2. etasje.

Automatsikringer, overspenningsvern og måler.

Overbelastningsvern 63 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 25 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 6 stk. fordelerkurser med 15 amp.

- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

El-skap plassert i entré/gang i kjelleretasje.

Automatsikringer, overspenningsvern og måler.

Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 5 stk. fordelerkurser med 15 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 13 amp.

El-tavle i 1. etasje.

Automatsikringer.

- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 16.12.2014. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Boligen er oppført på ukjente masser.

Drenering er fra 1993 med unntak av fasade mot nord, den ble skiftet i 2016 ifm. utskifting av utvendig avløpsledning.

Bygningen har betonggrunnmur.

Grunnmur er tekket med

grunnmurplater/fasadeplater på tre av fasadene.

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Utvendig avløpsledning ble byttet i ca. 2016.

Utvendig vannledning er av eldre ukjent alder.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	314 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	314 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med tre boenheter.

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

Det foreligger ikke byggetegninger eller ferdigattest på opprinnelig bolig. Opprinnelig bolig er oppført før det ble søknadsplikt.

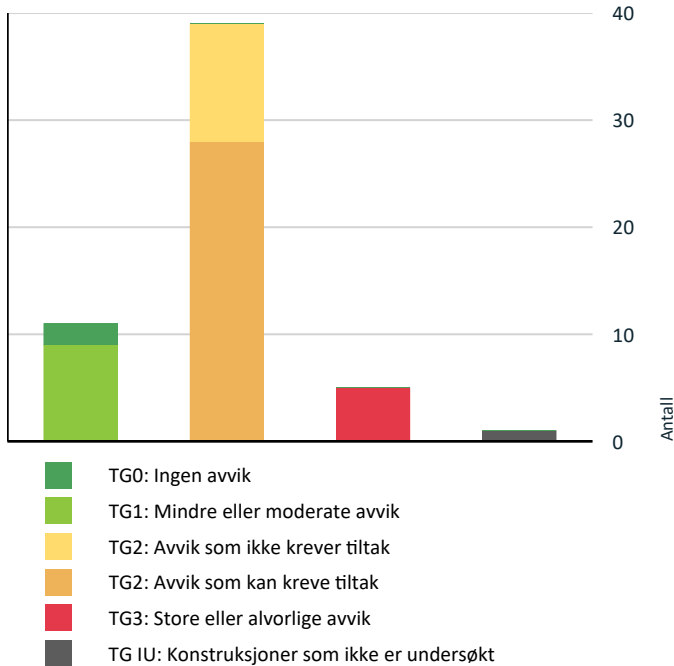
Det foreligger plantegninger og fasadetegninger ifm. ombygging, tilbygg, fasadeendring og bruksendring, som stemmer med dagens bruk av boligen.

Det foreligger ferdigattest datert 16.05.2022, ferdigattesten omfatter alle søknadspliktige endringer som har blitt gjort.

Det bemerkes at tilbygget garasje er noe større enn det som er oppgitt på tegninger.

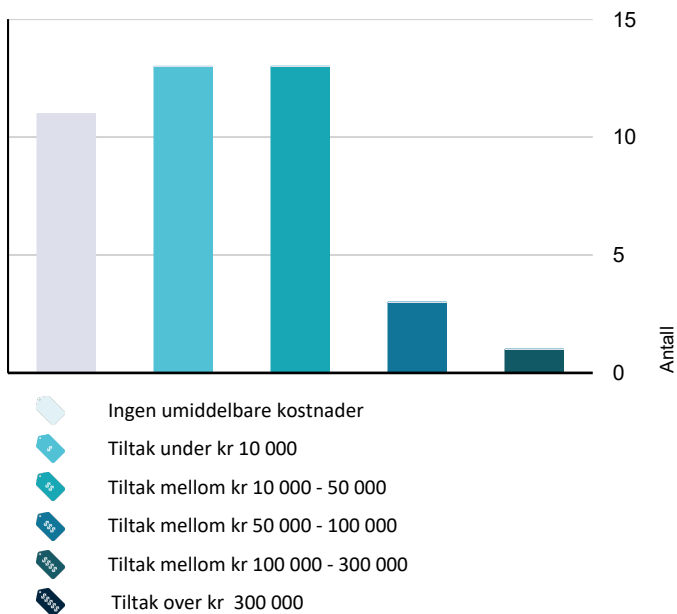
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at takstingeniøren har satt markedsprisen ut fra slik tomten og boligen fremsto ved befaring.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med tre boenheter.

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største planavvik ble registrert i loftetasjen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Våtrom > Loftetasje > Bad/wc/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har eldre sluk av soil som har oversteget forventet levealder (25-75 år) og skader/lekkasjer kan oppstå, må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer. Det er registrert utettheter rundt avløpsrør for toalett.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Det ble registrert svakt motfall fra sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det bemerkes at tettesjikt (belegg) ikke har oppkant på vegg, ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne inn i tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Våtrom > 1. etasje > Trappekott/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og ikke har sluk.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



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

Det er avvik:

Hoveddel:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. TG 2

Tilbygget trappehus:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. TG 3

- På takteking med glatt overflate er det krav til snøfangere etter dagens forskrifter.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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

Det er avvik:

Det er registrert utettheter i dampsperre i knekott, dette vil føre til damp og varmetap opp til kaldloftet som vil føre til kondens.

