Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Brattholmneset 13 , 6270 BRATTVÅG
HARAM kommune
gnr. 328, bnr. 453

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 20.10.2026 **Rapportdato:** 28.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21643-1421 **Eiendomsverdi ref nr:** PI9220

Autorisert foretak: Naava Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jacob Engholm Holen

naava TAKST

C
ENERGIMERKE

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Naava Takst AS



Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen

jacob@naava.no

469 49 615

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er tekket med profilerte metallplater, opplyst skiftet i 2012. Undertaket består av sutakplater. Det er tidligere opplyst om lekkasje ved pipegjennomføringen. Fremlagt dokumentasjon omtaler utskifting av pipebeslag og lokal fuging i 2023. Punktet må ses i sammenheng med takkonstruksjon/loft.
Takrenner, nedløp og beslag er av metall. Takrenner skal ifølge tidligere salgsopplysninger ha blitt skiftet i forbindelse med omtekking i 2012. Pipe over tak er beslått. Fremlagt fakturagrunnlag og skriftlig redegjørelse omtaler utskifting av pipebeslag og lokal tetting i 2023 etter lekkasje. Fuktskjolder rundt pipe på loft stammer fra tiden før lekkasjen ble utbedret. Det er ikke målt eller observert fuktighet her etter at utbedringen ble utført. Punktet må ses i sammenheng med taktekking og takkonstruksjon/loft.
Takkonstruksjonen består av takstoler i tre med undertak av sutakplater. Kaldtloftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige i soverom. Det er lagt gulvbord på deler av loftet, og etasjeskillet mot boligen er isolert med mineralull. Ved fuktmålig på loft ble det ikke registrert unormale forhold.
Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverk fra byggeår. Fasadene har hovedsakelig stående trekledning og liggende trekledning i gavler. Deler av kledningen er ifølge tidligere opplysninger skiftet i 2012 og 2024. Selger opplyser at utskifting av kledning på deler av bakside og kortvegg er utført ved egeninnsats. Skjulte veggkonstruksjoner er ikke undersøkt.
Det er malte vinduer med 2-lags glass og koblet glass. Boligen har malte trevinduer av varierende alder, hovedsakelig med 2-lags isolerglass. Flere vinduer er opplyst å være fra byggeår. Alle vinduer på soverom og bad i hovedetasjen er skiftet i senere tid.
Boligen har malt hovedytterdør og balkongdører i tre med glassfelt. Hovedytterdøren er skiftet i 2024, og balkongdøren på soverom er skiftet i 2021. Balkongdøren fra stuen er av eldre dato
Boligen har en veranda på ca. 8 m² med utgang fra soverom og en veranda på ca. 38 m² over garasjen med utgang fra stuen.
Verandaen ved soverommet har bjelkelag av tre og blytekking.
Verandaen over garasjen har betongdekke. Begge har rekkverk av tre. Rekkverket over garasjen ble skiftet ved egeninnsats i 2024.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av laminat, betong og belegg.
Innvendige vegger har hovedsakelig malte plater og panel, samt enkelte flater med mur og murt forblending. Himlingene består av himlingsplater og trepanel. Overflatene er fornyet i ulike perioder.
Kontrollmålinger av høydeforskjeller på gulv er utført som stikkprøver i enkelte rom ved bruk av streklaser og tommestokk. Det kan derfor forekomme avvik i rom eller områder som ikke er kontrollmålt.Etasjeskillet mellom hovedetasjen og underetasjen består av trebjelkelag. Underetasjen har støpt betonggulv mot grunnen.
Det er ikke etablert radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.
Boligen har elementpipe med tilknyttede vedovner i stuen i hovedetasjen og i kjellerstuen i underetasjen. Sot-/feieluke i kjellerstue.
Underetasjen har betonggulv mot grunnen og yttervegger av mur/betong. Gulvene har dels laminat og belegg, mens enkelte rom har synlige betongoverflater. Veggene har både synlige murflater og isolerte, platekledde konstruksjoner. Garasjen ligger under verandaen. Punktet må ses i sammenheng med drenering, terrengforhold og tetting av veranda over garasje.

Det er foretatt hulltaking i bod, med målt fuktkvote på ca. 12 vektprosent i treverk. Målingen viste ikke forhøyet fuktinnhold på målestedet.
Innvendig har boligen malte slette dører.
Det er registrert tegn til mus (museekskrementer) ved pipen på loftet. Eier opplyser at det ikke har vært oppdaget tegn til museaktivitet i deres eiertid.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, synlig vanntett sjikt med baderomspanel og plastsluk.
Badet har servant med underskap, speilskap med belysning, gulvstående toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Hulltaking er ikke utført, da det var mulig å foreta fuktmåling i himlingen ved sluket, hvor sluket er synlig. Det ble ikke avdekket forhøyet fuktnivå på befaringstidspunktet. Måleresultat: 8 vekt% (tørt treverk).

