

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Lifjordveien 970, 8432 ALSVÅG

 ØKSNES kommune

 gnr. 81, bnr. 215

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 08.10.2024

Rapportdato: 21.10.2024

Oppdragsnr.: 20840-1285

Referansenummer: DN5243

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

Vår ref:



TakstTeam
VETERÅLEN



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

TakstTeam Vesterålen AS

TakstTeam Vesterålen er det ledende takstfirma i Vesterålen/ Lofoten/ Hålogaland med 6 ansatte, og arbeider med verditaksering av bolig-, næring- og fritidseiendom, tomtetaksering, skadetaksering, tilstandsrapporter, bistand og oppfølging i byggesaker (både nybygg og renoveringsprosjekter), byggelånsoppfølging og økonomistyring i byggeprosjekter, uavhengig kontroll (av våtrom og lufttetthet i forbindelse med nybygg), reklamasjonsrapporter og -bistand samt verdi- og skadeskjønn. Alle takstmennene innehar meget lang og bred bygningsmessig erfaring.



Rapportansvarlig

Reidulf Halvorsen

Uavhengig Takstingeniør

reidulf@ttv.as

932 06 645



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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder). Bolig er for øvrig utført med normal standard på utstyr og innredninger, hensyntatt alder, og hvor rom og arealfordeling fremstår som tilnærmet opprinnelig. Bolig er blitt noen år, og fremstår med normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet. Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde, slitasje og bruksslitasje samt stedvis avvik i utførelse ved byggeår. Ut ifra alder på bolig er det rimelig å forvente at det kan det skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler. Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekke er utført med bølgeblikkplater. Befart fra bakkenivå. Taktekke ble sprøytemalt ca. 2023. Pipebeslag i stål. Takstige. Boligen har takrenner og taknedløp av stål. Snøfanger. Ytterveggkonstruksjon er utført som isolert bindingsverk, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Utvendig liggende bordkledning og stedvis stående kledning. Skiftet bordkledning på 2 fasader. Takkonstruksjon er utført som plassbygd saltakkonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Befaring er foretatt fra luke pga. manglende gangbart gulv på kaldloft, iht. retningslinjer/forskrift. Boligen har stedvis malte trevinduer med 2-lags glass fra 2010. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1976. Boligen har malt hovedytterdør i tre. Bygningen har malte altandører i tre med utgang fra soverom og stue. Altan er utført i trekonstruksjon m/papptekking med påliggende spaltegulv av kompositt. Stedvis er altan utført med betongdekke og påliggende spaltegulv i tre. Trapper til altaner er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv. Betongplattning ved hovedinngang med påliggende fliser.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflate vegger i oppholdsrom er utført med malte plater, malt strie og stedvis malt brystningspanel. Himling er utført med himlingsplater. Overflater gulv er utført med parkett og vinylbelegg. Etasjeskille utført som tradisjonelt trebjelkelag, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Murt elementpipe fra byggeår. Rom under terreng er stedvis utført med utlekting/isolering i innredede rom. Overflater på vegg er utført med malte plater, malt brystningspanel, malt strie og malt betong. Himling er utført med himlingsplater og overflater på gulv utført med betong, parkett, laminat og fliser. Overflate garasje er utført med murte vegg og betonggulv. Betongdekke i himling.

Hulltaking er foretatt og det er påvist unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot grunnmur. Det ble foretatt stikkprøvemåling av fuktinnhold i bunnsvill i innlekkrede kjellervegger med fuktmåler. Det ble målt 23,8%. Kritisk grense er ved ca. 20%. Boligen har malt tretrapp. Boligen har profilerte innvendige dører med trekarmer. Stedvis fornyet etter byggeår.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad 1. etg.

Våtrom fra 1976. Teknisk forskrift 1997-2010 legges til grunn for utførelse. Overflate vegger på våtrom er utført pusset opp med Aquatile plater etter byggeår. Overflate himling er utført med himlingsplater. Overflate gulv på våtrom er utført med våtromsbelegg. Stråleovn på vegg. Våtrommet har synlig våtromsbelegg som tettesjikt. Det er ikke sluk i våtrommet. Avløp fra badekar er ført gjennom gulv med rør. Rommet har innredning med servantbeslag, toalett og badekar. Det er naturlig ventilering med ventil i vegg og himling. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot badekar. Målt verdi er 7,7%. Kritisk grense er ca. 20%.

Vaskerom u.etg.

Våtrom fra byggeår 1976. Teknisk forskrift 1987 legges til grunn for utførelse. Overflater på vegg i våtrom er utført med malt puss og malte plater. Himling er utført med himlingsplater. Gulv er utført med malt betong. Opplegg for vaskemaskin. Det er ikke foretatt hulltaking da det er avdekket fuktskader i plater ved gulv. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator med avtrekk til friluft.