Mesteparten av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er svært begrenset mulighet til besiktigelse via knekott i loftetasjen.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Avvik gjelder for trapp til kjelleretasjen.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Garasje [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler maling på deler av bordkledningen og på labankdører (garasjeport).



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er noe manglende taklister i loftetasjen. Enkelte overflater er av eldre dato og har noe brukslitasje (hovedsakelig loftetasje og 1. etasje). Det bemerkes at det ble registrert manglende understøttelse for parkettgulv på kjøkken i 2. etasjen (nedbøyninger/sviikt i gulvet).



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



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

Det er avvik:

Innredede rom under terreng betraktes generelt som en risikokonstruksjon.



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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp har noe slitasje.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



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

Det er avvik:

Det mangler elastisk fug i bunnlist.



Kostnadsestimat: Under 10 000




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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er ikke tilfredsstillende lokalt fall til sluk i dusjnise, dette fører til noe vannsamling på gulvet ved servantskap.
Det ble fuktmålt ved befarings, forhøyde fuktverdier ble registrert.


 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er avvik:


Dør for speilskapet treffer taklampen hvis man åpner døren helt.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert forhøyde fuktverdier i bunnsvill (i tilstøtende bod).

 **Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon** [Gå til side](#)

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

 **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er utettheter i avtrekksrør for ventilator.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Kjøkken > Loftetasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.


 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er avvik:

Det er noe gjenstående arbeider med kjøkkenet (dekksider, foringer og sokkellist).
Det er registrert sår/hakk i benkeplate.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er avvik:

Det bemerkes at sammenføring av innvendig hjørne på overskap er noe ufagmessig (ikke benyttet hjørneskap).

Det mangler kantbånd på benkeplate.
Innredningen har stedvis noe brukslitasje.
Det er synlig elastisk fug ved kjøkkenvask (ufagmessig).

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken/gang > Avtrekk** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avtrekket har noe lav funksjon, usikkerhet om dette skyldes manglende renhold.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

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

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Avvik på alder gjelder for eldre vannledninger av kobber (bad i loftetasjen).

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

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

Avvik gjelder for avløpsrør av soil.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

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

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Avvik gjelder for varmtvannsbereider på bad i loftetasjen.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Sammendrag av boligens tilstand

El-skap plassert i entré/trappegang i 2. etasje.
Automatsikringer, overspenningsvern og måler.
Overbelastningsvern 63 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 25 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

El-skap plassert i entré/gang i kjelleretasje.
Automatsikringer, overspenningsvern og måler.
Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 13 amp.

El-tavle i 1. etasje.
Automatsikringer.
- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 16.12.2014. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er noe sår/hakk i inngangsdører (bruksslitasje).

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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

Eier opplyser om at det har tidligere vært lekkasje i tettesjikt/membran (takpapp) på altan over garasje, dette ble utbedret med at det ble montert A-profilerte takplater under tremmedekke. Eier opplyser om at det ikke har vært registrert noen lekkasjer etter dette. På generelt grunnlag er altaner oppført over innredede rom å ansees som en risikokonstruksjon.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er sprekke/ synlige plateskjøter i himling.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Våtrom > 1. etasje > Trappekott/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

Innredningen har noe slitasje.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

Innredningen har slitasjer.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Avviket gjelder for drenering fra 1993.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd og utvendig tekket med grunnmurplater.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Boligens energimerking



Beskrivelse

Verdi Eiendomstakst AS har hjulpet eieren med å energimerke boligen gjennom en enkel registrering på Enovas energimerkeportal, Energimerking.no. Denne prosessen har involvert en gjennomgang av boligens konstruksjonsoppbygging og energikilder.

Det er verdt å merke seg at boligen har gjennomgått oppgraderinger etter byggeåret for å forbedre energieffektiviteten. På generell basis kan dette omfatte tiltak som isolasjon av vegger og utskifting av vinduer og d med mer energieffektive alternativer. Les tilstandsrapporten for informasjon om hva som er utbedret på denne boligen. Takstingeniøren har videre foretatt nødvendige justeringer av U-verdiene basert på disse oppgraderingene, noe som er viktig for å sikre nøyaktigheten av energimerket.

PS! "Målt energiforbruk" for de siste 3 årene ikke er opplyst i energiattesten. Dette skyldes at energiforbruket i stor grad kan variere basert på bruk og antall i husstanden, og at energikarakteren i stor grad er basert på boligens energieffektivitet.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED TRE BOENHETER.



Byggeår

1922

Kommentar

Ca. byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eier, samt at kjelleretasje og 1. etasje var benyttet til utleie.