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Vaskerommet har betonggulv, malte mur-/betongvegger og trepanel i himlingen. Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, eldre plastsluk og naturlig ventilasjon.
Varmtvannsbereder, hovedstoppekran og stakeluke for avløp er plassert i rommet. Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt eller oppbygging som våtrom.
Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med hvite, profilerte fronter og laminatbenkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er fliser mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet har komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap, samt kjøkkenventilator med avtrekk til det fri.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har gulvbelegg, malte veggflater og malt himling.
Rommet har gulvstående toalett og vegghengt servant.
Toalettrommet har naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet i underetasjen.
Innvendige avløpsrør er plast.
Det er naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk.
Boligen har en luft-til-luft-varmepumpe med innedel plassert i stuen.
Anlegget er fra 2012. Ifølge eier ble det utført service i 2026.
Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet i underetasjen og har et volum på ca. 200 liter.
Sikringsskapet er plassert i entréen og har automatsikringer samt

Beskrivelse av eiendommen

skrusikringer for hovedsikring. Det er opplyst at sikringsskapet ble skiftet ut og enkelte nye kurser etablert i 2013, samt at det ble montert varmefolie i underetasjen. Arbeidene skal være utført av Brattvåg Elektro og Vatne Elservice. Det er opplyst at det ble gjennomført eltilsyn i 2019 uten avvik, men dokumentasjon på dette er ikke fremvist.
Boligen er utstyrt med brannslokningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Dreneringen er hovedsakelig fra byggeåret. Langs boligens nordside er drenering og utvendig fuktsikring delvis fornyet i 2014 ved egeninnsats. Her er det montert grunnmursplate. Drensledningenes utførelse og tilstand er ikke kontrollert, da de ligger under terreng. Punktet må ses i sammenheng med rom under terreng og terrengforhold.
Grunnmuren er i betongstein. Det er ukjent fundamentering under grunnmur.
Eiendommen har forstøtningsmurer av naturstein og betong i tilknytning til opparbeidet terreng og adkomstarealer.
Tomten har skrånende terreng og er opparbeidet med plen, beplantning, forstøtningsmurer og asfaltert adkomst med biloppstillingsplass. På baksiden av boligen ligger terrenget høyere enn deler av underetasjen og skråer ned mot boligen.
Utvendige vann- og avløpsledninger er trolig fra byggeåret, 1973.
Boligen er tilknyttet Brattvåg vassverk via privat stikkledning.
Avløpet er opplyst ført via septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Tilknytningen og ledningsføringen er ikke nærmere dokumentert.
Det er septiktank i betong. Det er ikke kjent at tanken har vært utskiftet, derfor vurderes det at tanken er fra 1973.
Det står en eldre oljetank av stål i garasjen, trolig fra byggeåret 1973. Tanken er frakoblet og det er opplyst at den er tømt. Den er ikke undersøkt innvendig. På loftet er det registrert en dagtank som også fremstår som frakoblet. Det er ikke kjent at det er nedgravd oljetank på tomten.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	196 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	196 m²
Totalpris	2 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 450 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

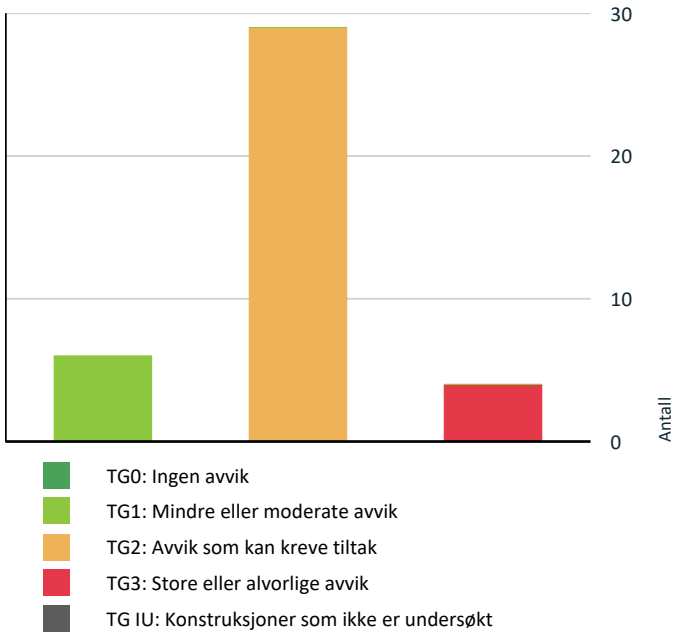
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er avvik mellom tegningene og dagens planløsning og rombruk. I hovedetasjen er et opprinnelig soverom innlemmet i stuen. I underetasjen benyttes hobbyrom som kjellerstue, disponibelt rom som soverom og rom betegnet «div.» som vaskerom. Opprinnelig vaskerom inngår i dagens hall/trapperom og bod. Rom betegnet matbu og klær benyttes som bod.