SPESIALROM

Overflater på vegg er utført med malte plater, malt puss og vinylbelegg på gulv. Malte himlingsplater. Toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe fra byggeår. Det er avløpsrør av plast, fra byggeår. Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vegg. Det er installert varmepumpe i trapp mellom etasjene. Produksjonsår på pumpen er 2012. Varmtvannsbereder fra 2012 er på ca. 200 liter. Normal elektrisk installasjon iht. byggeår vedr. kapasitet og antall kurser, noe påkostet i ettertid. Automatsikringer og skrusikringer.

Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i rapporten. Kontroll av elektrisk anlegg anbefales av el-takstmann eller autorisert installatør. Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Bygningens drenerende system er fra byggeår og stedvis fornyet for ca. 10 år siden. Murt grunnmur med stedvis innvendig utlekting/isolering i innredede rom. Normalt utføres fundament av denne type mur enten med såleblokk eller i betong. Utførelse kan ikke bekreftes da konstruksjonen er skjult. Forstøtningsmurer er av naturstein. Opparbeidet tomt med plen og beplantning ved bolig. Innkjøring og gårds plass med grus/singel. I følge opplysninger gitt på befaring er det felles privat vannforsyning via privat stikkledning, privat avløpsledning i plast til septiktank og felles privat overløpsledning til sjø. Septiktank i glassfiber fra 2024.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	210 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	210 m ²
Totalpris	2 000 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 450 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

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

Godkjente og byggemeldte tegninger stemmer ikke når det gjelder underetasje. Det er registrert noen avvik i form av rominndeling og bruksendring. Sportsbod er tatt til sovealkove. Bod er benyttet som soverom.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

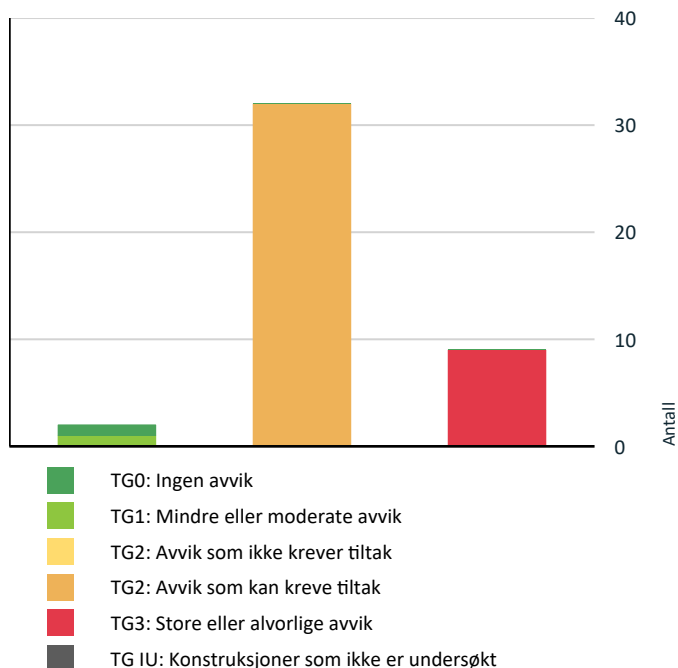
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

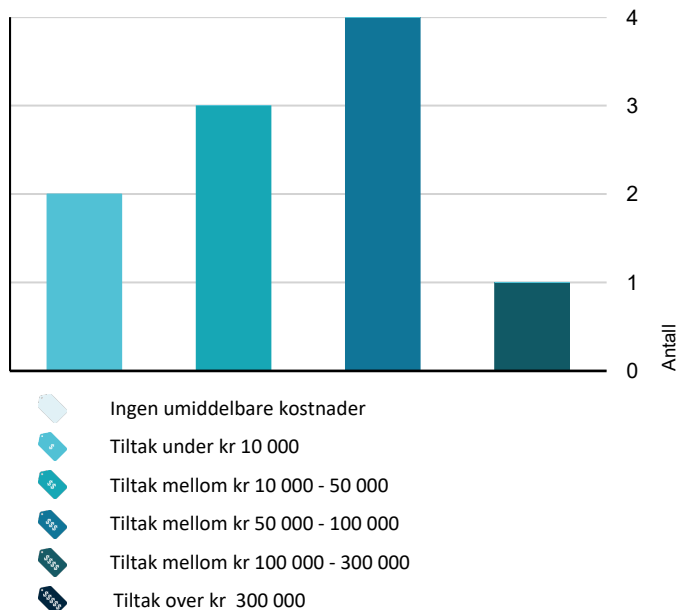
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke bekreftet om denne inneholder opplysninger om forhold av betydning for takstdokumentet.

Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

Iht. opplysninger av eier er det ikke spesielle forhold, eller foreligger pålegg, ut over de som evt. er nevnt i takstdokumentet.