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

2019	Tilbygg	Boligen ble tilbygget med større kjøkken i 2. etasjen. Det foreligger ferdigattest på tilbygget.
2017	Tilbygg	Boligen ble tilbygget med soverom i 2. etasjen. Det foreligger ferdigattest på tilbygget.
2016	Tilbygg	Boligen ble tilbygget med garasje i 1. etasje. Det foreligger ferdigattest på tilbygget.
	Modernisering	Oppgraderinger av nyere tid: 2024 - Overflateoppussing av stue og soverom i 2. etasje. 2013-2022 - Utskifting av el-anlegg. 2016 - Nytt taktekke. 2016 - Renovering av leilighet i kjeller. 2016 - Skiftet utvendig avløpsledning, samt drenering på fasade mot nord. 2016 - Kjøkken 2. etasje. 2016-2019 - Utskifting av inngangsdører og terrassedører. 2015 - Oppgradering av bad i 2. etasje. 2006-2019 - Utskifting av vinduer. 2005 - Byttet bordkledning og etterisolering av yttervegger.
2015	Tilbygg	Boligen ble tilbygget med trappehus. Det foreligger ferdigattest på tilbygget.

UTVENDIG

TG1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekket på hoveddelen er tekket med Kami takplater fra 2016. Undertak av diffusjonsåpen duk. Taktekket på tilbygget trappehus er av A-profilerte takplater fra ca. 2014.

Tilstandsrapport



Taktekke på hoveddelen er fra 2017.



A-plater på tilbygget trappehus.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hoveddel:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. TG 2

Tilbygget trappehus:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. TG 3

- På takteking med glatt overflate er det krav til snøfangere etter dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres snøfangere på tilbygget del for å lukke avviket.

Hvis det skal monteres snøfangere på hoveddelen må det sjekkes om takkonstruksjonen er dimensjonert for å tåle den ekstra snølasten.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har lafteplank på opprinnelig del og bindingsverk på tilbygget del. Yttervegger er utvendig tekket med stående og liggende kledning.

Eier opplyser om at bordkledning ble skiftet i 2005 (stående kledning), ifm. bytte av bordkledning ble også yttervegger etterisolert.

Tilbygde deler av boligen er isolert med 20 cm isolasjon, usikkerhet på nøyaktig isolasjonstykkelse på yttervegger på opprinnelig del av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Musesperre må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.



Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre.

Mesteparten av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er svært begrenset mulighet til besiktigelser via knekott i loftetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert utettheter i dampsperre i knekott, dette vil føre til damp og varmetap opp til kaldloftet som vil føre til kondens.

Mesteparten av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er svært begrenset mulighet til besiktigelser via knekott i loftetasjen.

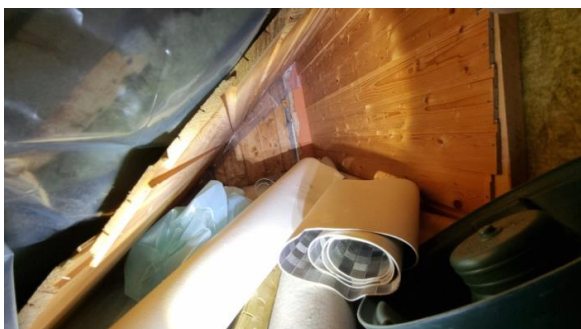
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utettheter i dampsperre må tettes tilfredsstillende (kostnadsestimat for dette).

Ved fremtidig renovring/oppussing av rom tilknyttet takkonstruksjonen, må det gjøres nærmere undersøkelser av tilstand og konstruksjonsoppbygging.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Begrenset mulighet til inspeksjon via knekott.



Det ble registrert utettheter i dampsperre i overgang mellom tak og knevegg.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass fra henholdsvis 2006, 2017 og 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres beslag i overgang mellom vinduer og grunnmurplater (vinduer i kjelleretasjen).

Overflatebehandling/utskifting av flere vinduer må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.



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



Det mangler beslag i overgang mellom vinduer og grunnmurplater.



Vindu er værslitt. Det bemerkes at vinduet ligger lavt i forhold til terrenget ved grunnmur.

TE 2 Dører

Inngangsdør kjelleretasje: Isolert dør med 2-lags isolerglass.
Inngangsdør 1. etasje: Isolert dør med 2-lags isolerglass.
Inngangsdør 2. etasje: Isolert dør med 2-lags isolerglass.
Terrassedør i stue i 2. etasje: Isolert dør med 2-lags isolerglass.
Terrassedør i soverom i 2. etasje: isolert dør med 2-lags isolerglass.
Terrassedør mellom trappeoppgang og takterrasse: Isolert dør med 2-lags isolerglass.

Eier opplyser om at inngangsdører ble montert i 2016 og terrassedører i 2019.
Det bemerkes at datostempling i inngangsdører er fra 2012 og terrassedører er fra 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe sår/hakk i inngangsdører (bruksslitasje).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med noen umiddelbare tiltak for å lukke avviket, da dette bare er kosmetisk og ikke har noen betydning for bruksfunksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Inngangsdør fra 2012 montert i 2016.



Sår/hakk.



Terrassedør mellom trappeoppgang og takterrasse.

TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt altan (over garasje) på ca. 48 m² med spilerekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 98 cm.

Tremmegulv av impregnerte terrassebord.

Adkomst via terrassedør i stue og i utvendig trappeoppgang/trappehus.

Østvendt altan på ca. 10 m² med spilerekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 89 cm.

Tremmegulv av impregnerte terrassebord.

Adkomst via terrassedør i soverom og fra utvendig trappeoppgang/trappehus.

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser om at det har tidligere vært lekkasje i tettesjikt/membran (takpapp) på altan over garasje, dette ble utbedret med at det ble montert A-profilerte takplater under tremmedekke. Eier opplyser om at det ikke har vært registrert noen lekkasjer etter dette.