Garasjen med overliggende veranda fremgår ikke av de opprinnelige søknadstegningene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på senere godkjenning av garasje, veranda eller endret rombruk. Godkjenningsstatus er derfor uavklart.

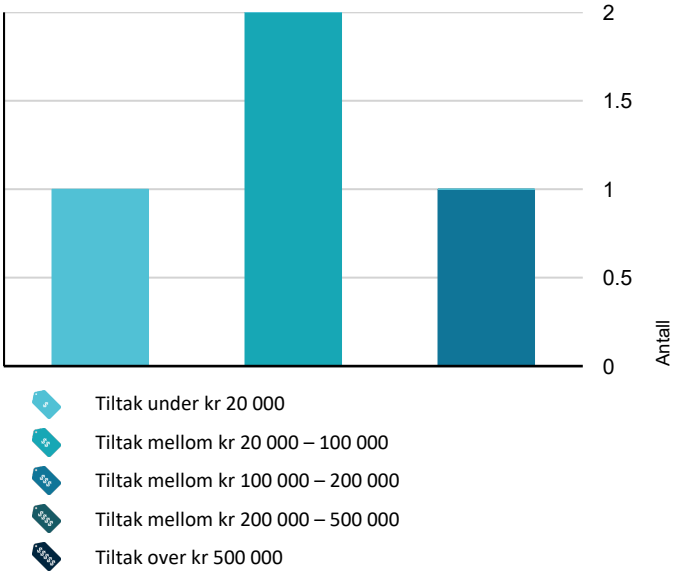
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen er utført i samsvar med forskrift til avhendingslova, tryggere bolighandel. Bygg, bygningsdeler og rom som ikke fremgår av rapporten, er ikke vurdert. Tilleggsbygg, som garasje, er ikke tilstandsvurdert, selv om disse kan være enkelt beskrevet i forbindelse med arealmåling.

Takstingeniøren har beskrevet de ulike elementene på eiendommen og foretatt en samlet vurdering av eiendommens markedsverdi. Verditaksten og beskrivelsene er basert på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjoner. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler som ikke kunne avdekkes ved en ordinær visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet under befaringen.

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne avdekkes ved undersøkelse av takstobjektet i samsvar med god takstskikk. Eiendommens drift er ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe i kjellerstue og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Boligens energimerking



Beskrivelse

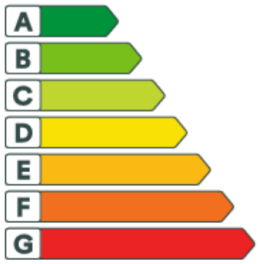
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blant annet beregnet ut fra følgende parametre: Enebolig, byggeår 1973, bærekonstruksjon i tre, etterisolert yttertak, orignal isolering i vegger, original gulvisolering, orginale vinduer, 1 luft-til-luft varmepumpe(r)

Energimerke



Energikarakteren
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1973

Kommentar
Midlertidig brukstillatelse datert 19.12.1973

Anvendelse

Standard
Boligen har varierende standard med en kombinasjon av eldre bygningsdeler og nyere overflateoppgraderinger. Flere konstruksjoner og tekniske installasjoner er fra byggeår. Det er behov for modernisering og tekniske utbedringer, særlig knyttet til våtrom, vinduer og fuktutsatte konstruksjoner.