Hulltaking, fuktsøk, høydeforskjell (bjelkelag) og andre fysiske kontroller er utført som stikkprøvekontroll på utvalgt sted i den aktuelle konstruksjon iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være negative avvik i andre deler av det kontrollerte rom, konstruksjon eller boenhet. Nærmere undersøkelse anbefales.

Kostnadsestimat, som er angitt ved TG3, gjelder kun det tiltaket som er beskrevet for det aktuelle avviket, og må ansees som omtrentlig da det ofte kreves nærmere undersøkelser for å bekrefte skadeomfang og derav behov for tiltak. Evt. øvrige kostnader som vil kunne påløpe på skjulte materialer og andre deler av konstruksjonen eller tilstøtende konstruksjoner er iht. retningslinjer ikke hensyntatt.

Levetidsbetraktninger av utvendige forhold er foretatt med bakgrunn i langt intervall i SINTEF Byggforsk tabeller.

Iht. forskrift er det i rapport ikke foretatt kostnadsberegning av forhold med TG2, kun av forhold med TG3, noe som avviker fra rapportens instruks.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! **Utvendig > Vinduer fra 1976** [Gå til side](#)





































! **Utvendig > Balkongdører** [Gå til side](#)

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

! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side	 Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side
 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side	 Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Teknisk anlegg Gå til side
 Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side	 Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	 Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
 Utvendig > Taktekking Gå til side	 Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
 Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side	 Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side
 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side	 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
 Utvendig > Vinduer Gå til side	 Tomteforhold > Drenering Gå til side
 Utvendig > Dører Gå til side	 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side	 Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side
 Utvendig > Betongplattning ved hovedinngang Gå til side	 Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
 Innvendig > Overflater Gå til side	 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side	 Tomteforhold > Septiktank Gå til side
 Innvendig > Radon Gå til side	
 Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side	
 Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side	
 Innvendig > Innvendige trapper Gå til side	
 Innvendig > Innvendige dører Gå til side	
 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side	
 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side	
 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side	
 Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side	
 Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side	

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Iht. eier.

Standard

Generell bygningsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt alder og formål, dette selv om bolig også stedvis har noe preg av elde og utidsmessighet.

Vedlikehold

Bolig fremstår som jevnlig vedlikeholdt, selv om den stedvis har noe etterslep på vedlikehold og oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Montert ny septiktank.
2018	Modernisering	Montert automatiske sikringer.
2010	Modernisering	Skiftet deler av dreneringen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke er utført med bølgeblikkplater. Befart fra bakkenivå. Taktekke ble sprøytemalt ca. 2023.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Forventet levetid på taktekking er snart oppnådd. Det er også naturlig ved skifte av taktekking at undertak også skiftes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er også naturlig ved skifte av taktekking at undertak også skiftes.



TG 3 Nedløp og beslag

Pipebeslag i stål. Takstige. Boligen har takrenner og taknedløp av stål. Snøfanger.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfanger på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert takrenne på en side av boligen. Manglende montasje av takrenne medfører økt fuktbelastning på bordkledning med påfølgende økt vedlikehold samt fare for fuktskader. Manglende montasje av snøfanger en side kan medføre fare for skjevbelastninger og skader på takkonstruksjonen. Råteskader i vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når det monteres snøfanger så må det monteres på begge sider av boligen av sikkerhetsmessige årsaker og forhindre skjevbelastninger på takkonstruksjonen. Ved skifte av taktekking er det naturlig at takrenner, kroker, nedløp og beslag skiftes. Råteskadede vindskier bør skiftes. Ved skifte av taktekking er det naturlig at takrenner, kroker, nedløp og beslag skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggkonstruksjon er utført som isolert bindingsverk, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Utvendig liggende bordkledning og stedvis stående kledning. Skiftet bordkledning på 2 fasader.

Vurdering av avvik:

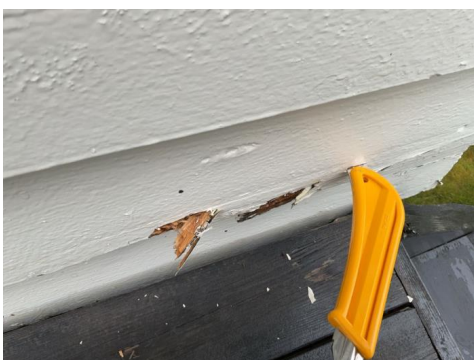
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Manglende og utilstrekkelig lufting bak bordkledning medfører økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Ved skifte av bordkledning bør det etableres tilfredsstillende lufting bak bordkledning.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er utført som plassbygd saltakkonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Befaring er foretatt fra luke pga. manglende gangbart gulv på kaldloft, iht. retningslinjer/forskrift.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