På generelt grunnlag er altaner oppført over innredede rom å ansees som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstand i henhold til eventuelle lekkasjer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av vestvendt altan.



Det er tettesjikt/membran av A-profilerte takplater med underliggende tettesjikt av takpapp.



Altan ligger delvis over innredet garasje.

Utvendige trapper

Trapp fra bakkenivå og opp til inngangsdør i 2. etasje: Trapp av tre med malt spilerekkverk. Takoverbygget repos i 2. etasjen på ca. 9 m².
Trapp til inngangsdør i 1. etasje: Trapp av betong.
Trapp til inngangsdør i kjelleretasje: Trapp av tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Avvik gjelder for trapp til kjelleretasjen.

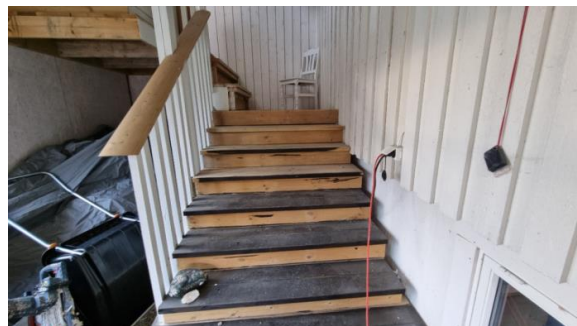
Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rekkverk/vegger er lavere enn 90 cm.



Trapp fra bakkenivå og opp til inngangsdør i 2. etasje.

Garasje

Boligen har en integrert garasje på 39,5 m².

Enkel beskrivelse:

Tilstandsrapport

Ca. 13 cm tykt betonggulv med 10 cm isolasjon (XPS).
Yttervegger av bindingsverk av tre som er utvendig tekket med liggende kledning.
Garasjerommet er innvendig tekket med gipsplater.
Labankdører av tre.
Vinduer av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler maling på deler av bordkledningen og på labankdører (garasjeport).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Boligen har en integrert garasje.

INNVENDIG

TE 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har trepanel, malte panelplater og malte plater. Innvendige tak har trepanel og MDF-himlingspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe manglende taklister i loftetasjen.

Enkelte overflater er av eldre dato og har noe bruksslitasje (hovedsakelig loftetasje og 1. etasje).

Det bemerkes at det ble registrert manglende understøttelse for parkettgulv på kjøkken i 2. etasjen (nedbøyninger/svikt i gulvet).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte oppgraderinger bør vurderes.

Gulvet på kjøkken i 2. etasjen må sjekkes nærmere, og det må etableres tilfredsstillende understøttelse der det er nedbøyninger/svikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Sprekk i skjøt i laminatgulv.



Det mangler taklist/fleksilist.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I kjelleretasjen er det støpt såle direkte på grunnen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største planavvik ble registrert i loftetasjen.

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.

Det bemerkes at hvis man skal rette skjevhetene med avrettningsmasse, må det først gjøres undersøkelser om etasjeskille i boligen er dimensjonert for den ekstra vekten som avrettningsmassen vil tilføre.

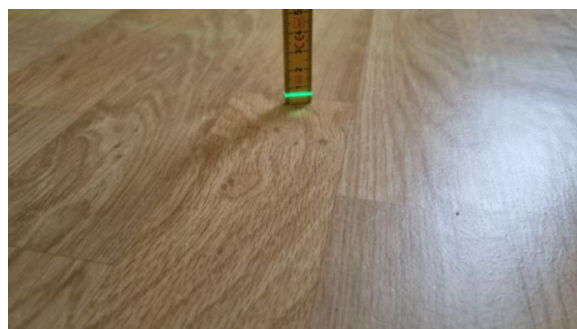
Kostnadsestimat er for oppretting av planavvik, og tar ikke hensyn til:

- Dimensjonering og forsterkning av ekstra vekt som avrettningsmassen vil tilføre.
- Bytting av overflater.
- Endringer knyttet til løfting/heving av dører og åpninger etc.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kontroll av planavvik.



Kontroll av planavvik.

Radon

Det er ikke utført radonmåling. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i boliger/boenheter som leies ut. I boliger eller utleiedeler som ikke leies ut, er det per i dag ingen krav til radonmåling. Det anbefales å utføre radonmåling for å fastslå radonnivået i inneluften, det er for øvrig enkelt og rimelig og utføre radonmåling. Takstmannen kan om ønskelig bistå med målinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TE 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Boligen har ingen fastmonterte ildsteder og pipen er derfor ikke i bruk. Skal det monteres ildsteder må pipen rehabiliteres.

TE 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking ble ikke utført da det er mulig å fuktmåle direkte i grunnmur på bod i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredede rom under terreng betraktes generelt som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden.



Det er saltutslag i grunnmur.

TE 2 Innvendige trapper

Trapp mellom 2. etasje og loftetasje: Malt trapp av tre.