Vedlikehold
Det er utført vedlikehold og enkelte utskiftinger gjennom årene, blant annet taktekking, deler av kledningen, inngangsdør og rekkverk. Boligen har likevel et vedlikeholdsetterslep. Det må påregnes utbedring av lekkasjer og fuktforhold, vedlikehold av utvendige overflater og utskifting av eldre bygningsdeler og installasjoner. Omfanget fremgår av vurderingene for de enkelte bygningsdelene.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Yttertaket er tekket med profilerte metallplater, opplyst skiftet i 2012. Undertaket består av sutakplater. Det er tidligere opplyst om lekkasje ved pipegjennomføringen. Fremlagt dokumentasjon omtaler utskifting av pipebeslag og lokal fuging i 2023. Punktet må ses i sammenheng med takkonstruksjon/loft.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag er av metall. Takrenner skal ifølge tidligere salgsopplysninger ha blitt skiftet i forbindelse med omtekking i 2012. Pipe over tak er beslått. Fremlagt fakturagrunnlag og skriftlig redegjørelse omtaler utskifting av pipebeslag og lokal tetting i 2023 etter lekkasje. Fuktskjolder rundt pipe på loft stammer fra tiden før lekkasjen ble utbedret. Det er ikke målt eller observert fuktighet her etter at utbedringen ble utført. Punktet må ses i sammenheng med taktekking og takkonstruksjon/loft.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert begroing og oppsamling av løv og vegetasjon ved takrenner.

Enkelte nedløp avsluttes over terreng uten synlig tilkobling til bortledning.

Det er også tegn til punktvise lekkasjer i takrenner.

Konsekvens/tiltak
• Takrenner og nedløp bør renses for begroing og vegetasjon for å sikre god vannavrenning og forhindre tilstopping, som kan føre til vannskader på bygningen.

Nedløp som avsluttes over terreng bør tilkobles egnet bortledning for å unngå at vann samler seg ved grunnmuren, noe som kan medføre fukt- og frostskader.

Punktvise lekkasjer i takrenner bør utbedres for å hindre ytterligere vannskader på fasade og konstruksjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen består av takstoler i tre med undertak av sutakplater. Kaldtloftet har adkomst via loftsluke med nedfellbar stige i soverom. Det er lagt gulvbord på deler av loftet, og etasjeskillet mot boligen er isolert med mineralull. Ved fuktmålig på loft ble det ikke registrert unormale forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen.

Ved stikkprøver i fuktskjoldene under befaring ble det ikke målt unormal fuktighet. Det bør vurderes nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktskjoldene.

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonen bør jevnlig observeres, og det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktskjoldene.

Fuktighet i takkonstruksjonen kan variere betydelig med årstider og værforhold, både som følge av lekkasjer og kondensering. Det kan derfor ikke utelukkes høyere fuktnivå på andre tider av året.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger over grunnmur er oppført i bindingsverk fra byggeår. Fasadene har hovedsakelig stående trekledning og liggende trekledning i gavler. Deler av kledningen er ifølge tidligere opplysninger skiftet i 2012 og 2024. Selger opplyser at utskifting av kledning på deler av bakside og kortvegg er utført ved egeninnsats. Skjulte veggkonstruksjoner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Stedvis værslitt kledning og overflatebehandling.
Avstanden mellom kledning og terreng er enkelte steder liten.
Det er begrenset lufting bak kledningen, og det mangler musesperre i nedre kant.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales at værslitt kledning og overflatebehandling utbedres for å redusere risiko for fuktskader og forringelse av treverket.

Avstanden mellom kledning og terreng bør økes der den er for liten, for å hindre oppfukting og råteskader.

Lufting bak kledningen bør forbedres, og det bør monteres musesperre i nedre kant for å redusere risiko for skadedyr og sikre tilstrekkelig uttørking av konstruksjonen.

Det er opplyst at deler av kledningen er skiftet ved egeninnsats. Konsekvensen er at utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader. Det anbefales at arbeidet vurderes og dokumenteres av fagperson.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass og koblet glass. Boligen har malte trevinduer av varierende alder, hovedsakelig med 2-lags isolerglass. Flere vinduer er opplyst å være fra byggeår. Alle vinduer på soverom og bad i hovedetasjen er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert avflassing, oppsprukket overflatebehandling og slitt treverk på eldre vinduer.

Videre er det registrert treg betjening og vanskeligheter med å åpne enkelte vinduer, samt avvik ved innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av vinduer med råteskader, avflassing, oppsprukket overflatebehandling og slitt treverk for å hindre videre forringelse og redusert levetid.
Treg betjening og avvik ved innsettingsdetaljer bør utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre trekk og varmetap.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader, varmetap, redusert isolasjonsevne og ytterligere skade på bygningsdelen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør og balkongdører i tre med glassfelt. Hovedytterdøren er skiftet i 2024, og balkongdøren på soverom er skiftet i 2021. Balkongdøren fra stuen er av eldre dato

Vurdering av avvik:

• Balkongdøren i stuen har skadet eller punktert glass, samt utetthet ved døren.