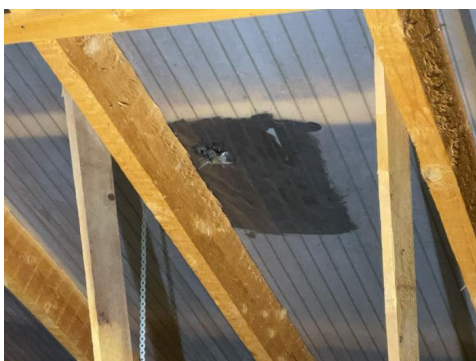
Det er ikke gangbart gulv på kaldloft og konstruksjonen er derfor kun besiktiget fra loftsluke iht. gjeldende retningslinjer. Takgjennomføringer mangler tilfredsstillende tetting mot undertaket. Dette kan medføre fare for fukt inn i konstruksjonen. Det er registrert skader i undertaket noe som øker risikoen for skader i underliggende konstruksjoner ved uttetheter i yttertak. Stedvis er det manglende isolering noe som kan medføre kondensering og fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring bør utføres.

Takgjennomføringer mangler tilfredsstillende tetting mot undertaket. Det bør etableres gangbar gulvløsning på kaldloft for enklere adkomst ved inspeksjon av innvendig takkonstruksjon. Uttetheter i undertak og ved rørgjennomføringer i dampspærre samt manglende isolering i himling bør utbedres for å forhindre kondensering og fuktskader.

Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

Boligen har stedvis malte trevinduer med 2-lags glass fra 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er påvist manglende åpning mellom beslag og kledning/vindusomramming. Manglende åpninger mellom beslag/vannbrett og kledning vil føre til fuktopptrekk og utilstrekkelig lufting bak kledning. Utførelse medfører nedsatt levetid. Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er ikke montert vannbrettbeslag over vindu. Utførelsen medfører fare for fukt inn i konstruksjonen, fuktopptrekk i treverk og nedsatt levetid. Vinduer skal være utført med beslag over vinduene. (I alle fall må værutsatte vinduer utbedres med beslag både over og under vindu.)

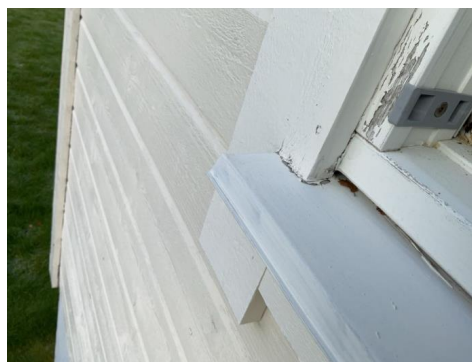
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utførelsen over vinduer må utbedres ved at det monteres beslag eller annen tilfredstillende utførelse som ivaretar bortledning av vann som kommer inn bak bordkledning.

Utførelsen av innsetningsdetaljer medfører dårlig lufting av bordkledning, fuktopptrekk i treverk og nedsatt levetid. Det bør etableres luftespalte mellom vannbrettbeslag og vindusomramming/bordkledning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport

! TG 3 Vinduer fra 1976

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1976.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

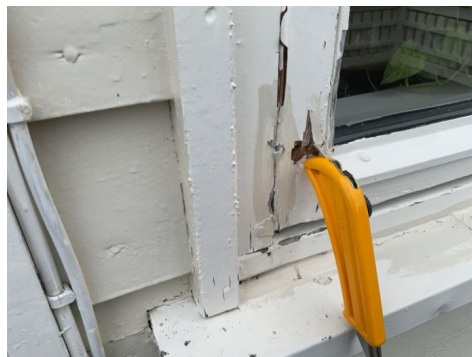
Det er registrert vindusglass i boligen fra før 1976. Isolerglassruter produsert i Norge mellom 1965 og 1975, og importerte ruter frem til 1980, kan inneholde miljøfarlige stoffer. Ved utskifting av vindu må det påregnes tiltak iht. gjeldene forskrift. Det er påvist manglende åpninger mellom beslag og kledning/vindusomramming. Manglende åpninger mellom beslag/vannbrett og kledning vil føre til fuktopptrekk og utilstrekkelig lufting bak kledning. Utførelse medfører nedsatt levetid. Forventet levealder på vinduer er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Ved eierskifte er det naturlig med utbedring av registrerte avvik. Utførelsen av innsettsdetaljer medfører dårlig lufting av bordkledning, fuktopptrekk i treverk og nedsatt levetid. Det bør etableres luftespalte mellom vannbrettbeslag og vindusomramming/bordkledning. Ved utskifting av bordkledningen er det viktig at vann og fuktighet som kommer inn bak bordkledning blir ledet frem og ut fra veggkonstruksjonen. Utførelsen over vinduer må da utbedres med at det monteres beslag eller annen tilfredstillende utførelse som ivaretar bortledning av vann som kommer inn bak bordkledning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Dører

Boligen har malt hovedytterdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levealder på dør er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurdere utskiftning ved eierskifte.