Vurdering av avvik:

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

Trapp har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

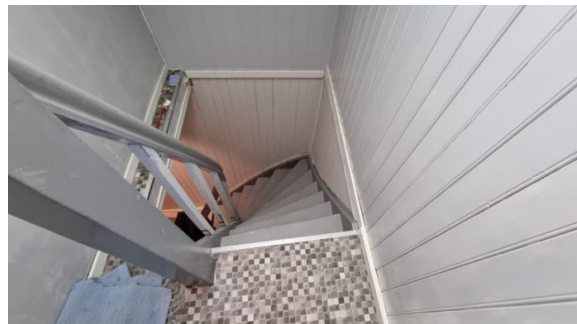
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Trapp har noe slitasje.



Trapp av tre mellom 2. etasje og loftetasje.

TE 2 Innvendige dører

Boligen har formpressede speildører, heltre speildører og malte slette dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dør subber i terskel.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Eier opplyser om at badet ble oppgradert i 2015. Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av bad/wc/vaskerom i 2. etasjen.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har malte gipsplater.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Badet blir oppvarmet med stråleovn montert på vegg.



Kontroll av fall til sluk.



Kontroll av fall til sluk.



Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale verdier ble registrert.



Badet blir oppvarmet med stråleovn montert på vegg.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig vinylbelegg som membran.

Tilstandsrapport



Plastsluk med synlig vinylbelegg som membran.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap med belysning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

LOFTETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Vegger er tekket med baderomsplater.
Himling er tekket med baderomsplater.
Gulvet er tekket med belegg.
Soilsluk i gulvet.
Servant med to-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Badekar med veggmontert blandebatteri med dusjhode.
Speil, veggmontert hylle og lysarmatur på vegg over servant.
Baderommet har naturlig ventilering.
Stråleovn montert på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har eldre sluk av soil som har oversteget forventet levealder (25-75 år) og skader/lekkasjer kan oppstå, må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer. Det er registrert utettheter rundt avløpsrør for toalett.

Konsekvens/tiltak

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

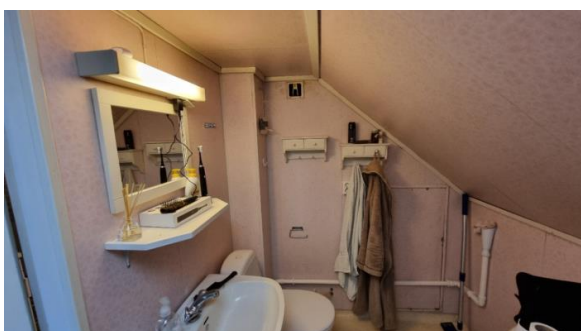
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



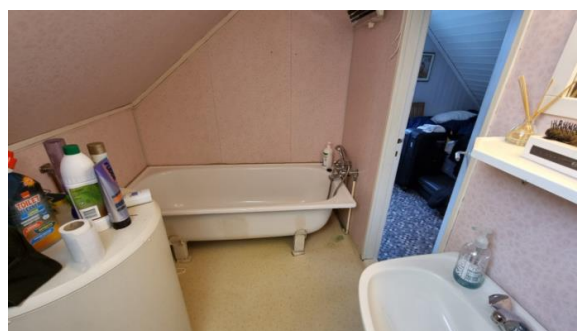
Eldre soilsluk.



Det ble fuktmålt ved befaring, svakt forhøyet fuktverdi ble registrert.



Oversiktsbilde av bad/wc/vaskerom i loftetasjen.



Oversiktsbilde av bad/wc/vaskerom i loftetasjen.

LOFTETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TC2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke gjennomført hulltaking ved befaring. Takstmannen fuktmålte likevel direkte på overflater i våtsonen, ingen unormale verdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

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

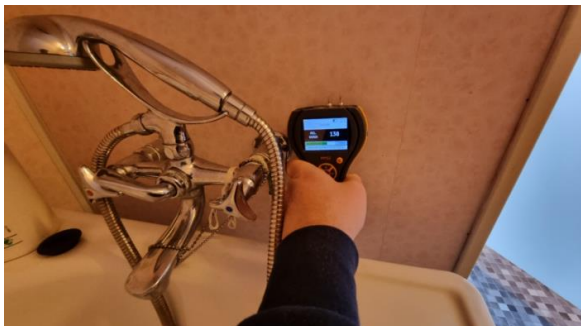
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eventuell renovering/oppussing av baderommet/ tilstøtende rom må det gjøres nærmere undersøkelser av vegger i våtsoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ingen unormale fuktverdier ble registrert.



Ingen unormale fuktverdier ble registrert.

KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Eier opplyser om at badet ble etablert i 2017. Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger. Det bemerkes at del benyttet til vaskerom ikke har måleverdig takhøyde (ca. 183 cm).



Oversiktsbilde av del benyttet til bad/wc.



Oversiktsbilde av del benyttet til vaskerom. Det bemerkes at denne delen har ikke måleverdig takhøyde.

KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TE 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser, panel og baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler elastisk fug i bunnlister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Elastisk fug må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Det mangler elastisk fug i bunnlist.

KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

📍 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er ikke tilfredsstillende lokalt fall til sluk i dusjnise, dette fører til noe vannsamling på gulvet ved servantskap. Det ble fuktmålt ved befaring, forhøyde fuktverdier ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Overvåk fuktverdier i gulvet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det ble registrert forhøyde fuktverdier.



Kontroll av fall til sluk.



Kontroll av fall til sluk.



Vann renner bort fra sluk i dusjnise.

KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør for speilskapet treffer taklampen hvis man åpner døren helt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å lukke avviket bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dør for speilskapet treffer taklampen hvis man åpner døren helt.

KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det var mulighet å fuktmåle direkte i bunnsvill i våtsonen fra tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert forhøyde fuktverdier i bunnsvill (i tilstøtende bod).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.



Det ble registrert forhøyde fuktverdier i bunnsvill.

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Eier opplyser om at badet er fra ca. 2000. Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger.



Oversiktsbilde av bad/wc i 1. etasje.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Himling har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekk/ synlige plateskjøter i himling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med noen umiddelbare tiltak for å lukke avviket, da dette bare er kosmetisk og ikke har noen betydning for bruksfunksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Det er sprekk/ synlige plateskjøter i himling.

1. ETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har Stråleovn montert på vegg som varmekilde.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert svakt motfall fra sluk.

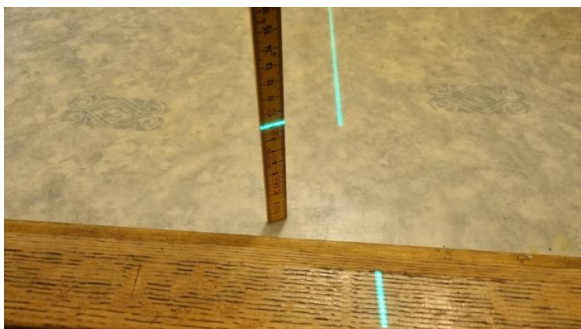
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør man påse at badet bygges med riktig/tilfredsstillende fall mot sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kontroll av fall.



Det ble registrert svakt motfall.



Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale verdier ble registrert.

1. ETASJE > BAD/WC

Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk med synlig vinylbelegg som membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det bemerkes at tettesjikt (belegg) ikke har oppkant på vegg, ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne inn i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av tettesjikt (belegg) anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det bemerkes at tettesjikt (belegg) ikke har oppkant på vegg.



Plastsluk med synlig vinylbelegg som membran.

1. ETASJE > BAD/WC

TE1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant med ett-greps blandebatteri, speilskap, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD/WC

TE2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

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.

1. ETASJE > BAD/WC

TE2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke gjennomført hulltaking ved befaring. Takstmannen fuktmålte likevel direkte på overflater i våtsonen, ingen unormale verdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eventuell renovering/oppussing av baderommet/ tilstøtende rom må det gjøres nærmere undersøkelser av vegger i våtsoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TRAPPEKOTT/VASKEROM

Generell

Vegger er tekket med malte plater.
Himling er tekket med malerpapp.
Gulvet er tekket med belegg.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og ikke har sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Overflater er av eldre dato.

1. ETASJE > TRAPPEKOTT/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke gjennomført hulltaking ved befaring. Takstmannen fuktmålte likevel direkte på overflater i våtsonen, ingen unormale verdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eventuell renovering/oppussing av baderommet/ tilstøtende rom må det gjøres nærmere undersøkelser av vegger i våtsoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med malte fronter av heltre eik. Benkeplater er av laminat. Kjøkkenvask av rustfritt stål med ett-greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin. Frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med noen umiddelbare tiltak for å lukke avviket, da dette bare er kosmetisk og ikke har noen betydning for bruksfunksjonen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Slitasje i front.



Sår/hakk i benkeplate.

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utettheter i avtrekksrør for ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er utettheter i avtrekksrør for ventilator.

LOFTETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Minikjøkken med kokeplater, oppvaskkum med ett-greps blandebatteri og integrert kjøleskap. Overskap med slette fronter. Frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har slitasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med noen umiddelbare tiltak for å lukke avviket, da dette bare er kosmetisk og ikke har noen betydning for bruksfunksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av kjøkkeninnredning i loftetasjen.



Innredningen har slitasjer.

LOFTETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

KJELLERETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplater er av laminat. Kitchen board på vegger mellom benkeplater og overskap. Opplegg for oppvaskmaskin. komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe gjenstående arbeider med kjøkkenet (deksider, foringer og sokkellist).

Det er registrert sår/hakk i benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ferdigstilling av gjenstående arbeider må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av kjøkkenet i kjelleretasje.



Sår/hakk i benkeplate.

KJELLERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN/GANG

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Benkeplater er av laminat. Kjøkkenvask av rustfritt stål med ett-greps blandebatteri. Frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at sammenføring av innvendig hjørne på overskap er noe ufagmessig (ikke benyttet hjørneskap).

Det mangler kantbånd på benkeplate.

Innredningen har stedvis noe bruksslitasje.

Det er synlig elastisk fug ved kjøkkenvask (ufagmessig).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av kantbånd anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av kjøkkeninnredning i 1. etasje.



Synlig elastisk fug.



Det mangler kantbånd på benkeplate.

1. ETASJE > KJØKKEN/GANG

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekket har noe lav funksjon, usikkerhet om dette skyldes manglende renhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

På generelt grunnlag anbefales det at det mekaniske avtrekket over komfyr/koketopp regelmessig rengjøres, dette for å bevare avtrekkets kapasitet og forhindre brann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av plast (rør-i-rør) og kobber.

Innvendig hovedstoppekran montert bak inspeksjonsluke på bad i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Avvik på alder gjelder for eldre vannledninger av kobber (bad i loftetasjen).