Konsekvens/tiltak

• Balkongdøren i stuen bør utbedres eller skiftes ut.

• anglende beslag må monteres, og dørene bør justeres for å sikre normal funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en veranda på ca. 8 m² med utgang fra soverom og en veranda på ca. 38 m² over garasjen med utgang fra stuen. Verandaen ved soverommet har bjelkelag av tre og blytekking. Verandaen over garasjen har betongdekke. Begge har rekkverk av tre. Rekkverket over garasjen ble skiftet ved egeninnsats i 2024.

Vurdering av avvik:

• Tekkingen over garasjen er utett, noe som har medført vanninntrengning i den underliggende garasjen.

• Det er påvist sprekker og hull i blytekking på balkongen. Videre er fall på dekke ikke tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

• Tekkingen over garasjen må etableres for å hindre videre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i garasjen og tilstøtende konstruksjoner.

• Tekking på balkong må utskiftes. Samtidig må det gjøres ytterligere undersøkelser av underliggende konstruksjoner da det kan være skjulte skader som følge av lekkasje. Vider må utbedring av fallforhold på balkong påregnes for å sikre tilstrekkelig bortleding av vann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av laminat, betong og belegg.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert hakk, slitasje og/eller bruksmerker på innvendige overflater i boligen. Forholdene vurderes hovedsakelig som bruksslitasje, men enkelte overflater har synlige merker som påvirker det estetiske inntrykket.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring i form av flekking, sparkling og/eller maling av berørte overflater. Omfang av tiltak må vurderes nærmere ved eventuell oppussing.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger har hovedsakelig malte plater og panel, samt enkelte flater med mur og murt forblending. Himlingene består av himlingsplater og trepanel. Overflatene er fornyet i ulike perioder.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert hakk, slitasje og/eller bruksmerker på innvendige overflater i boligen. Forholdene vurderes hovedsakelig som bruksslitasje, men enkelte overflater har synlige merker som påvirker det estetiske inntrykket.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring i form av flekking, sparkling og/eller maling av berørte overflater. Omfang av tiltak må vurderes nærmere ved eventuell oppussing.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kontrollmålinger av høydeforskjeller på gulv er utført som stikkprøver i enkelte rom ved bruk av streklaser og tommestokk. Det kan derfor forekomme avvik i rom eller områder som ikke er kontrollmålt.Etasjeskillet mellom hovedetasjen og underetasjen består av trebjelkelag. Underetasjen har støpt betonggulv mot grunnen.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm gjennom stue og gang i hovedetasjen.

Konsekvens/tiltak
• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må registrerte høydeforskjeller i gulvet rettes opp. Som et enkeltstående tiltak vurderes dette normalt ikke som økonomisk rasjonelt i en bolig som dette. Ved en eventuell fremtidig renovering kan det være naturlig å vurdere oppretting av gulvene.

⚠ Radon

Beskrivelse
Det er ikke etablert radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Boligen har elementpipe med tilknyttede vedovner i stuen i hovedetasjen og i kjellerstuen i underetasjen. Sot-/feieluke i kjellerstue.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe i kjellerstue og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Underetasjen har betonggulv mot grunnen og yttervegger av mur/betong. Gulvene har dels laminat og belegg, mens enkelte rom har synlige betongoverflater. Veggene har både synlige murflater og isolerte, platekledde konstruksjoner. Garasjen ligger under verandaen. Punktet må ses i sammenheng med drenering, terrengforhold og tetting av veranda over garasje.

Det er foretatt hulltaking i bod, med målt fuktkvote på ca. 12 vektprosent i treverk. Målingen viste ikke forhøyet fuktinnhold på målestedet.

Vurdering av avvik:
• Det er fuktgjennomtrenging og synlig fukt på vegger og gulv i garasjen, samt saltutslag på murflater. Vanninntrengningen må ses i sammenheng med utett veranda og mulig fuktbelastning fra terrenget. Fordelingen mellom disse årsakene er uavklart.

Utforede vegger og gulvbelegg begrenser innsynet i konstruksjonene. Målingen i boden gjelder kun det undersøkte punktet og utelukker ikke fukt eller skjulte skader andre steder.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser av fagkyndig anbefales, da årsak og omfang er ukjent, og det er risiko for skjulte skader i vegger og gulv som ikke er tilgjengelige for inspeksjon.
Tetting av veranda, bortledning av overflatevann og behov for dreneringstiltak må vurderes samlet.