! TG 3 Balkongdører

Bygningen har malte altandører i tre med utgang fra soverom og stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Manglende åpninger mellom beslag/vannbrett og kledning vil føre til fuktopptrekk og utilstrekkelig lufting bak kledning. Utførelse medfører nedsatt levetid. Forventet levealder på dør er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

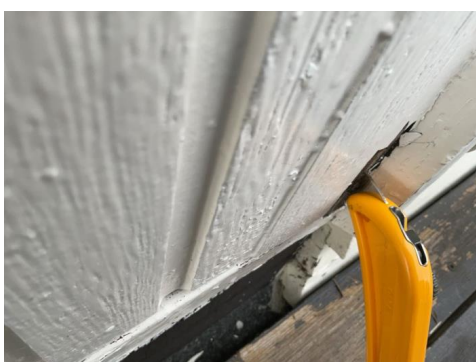
- Døren(e) står foran utskiftning.

Utførelsen av innsettsdetaljer medfører dårlig lufting av bordkledning, fuktopptrekk i treverk og nedsatt levetid. Det bør etableres luftespalte mellom vannbrett/beslag og dørromramming/bordkledning.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ved eierskifte er det naturlig med fornying av dekke og utbedring av registrerte avvik og skader.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan er utført i trekonstruksjon m/papptekking med påliggende spaltegulv av kompositt. Stedvis er altan utført med betongdekke og påliggende spaltegulv i tre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Stedvis er det glassfibertekking. Glassfibertekking er lite egnet pga. manglende fleksibilitet samt at den sprekker opp ved alderen. Tettesjikt lar seg ikke kontrollere da det er skjult av tredekket/komposittdekke. Tg med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Utvendige trapper

Trapper til altaner er utført i trekonstruksjon m/spaltegulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Betongplattning ved hovedinngang

Betongplattning ved hovedinngang med påliggende fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis løse fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved eierskifte er det naturlig å vurdere utbedring av registrerte avvik.



INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Overflate vegger i oppholdsrom er utført med malte plater, malt strie og stedvis malt brystningspanel.
Himling er utført med himlingsplater. Overflater gulv er utført med parkett og vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

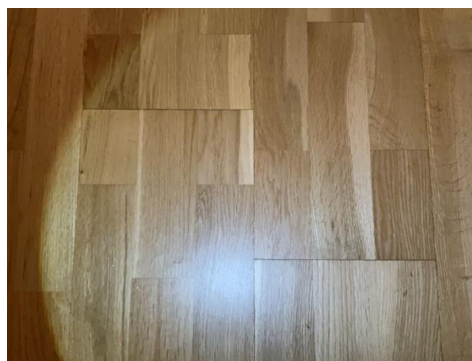
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis manglende ferdigstillelse av lister/fuger mot dørterksler og stedvis utilstrekkelig omlegg på parkett i skjøter. Fuktskader på parkett ved oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvis fornying av innvendige flater.



Tilstandsrapport



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille utført som tradisjonelt trebjelkelag, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetg. Det er målt ca. 14 mm høydeforskjell på gulv i stuen i hovedetg.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Boligen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetskrav til radon iflg. kart fra NGU.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

! TG 2 Pipe og ildsted

Murt elementpipe fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist andre avvik:

Gulvplaten skal dekke 30 cm foran ovnsdøren. Det er ikke krav om ubrennbar plate på gulv under sotluke, men er en generell anbefaling. Formålet er å hindre gnister og glør ved fjerning av sot etter feiing.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser vedrørende gulvplaten om denne tilfredsstillende monteringsanvisning til ovnen. Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe eller annet kompensere tiltak. Kontakt evt. lokalt feiervesen for nærmere avklaring.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Rom under terreng er stedvis utført med utlekting/isolering i innredede rom. Overflater på vegg er utført med malte plater, malt brystningspanel, malt strie og malt betong. Himling er utført med himlingsplater og overflater på gulv utført med betong, parkett, laminat og fliser. Overflate garasje er utført med murte vegg og betonggulv. Betongdekke i himling.

Hulltaking er foretatt og det er påvist unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot grunnmur. Det ble foretatt stikkprøvemåling av fuktinnhold i bunnsvill i innlektrede kjellervegger med fuktmåler. Det ble målt 23,8%. Kritisk grense er ved ca. 20%.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Saltutslag på grunnmur og betonggulv kan være symptom på begynnende svikt i bygningens drenerende system. Det bemerkes at rom under terreng er utsatte konstruksjoner og bør holdes under jevnlig tilsyn. Fuktinntrengning i garasje og skader i betonggulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Nærmere undersøkelser for å avklare eventuelle behov for utbedringer. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Bruk av kjeller er avgjørende for eventuelle tiltak. Innvendig utlekting/isolering av grunnmurer er generelt å anse som risikokonstruksjon.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 2 Innvendige dører

Boligen har profilerte innvendige dører med trekarmen. Stedvis fornyet etter byggeår.