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Tilstandsrapport

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eldre vannledninger av kobber på bad i loftetasjen.



Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning, samt at det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast og soil.

Vurdering av avvik:

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

Avvik gjelder for avløpsrør av soil.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er avløpsrør av soil fra bad i loftetasjen.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

TE 2 Varmtvannstank

Boligen har tre varmtvannsberedere:

- Varmtvannsbereder av merket oso på 287 liter og 3000 watt fra 2013, plassert i kott i kjelleretasjen.
- Varmtvannsbereder av merket oso på ca. 200 liter og 1950 watt fra 2016, plassert i vaskerom.
- Varmtvannsbereder av merket møretank på ca. 200 liter og 2000 watt, plassert i bad i loftetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Avvik gjelder for varmtvannsbereder på bad i loftetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av varmtvannsbereder på påregnes i nærmeste fremtid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Varmtvannsbereder av merket oso på 287 liter og 3000 watt fra 2013, plassert i kott i kjelleretasjen.



Varmtvannsbereder av eldre dato på bad i loftetasjen.

TE 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap plassert i entré/trappegang i 2. etasje.
Automatsikringer, overspenningsvern og måler.
Overbelastningsvern 63 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 25 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

El-skap plassert i entré/gang i kjelleretasje.
Automatsikringer, overspenningsvern og måler.
Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 13 amp.

El-tavle i 1. etasje.
Automatsikringer.
- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Tilstandsrapport

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 16.12.2014. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

El-installasjonen er fra forskjellige årstall, hovedsakelig fra 2013-2020.

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

Ja Dokumentasjon/samsvarserklæringer ligger på boligmappa.

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

Ja Dokumentasjon/samsvarserklæringer ligger på boligmappa.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 16.12.2014. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Da det er over 10 år siden siste kontroll, anbefales det en ny kontroll av el-installasjon. (TG2)

Generell kommentar

Kostnadsestimat er kun for den utvide el-kontrollen.

Ved befaring var det noe gjenstående arbeider, eier opplyser om at dette blir utbedret/ferdigstilt før salg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



El-skap i 2. etasje.



El-skap kjelleretasje.



El-tavle i 1. etasje.

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 er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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



Kontroll av brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er fra 1993 med unntak av fasade mot nord, den ble skiftet i 2016 ifm. utskifting av utvendig avløpsledning.

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder for drenering fra 1993.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Grunnmur er tekket med grunnmurplater/fasadeplater og 5 cm styrofoam plater på tre av fasadene, grunnmurer i kjelleretasjen er innvendig isolert med 5 cm isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd og utvendig tekket med grunnmurplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Grunnmur er tekket med grunnmurplater.

TE 0 Terrenforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

TE 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig avløpsledning ble byttet i ca. 2016.
Utvendig vannledning er av eldre ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
314 m²/271 m²

Enebolig med tre boenheter.: 3 Entré, 3 Gang, Vaskerom, 4 Kjøkken, 6 Soverom, 3 Stuer, 4 Bad, 3 Bod, Garasje, Trapperom, Loftstue, Kott

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 5 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 000 000

Konklusjon markedsverdi

4 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde på Nesna, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

MARKEDSVERDI refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenheten hvor utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. I tillegg vil standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessigheter, avvik, heftelser/servitutter m.m. også påvirke markedsprisen. Spesielle forhold som påbegynte, nært forestående eller kjente reguleringsplaner i området vil naturlig nok også kunne påvirke markedsprisen enten opp eller ned. Inkludert i markedsprisen er også tomteverdien som er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Begrepet «markedsverdi» er den pengeverdien som takstmannen skjønsmessig mener eiendommen normalt kan forventes å bli omsatt for på det åpne boligmarkedet.

TEKNISK VERDI må ikke forveksles med «markedsverdi». «Teknisk verdi» er basert på normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) minus fradrag for alder, utidsmessigheter, vedlikeholdsmangler, tilstandsvækkelser, gjenstående arbeider etc. I tillegg kommer tomteverdien som er vurdert i henhold til faktorer som nevnt i avsnittet over. Som et eksempel kan nevnes at «teknisk verdi» for en eiendom som ligger i et pressområde, dvs. populært og/eller sentrumsnært område, ofte vil være relativt lik den antatte markedsverdien (kun noen få hunder tusen høyere). For en eiendom som ligger i et mindre pressområde eller langt fra «normale behovsrelaterte fasiliteter» (skole, barnehage, butikk, lege m.m.) så vil normalt den tekniske verdien være betydelig høyere enn antatt markedsverdi. Eller sagt på en annen måte; den antatte markedsverdien vil være betydelig lavere enn den tekniske verdien.