⚠ Innvendige trapper

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte slette dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det er registrert tegn til mus (museekskrementer) ved pipen på loftet. Eier opplyser at det ikke har vært oppdaget tegn til museaktivitet i deres eiertid.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert spor etter mus på loft.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på forholdet. Ved registrering av ny forekomst må det gjøres nærmere undersøkelse av skadedyrfirma.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Vurdering av avvik:
• Det er benyttet feil type lister i overgangen mellom sokkelflis og veggplater. Innfestingen av listen punkterer det vanntette sjiktet i våt sone, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader.
• Det er mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer til servant.

Konsekvens/tiltak
• Feil type lister og punktering av det vanntette sjiktet bør utbedres av fagperson, slik at overgangen mellom sokkelflis og veggplater blir tett og i henhold til våtromsnormen.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på våtrommet.
• Det bør tettes rundt rørgjennomføringene til servant for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, synlig vanntett sjikt med baderomspanel og plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

Konsekvens/tiltak
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Badet har servant med underskap, speilskap med belysning, gulvstående toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.
• Det bør etableres mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er økt risiko for fuktskader, dårlig luftkvalitet og redusert komfort.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke utført, da det var mulig å foreta fuktmåling i himlingen ved sluket, hvor sluket er synlig. Det ble ikke avdekket forhøyet fuktnivå på befaringstidspunktet. Måleresultat: 8 vekt% (tørt treverk).

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Vaskerommet har betonggulv, malte mur-/betongvegger og trepanel i himlingen. Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, eldre plastsluk og naturlig ventilasjon. Varmtvannsbereder, hovedstoppekran og stakeluke for avløp er plassert i rommet. Det foreligger ikke dokumentasjon på tettesjikt eller oppbygging som våtrom.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av våtrommet, herunder kontroll av konstruksjoner der dette er mulig. Rehabilitering av våtrommet må påregnes for å redusere risikoen for skjulte skader og følgeskader som følge av alder og slitasje.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med hvite, profilerte fronter og laminatbenkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er fliser mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet har komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap, samt kjøkkenventilator med avtrekk til det fri.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvis slitasje på kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak
• Flikking av innredning må påregnes for å lukke avviket.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrommet har gulvbelegg, malte veggflater og malt himling.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse
Rommet har gulvstående toalett og vegghengt servant.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Toalettrommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er plast.

Vurdering av avvik:
• Deler av anlegget er av eldre dato, noe som medfører økt usikkerhet rundt fremtidig funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av deler av avløpssystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader. Ved fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er naturlig ventilasjon ved oppdrift/termisk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Boligen har en luft-til-luft-varmepumpe med innedel plassert i stuen. Anlegget er fra 2012. Ifølge eier ble det utført service i 2026.

Vurdering av avvik:
• Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at varmepumpen vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller behov for reparasjon. Konsekvensen av usikker fremtidig funksjon er risiko for redusert oppvarming, dårligere inneklima og økte energikostnader dersom varmepumpen svikter.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet i underetasjen og har et volum på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse
Sikringsskapet er plassert i entréen og har automatsikringer samt skrusikringer for hovedsikring. Det er opplyst at sikringsskapet ble skiftet ut og enkelte nye kurser etablert i 2013, samt at det ble montert varmefolie i underetasjen. Arbeidene skal være utført av Brattvåg Elektro og Vatne Elservice. Det er opplyst at det ble gjennomført eltilsyn i 2019 uten avvik, men dokumentasjon på dette er ikke fremvist.

Vurdering av avvik:
• Anlegget alder tilsier at det bør kontrolleres av fagkyndig. Videre mangler det dokumentasjon på det elektrisk anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert elektriker, og at nødvendig dokumentasjon fremskaffes.
Manglende dokumentasjon og kontroll medfører økt risiko for skjulte feil, redusert sikkerhet og fare for brann eller personskade.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Boligen er utstyrt med brannslokningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Dreneringen er hovedsakelig fra byggeåret. Langs boligens nordside er drenering og utvendig fuktsikring delvis fornyet i 2014 ved egeninnsats. Her er det montert grunnmursplate. Drensledningenes utførelse og tilstand er ikke kontrollert, da de ligger under terreng. Punktet må ses i sammenheng med rom under terreng og terrengforhold.

Vurdering av avvik:
• Dreneringens alder medfører usikkerhet knyttet til gjenværende funksjon og levetid.

Grunnmursplaten langs nordsiden er mangelfullt avsluttet og festet i overkant.