Vurdering av avvik:

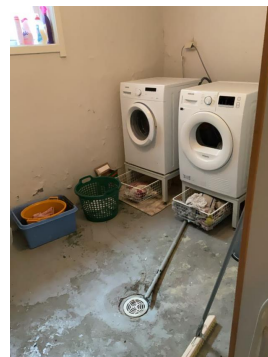
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I forbindelse med eierskifte er det naturlig å vurdere utskifting/utbedring av innvendige dører. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på innvendige dører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Våtrom fra byggeår 1976. Teknisk forskrift 1987 legges til grunn for utførelse.

Overflater på vegg i våtrom er utført med malt puss og malte plater. Himling er utført med himlingsplater. Gulv er utført med malt betong. Opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke foretatt hulltaking da det er avdekket fuktskader i plater ved gulv.

Vurdering av avvik:

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

Manglende mekanisk avtrekk kan medføre fare for fuktskader pga. høy fuktighet i våtrom.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Mekanisk avtrekk bør monteres. Råteskadet konstruksjoner må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Fuktskader i veggplater mot gulv. Oppbygging er ikke kjent, men normal utførelse ved byggeår var støpte fundamenter og gulv direkte mot grunn uten fuktsperre eller isolasjon. Gulv og vegger er derfor utsatt for opptrekk av fukt fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). I forbindelse med eierskifte er det naturlig med renovering av våtrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrom fra 1976. Teknisk forskrift 1997-2010 legges til grunn for utførelse.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Overflate vegger på våtrom er utført pusset opp med Aquatile plater etter byggeår. Overflate himling er utført med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er påvist synlige fuktskader på overflater.

Aquatileplater kan ikke benyttes i våtsoner på våtrom uten ytterligere beskyttelse av bakenforliggende konstruksjoner. Utførelsen av våtromsplater medfører at det er fare for fuktskader hvis det dusjes rett på platene.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

I forbindelse med eierskifte er det naturlig med oppgradering av våtrom for å tåle dagens bruk. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres. Det anbefales at det benyttes dusjkabinett pga. Aquatile plater i våtsone.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflate gulv på våtrom er utført med våtromsbelegg. Stråleovn på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke våtromsutførelse på våtromsbelegg. Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluk eller ut i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vær oppmerksom ved bruk. Forventet levetid på overflater er oppnådd. Det anbefales at det monteres tett dusjkabinett med avløp rett i sluk. Våtrommet står foran full renovering for å tåle dagens bruk. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har synlig våtromsbelegg som tettesjikt. Det er ikke sluk i våtrommet. Avløp fra badekar er ført gjennom gulv med rør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Våtrommet har ikke tilfredsstillende tettesjikt i våtsone. Medfører fare for vannskader. Utettheter ved rørgjennomføringer kan medføre fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner. Våtrommet står foran full renovering for å tåle dagens bruk.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommet står foran full oppgradering.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). I forbindelse med eierskifte er det naturlig med renovering av våtrom. Det bør monteres tett dusjkabinett. Ved en eventuell lekkasje vil tilstøtende konstruksjoner kunne bli skadet pga. manglende sluk og våtromsutførelse i våtsone. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servantbeslag, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innredning og sanitærutstyr.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I forbindelse med eierskifte kan det være naturlig med oppgradering av innredning og utstyr.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med ventil i vegg og himling.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Manglende mekanisk avtrekk kan medføre fare for fuktskader pga. høy fuktighet i våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Mekanisk avtrekk bør monteres skal rommet benyttes som våtrom.



1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot badekar. Målt verdi er 7,7%. Kritisk grense er ca. 20%.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd på kjøkkeninnredning. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon eller andre kompensierende tiltak ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden innredning fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig å vurdere fornying av innredning. Det bør monteres fuktdeteksjon eller monteres dryppbrett under oppvaskmaskin for synliggjøring av lekkasjer.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Ventilator med avtrekk til friluft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levealder er oppnådd på ventilator.
Tilstandsgrad er satt med hensyn på alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig å vurdere fornying av ventilator i forbindelse med fornying av kjøkkeninnredning.



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Overflater på vegg er utført med malte plater, malt puss og vinylbelegg på gulv. Malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

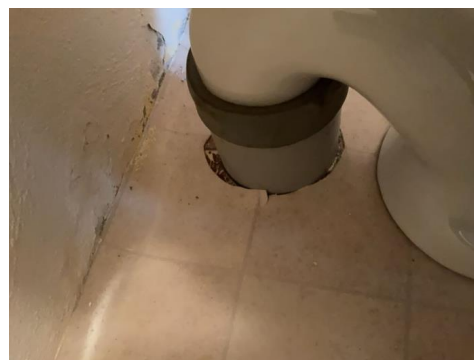
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftstilførsel, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Ikke fagmessig utførelse av belegg ved toalett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med fornying av overflater.