Merknad:

Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Teknisk verdi har i så måte liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens markedsverdi/salgsværdi. Dette til orientering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Refsnesvegen 36 ,8700 NESNA 143 m ² 1956 4 sov	13-09-2023	3 500 000	4 110 000		4 110 000	28 741
2 Sørvollvegen 1 ,8700 NESNA 189 m ² 1923 4 sov	24-03-2024	3 800 000	3 500 000		3 500 000	18 519
3 Sjøvegen 34 ,8700 NESNA 281 m ² 2000 7 sov	15-06-2022	4 700 000	4 700 000		4 700 000	16 726
4 Movegen 19 ,8700 NESNA 244 m ² 1900 4 sov	06-06-2021	3 990 000	3 600 000		3 600 000	14 754
5 Strandlandsvegen 34 ,8700 NESNA 225 m ² 1920 6 sov	19-02-2024	2 750 000	3 000 000		3 000 000	13 333
6 Tingstuvegen 9 ,8700 NESNA 260 m ² 1986 6 sov	06-09-2021	2 950 000	3 100 000		3 100 000	11 923

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	12 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	47 000
Kommunale avgifter:	Kr.	44 206
Renovasjon; største abonnement/dunkstørrelse er lagt til grunn:	Kr.	6 900
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	110 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med tre boenheter.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med tre boenheter.	Kr.	4 050 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 050 000

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.	5 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

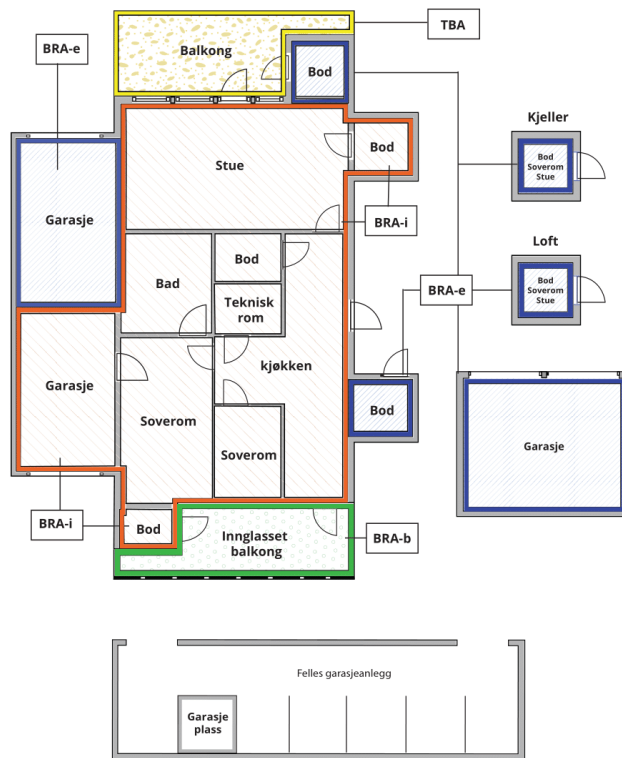
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med tre boenheter.

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	79	40		119		2	121
2. etasje	89			89	67	1	90
Loftetasje	44			44		11	55
Kjelleretasje	59	3		62		6	68
SUM	271	43			67	20	334
SUM BRA	314						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Mellomgang, Trappekott/vaskerom , Kjøkken/gang, Soverom , Stue , Bad/wc, Bod (tidligere bankhvelv)	Garasje	
2. etasje	Entré/trappegang, Mellomgang, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken , Bad/wc/vaskerom, Stue		
Loftetasje	Trapperom , Gang , Bad/wc/vaskerom, Kjøkken , Loftstue , Soverom		
Kjelleretasje	Entré/gang, Soverom 1, Kott , Bad/wc/vaskerom, Kjøkken , Stue , Soverom 2, Bod	Bod m/ utvendig adkomst	

Kommentar

Det bemerkes at gulvarealet av takoverbygget trapperepos i 2. etasjen er medtatt som areal (TBA) i arealoppstillingen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke byggetegninger eller ferdigattest på opprinnelig bolig. Opprinnelig bolig er oppført før det ble søknadsplikt.

Det foreligger plantegninger og fasadetegninger ifm. ombygging, tilbygg, fasadeendring og bruksendring, som stemmer med dagens bruk av boligen.

Det foreligger ferdigattest datert 16.05.2022, ferdigattesten omfatter alle søknadspliktige endringer som har blitt gjort. Det bemerkes at tilbygget garasje er noe større enn det som er oppgitt på tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er utført arbeid av elektriker.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med tre boenheter.	261	50

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.11.2024	Jim Thomas Løkås	Takstingeniør
	Steinar Idar Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1828 NESNA	58	22		0	2408.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Movegen 40

Hjemmelshaver

Pedersen Steinar Idar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til på Nesna.

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruset innkjørsel.

Kommuneplan

Kommunedelplan for Nesna sentrum.

Servitutter

Kommunene har en pumpestasjon for avløp samt et omfattende VA-nett på tomta. Ledninger kan ikke overbygges uten avtale med kommunen. Kommunene har rett til å benytte innkjøring og nødvendig areal til drift av pumpestasjonen.

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1922, bygd over 3 plan pluss kjeller.

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

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av lafteplank og bindingsverk av tre utvendig teknet med stående tømmermannskledning og liggende kledning.

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

Oppvarming

Boligen blir oppvarmet med elektrisitet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 600 000	2013

Forsikring

Selskap Ukjent	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie 12 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.11.2024	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	18.11.2024	Utført av undertegnede/ Verdi Eiendomstakst AS.	Gjennomgått	6	Nei
Aktiv Eiendomsmegling	31.10.2024	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	48	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	16.12.2014	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Nei

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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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 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/WM3216>

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