Det er registrert fukt og vanninntrengning i garasjen. Årsaken til dette er ikke avklart, men det kan skyldes dreneringen, overflatevann eller lekkasje fra verandaen over.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få vurdert dreneringens tilstand og funksjon av fagperson, spesielt med tanke på alder og at deler av arbeidet er utført som egeninnsats. Egeninnsats medfører risiko for redusert kvalitet, manglende dokumentasjon og økt fare for skjulte feil eller fremtidige skader.

Grunnmursplaten bør avsluttes og festes korrekt i overkant for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og hindre vanninntrengning.

Årsaken til fukt og vanninntrengning i garasjen bør undersøkes nærmere for å avklare om dette skyldes dreneringen, overflatevann eller lekkasje fra verandaen. Uavklart årsak gir økt risiko for videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i betongstein. Det er ukjent fundamentering under grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Eiendommen har forstøtningsmurer av naturstein og betong i tilknytning til opparbeidet terreng og adkomstarealer.

Vurdering av avvik:

• Murene har stedvis værslitte overflater og begroing av mose.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å fjerne mose og rengjøre murens overflater for å hindre ytterligere forvitring og redusert levetid på murene.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten har skrånende terreng og er opparbeidet med plen, beplantning, forstøtningsmurer og asfaltert adkomst med biloppstillingsplass. På baksiden av boligen ligger terrenget høyere enn deler av underetasjen og skråer ned mot boligen.

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det bør etableres fall bort fra bygningen eller andre tiltak som sikrer tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er trolig fra byggeåret, 1973. Boligen er tilknyttet Brattvåg vassverk via privat stikkledning. Avløpet er opplyst ført via septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Tilknytningen og ledningsføringen er ikke nærmere dokumentert.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av plast har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

• Avløpsledninger av plast har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Det er septiktank i betong. Det er ikke kjent at tanken har vært utskiftet, derfor vurderes det at tanken er fra 1973.

Vurdering av avvik:

• Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre septiktank av betong har økt risiko for sprekker, utettheter og funksjonssvikt, med fare for forurensning og driftsproblemer.

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

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det står en eldre oljetank av stål i garasjen, trolig fra byggeåret 1973. Tanken er frakoblet og det er opplyst at den er tømt. Den er ikke undersøkt innvendig. På loftet er det registrert en dagtank som også fremstår som frakoblet. Det er ikke kjent at det er nedgravd oljetank på tomten.

Vurdering av avvik:

• Tankene bør vurderes fjernet, da de ikke lenger har noen funksjon og over tid kan medføre fare for lekkasjer og forurensning.

Konsekvens/tiltak

• Tankene bør fjernes av godkjent firma for å unngå risiko for lekkasje og forurensning over tid.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe i kjellerstue og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

196 m²/196 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, 2 Gang, 3 Soverom, Bad, Entré, Toalettrom, Hall m/trapp, 2 Bod, Garasje, Vaskerom, Kjellerstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 900 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med et normalt marked for tilsvarende eiendommer. Det er sammenlignet omsetninger av lignende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er fastsatt etter en samlet vurdering av beliggenhet, tomt, størrelse, standard og teknisk tilstand, sett opp mot sammenlignbare salg i nærområdet. Det er tatt hensyn til boligens vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

Sammenlignbare salg

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vassenden 19 ,6270 BRATTVÅG				06-07-2025	3 300 000	**3 200 000**		3 200 000	**20 253**
	149 m²	1976	4 sov							
2	Fjellbu 73 ,6270 BRATTVÅG				29-06-2026	3 450 000	**3 400 000**		3 400 000	**16 346**
	208 m²	1992	3 sov							
3	Fjellbu 50 ,6270 BRATTVÅG				08-10-2026	3 800 000	**3 650 000**		3 650 000	**15 598**
	234 m²	1987	5 sov							
4	Tobbevollen 16 ,6270 BRATTVÅG				23-08-2026	2 490 000	**2 650 000**		2 650 000	**14 888**
	178 m²	1972	3 sov							
5	Kvennhuslia 3 ,6270 BRATTVÅG				18-08-2024	2 750 000	**2 600 000**		2 600 000	**13 830**
	158 m²	1983	3 sov							
6	Brattholmneset 13 ,6270 BRATTVÅG				23-10-2023	2 700 000	**2 600 000**		2 600 000	**13 265**
	149 m²	1974	3 sov							
7	Fjellbu 34 ,6270 BRATTVÅG				21-09-2026	3 790 000	**3 600 000**		3 600 000	**12 857**
	280 m²	1981	4 sov							
8	Våghallvegen 10 ,6270 BRATTVÅG				28-08-2025	1 990 000	**1 850 000**		1 850 000	**10 632**
	174 m²	1954	6 sov							
9	Våghallvegen 28A ,6270 BRATTVÅG				15-12-2024	2 500 000	**1 750 000**		1 750 000	**10 294**
	162 m²	1971	2 sov							
10	Strandgata 31A ,6270 BRATTVÅG				10-12-2024	1 600 000	**1 600 000**		1 600 000	**7 729**
	153 m²	1961	1 sov							