UNDERETASJE > TOALETROM

! TG 2 Teknisk anlegg

Toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Toalett er ikke tilfredsstillende festet til gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Toalett bør festes tilfredsstillende til gulv.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe fra byggeår.

Vurdering av avvik:

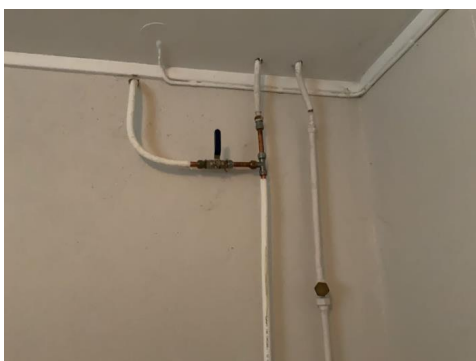
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Innstøpte kobberrør uten ekspansjonsfuger i betongen kan medføre fare for rørbrudd over tid. Stedvis manglende klamring av vannledning. Dette kan medføre fare for skader og trykkslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende klamring av vannledninger må utbedres. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

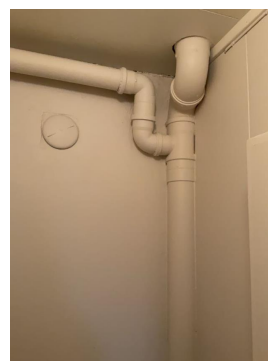
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er opplyst at det tidvis kommer lukt fra avløpsanlegget etter at det ble skiftet septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres nærmere undersøkelser for å avklare behov for tiltak og utbedring av luktproblemet fra avløpsledning.



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert kondensering på glassruter innvendig på enkelte rom pga. noe mangelfull ventilasjon. Kondensering på glassruter medfører fare for fuktskader på vinduer og nedsatt levetid.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport



TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i trapp mellom etasjene. Produksjonsår på pumpen er 2012.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider fra 2012 er på ca. 200 liter.

TG 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 bygningsasskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Normal elektrisk installasjon iht. byggeår vedr. kapasitet og antall kurser, noe påkostet i ettertid.
Automatsikringer og skrusikringer.

Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i rapporten. Kontroll av elektrisk anlegg anbefales av el-takstmann eller autorisert installatør.

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.
1976
Iflg. elektrisk sjekklister fra eier er det foretatt utbedringer på anlegget for ca. 7 år siden.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
Iflg. elektrisk sjekklister fra eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Iflg. elektrisk sjekklister, fra eier.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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
Iflg. elektrisk sjekklister fra eier.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
Iflg. elektrisk sjekklister fra eier.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
Iflg. elektrisk sjekklister fra eier.

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 På grunnlag av registrerte avvik på manglende rørgjennomføring på ledning i sikringskap og på bakgrunn av alder på anlegget, samt over 5 år siden/ingen kontroll av DLE, anbefales utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



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 forenklete 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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Eieren skal sørge for at boliger og fritidseiendommer er utstyrt med

minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett.

B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring).

C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking).

D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på

minst 21 A (A eller AB merking).

E) Annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ukjent Eier skal sørge for at manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

DSB anbefaler utskifting av røykvarslere etter 8- 10 år.

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent Røykvarslere var nedmontert ved befaringstidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygningens drenerende system er fra byggeår og stedvis fornyet for ca. 10 år siden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er stedvis ikke montert topplist eller annen tilfredstillende avslutning av grunnmursplast. Stedvis er grunnmursplast avsluttet under terreng. Dette medfører at regnvann og overflatevann kan trenge inn og medføre skade.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Topplister på grunnmursplast bør monteres tilfredstillende. Ved eierskifte er det naturlig å foreta utbedring av bygningens drenerende system. Bruken av kjeller er avgjørende for eventuelle tiltak. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegg. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs vegg og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.



Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur med stedvis innvendig utlekting/isolering i innredede rom. Normalt utføres fundament av denne type mur enten med såleblokk eller i betong. Utførelse kan ikke bekreftes da konstruksjonen er skjult.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Tilstandsrapport

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Stedvis riss/sprekker i pusset overflate. Stedvis riss i utvendig pusset overflate.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring må utføres.

Nærmere undersøkelser må til for å avklare skadeomfang og utbedringsmetode vedrørende sprekk over kjellervindu i vaskekjeller.



TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eierskifte er det naturlig å vurdere utbedring av forstøtningsmur. Nærmere undersøkelser må til for å avklare skadeomfang og utbedringsmetode.