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 270 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 450 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 450 000**

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.**	**4 450 000**

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

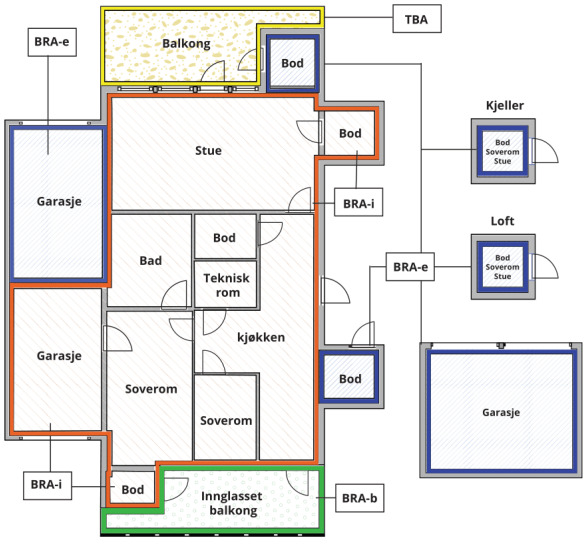
Hva er måleverdig areal?

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)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	86			86	46
Underetasje	110			110	
SUM	**196**				**46**
SUM BRA	**196**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue, kjøkken, gang, soverom, soverom, bad		
Underetasje	Soverom, entré, toalettrom, hall m/trapp, gang, bod, bod, garasje, vaskerom, kjellerstue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik mellom tegningene og dagens planløsning og rombruk. I hovedetasjen er et opprinnelig soverom innlemmet i stuen. I underetasjen benyttes hobbyrom som kjellerstue, disponibelt rom som soverom og rom betegnet «div.» som vaskerom. Opprinnelig vaskerom inngår i dagens hall/trapperom og bod. Rom betegnet matbu og klær benyttes som bod.

Garasjen med overliggende veranda fremgår ikke av de opprinnelige søknadstegningene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på senere godkjenning av garasje, veranda eller endret rombruk. Godkjenningsstatus er derfor uavklart.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utbedring av pipehatt i 2023.

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2026	Jacob Engholm Holen	Takstingeniør
	Trine Lise Stavik Åsehaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1580 HARAM	328	453		0	1156.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brattholmneset 13

Hjemmelshaver

Salamonsen Erling Stokke, Åsehaug Trine Lise Stavik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Brattholmneset, sør for Brattvåg sentrum i Haram kommune. Området består hovedsakelig av etablert boligbebyggelse. Det er kort avstand til sentrumsfunksjoner, skoler, barnehager og turområder langs sjøen og i fjellet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra kommunal vei via privat, asfaltert innkjørsel. Det er biloppstillingsplass på egen tomt og garasje i tilknytning til boligen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet Brattvåg vassverk via privat stikkledning. Ledningsføring og eventuelle felles vedlikeholdsforpliktelser er uavklart.

Tilknytning avløp

Avløpet er opplyst ført via septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Faktisk tilknytning, ledningsføring og ansvarsforhold er ikke nærmere dokumentert og må avklares.

Regulering

Eiendommen omfattes etter tilgjengelige opplysninger av reguleringsplan for Brattholmneset–Håvikmyrane, datert 24.02.1964, med plan-ID 153418. Oppgitte reguleringsformål er boligområde og kjørevei. Eiendommen er også oppgitt avsatt til boligbebyggelse i kommunedelplan for Haram 2019–2031. Gjeldende planstatus og eventuelle senere endringer er uavklart.

Om tomten

Eiendommen har eiet tomt med beregnet areal på ca. 1 157 m². Tomten er skrånende og opparbeidet med asfaltert adkomst, biloppstillingsplass, plen, beplantning og forstøtningsmurer. Deler av baksiden har naturpreg. Eiendommen er opplyst å være skylddelt, og nøyaktigheten til grenser og oppgitt areal er uavklart.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	14.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	14.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2026	
2	28.10.2026	
3	28.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*