TG 2 Terrenghorhold

Opparbeidet tomt med plen og beplantning ved bolig. Innkjøring og gårdsplass med grus/singel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eiendommen ligger med arealer i aktsomhetsområde for marin leire iflg. NVE sitt kart. Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på minimum 3 meter være god helling vekk fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig å utføre umiddelbare tiltak vedr. marin leire, men ved arbeider på eiendommen bør forholdet hensyntas. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegg. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

I følge opplysninger gitt på befaring er det felles privat vannforsyning via privat stikkledning, privat avløpsledning i plast til septiktank og felles privat overløpsledning til sjø.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Septiktank i glassfiber fra 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Septiktank er ikke sikret iht. forskrift. Fare for at uvedkommende kan ta av lokket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det skal enten ligge et tungt sementlokk over kummen(e), eller hvis lokket er av lettere materiale, skal det være sikret med en gjennomgående stang med låsering. Alle kumlokk må kunne håndteres av en person.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

210 m²/166 m²

Enebolig: Bad, 4 Soverom, Stue, Kjøkken, Gang, Hobbyrom, Vindfang, Vaskerom, 2 Bod, Garasje, Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 450 000

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

2 000 000

Konklusjon markedsverdi

2 000 000

Markedsvurdering

Eiendom, med areal ca. 1,9 da., med påstående enebolig m/garasje, er beliggende i landlige omgivelse med spredt bebyggelse på Toftenes. Bolig med sørøstvendt hovedfasade, med fri og meget god utsikt, og som generelt gir et normalt bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt boligens alder, dette selv om bygning stedvis har preg av elde og utidsmessighet samt stedvis defekter. Eiendommens beliggenhet samt bygningens helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingen

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markeds kunnskap og erfaring eiendommen å kunne omsettes for den stipulert markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Lifjordveien 1270 ,8432 ALSVÅG 183 m ² 1951 4 sov	03-10-2021	3 150 000	2 900 000		2 900 000	15 847
2 Lifjordveien 887 ,8432 ALSVÅG 218 m ² 1964 6 sov	05-07-2022	3 490 000	3 250 000		3 250 000	14 908
3 Meløyveien 129 ,8432 ALSVÅG 196 m ² 1980 0 sov	18-09-2024	2 500 000	1 850 000		1 850 000	9 439

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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Iht. eier.	Kr.	8 500
Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen.	Kr.	11 500
Forsikring. iht. eier.	Kr.	11 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	31 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	3 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 000 000

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

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.	450 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000
----------------------------	------------	----------------

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 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	85			85	64
Underetasje	81	44		125	6
SUM	166	44			70
SUM BRA	210				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad , Soverom , Soverom 2, Stue , Kjøkken		
Underetasje	Gang , Hobbyrom , Vindfang , Soverom , Soverom 2, Vaskerom , Bod , Toalettrom	Garasje , Utebod	

Kommentar

Åpent areal er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Mindre arealavvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger stemmer ikke når det gjelder underetasje. Det er registrert noen avvik i form av rominndeling og bruksendring. Sportsbod er tatt til sovealkove. Bod er benyttet som soverom.

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 foretatt skifte av septiktank i 2024. Ikke fremlagt faktura.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Vindu på et soverom i u.etg. tilfredsstillende ikke dagens forskriftskrav til rømning.

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	161	49

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2024	Reidulf Halvorsen	Takstingeniør
	Kirsti Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1868 ØKSNES	81	215		0	1945.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lifjordveien 970

Hjemmelshaver

Pedersen Kirsti

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i østvendt hellende terreng med meget god utsikt til sjø og fjell. Solåpen beliggenhet i etablert boligområde med adkomst fra offentlig vei .

Eiendommens beliggenhet gjør at det gangavstand til bl.a. skole og div. service- og forretningstilbud.

Ca. 13 km. til kommunesenteret Myre hvor det er div. service- og forretningstilbud, skoletilbud samt kommunikasjoner med buss og båt. Myre er også distriktets største fiskerihavn med flere fiskemottak og foredlingsbedrifter.

Ca. 40 km til regionssentret Sortland.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei over annen eiendom. Veirett forutsettes

Tilknytning vann

Vannforsyning fra felles privat vannverk på Toften.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg, ved septiktank. Felles privat overløpsledning til sjø.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og beplantning. Innkjøring og gårdsplass med grus/singel.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt, bør generelt kontrolleres ved evt. overdragelse.

Eiendommens areal iht. offentlige register, forutsettes korrekt.

Kfr. målebrev, situasjonskart og evt. kommunen for informasjon vedr. eiendommens grenser og areal.

Se gjeldende planer (reg.planer osv.) for informasjon vedr. området.

Eier opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over de som evt. er nevnt i takstdokument.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med enebolig.

Bolig er i offentlige register registrert som "Enebolig".

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1984

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.10.2024		Gjennomgått	10	Nei
Ordrebekreftelse	10.09.2024		Fremvist	2	Nei
Sjekkliste elektrisk anlegg	09.10.2024		Gjennomgått	2	Nei
Kommunal info	08.10.2024		Gjennomgått	23	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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.
- Fuktsøk: 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 fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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/DN5243>

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