

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kvalvikveien 106, 8188 NORDVERNES

 RØDØY kommune

 gnr. 49, bnr. 19

## Markedsverdi

**1 550 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 229 m<sup>2</sup> BRA-i: 179 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.05.2024

Rapportdato: 31.05.2024

Oppdragsnr.: 12310-1188

Referansenummer: YA7143

Autorisert foretak: Nymo Takst og Byggekontroll

Sertifisert Takstingeniør: Svein Ole Nymo



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

# Norsk takst

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



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

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

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

## Rapportansvarlig

Svein Ole Nymo  
Uavhengig Takstingeniør  
svein@nymo-tbk.no  
952 88 718



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsfaglige 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

Bolig med sokkelleilighet oppført i 1984 etter byggeårets standard og krav. Boligen er gjennom årene normalt vedlikeholdt. De senere år har dagens eier utført er utført en del en del oppgraderinger i boligens hoveddel. Bad i hovedetasjen oppgradert 2019. Kjøkken noe oppgradert ca 2022 med overflatebehandling av innredning, åpning av vegg mot stue og montering av kjøkkenøy. Overflater i hovedleiligheten oppgradert med laminat på gulv og malingsoppgradering av vegger i de fleste rom.

Boligen ble i 1995 utsatt for brann som oppsto i stua. Dette nedførte skade som ble utbedret av forsikringsselskapet. Skaden var i hovedsak i stuen der plater og isolering ble fjernet i gulv, vegger og tak. Vinduer også byttet. Boligen ble ozonbehandlet før stendere, taksperer og annet bærende trevirke ble forseglet med maling. I kvistrom er dette synlig ved at sperrekonstruksjon og deler av undertak har malt overflate. Ingen ytterlige tegn til skade avdekket ved befarings.

## Enebolig - Byggeår: 1984

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med aluminiumsplater med A-profil. Merk at bakre del av tekking på taksid mot nord har høyere profil. Mer at taket kun er besiktiget fra takfot i stige på side mot nord. Takstige for ytterlige kontroll ikke montert. Boligen har takrenner med nedløp fra byggeår. Bolig fra husprodusent Bjørnhus oppført etter produsentens tegninger og løsninger. Boligen har vegger med bindingsverk utvendig kledd med stående malt trekledning. Liggende kledning i gavler. Byggets takkonstruksjon med w-takstoler i tre utvendig tekket med plast undertak, lekter og utvendig platetekking. Vinduer fra byggeår med 2 eller 3-lags glass. Vindu i soverom leilighet og i bad skiftet ca 2012. Hovedinngang har malt ytterdør i tre. Balkongdør med glass i stue. Dør til leilighet i malt utførelse med glass i sidefelt. Balkonger i impregnert materialer langs tre av boligens vegger i byggets hovedetasje.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen preges i hovedleiligheten av gulv med laminat, vegger med malte panelplater/ malte plater og malte himlingsplater i tak. I boder er gulv med beleg og malte plater på vegger. I sokkelleiligheten er gulv med beleg, vegger med malt panelplate/ malte plater/ malt tapet. Malte plater i tak. Gulv over underetasjen som trebjelkelag med plategulv. Gulv i underetasjen som støpt gulv på grunn. Konstruksjon i gulv er ukjent. Elementpipe fra byggeår, -i stue med pålimt naturstein på brannmur. Kontroll av pipe/ ildsted utført 4/10 - 22 viser at sotluke er defekt og må skiftes. Bod i byggets bakkant har vegger med åpen murt leca. Hulltak ikke nødvendig/hensiktsmessig. Trapp opp til hovedetasjen er lakkert/ malt. Alle dører av type furu fylling. Dører er lakkert/ malt. Finerdører i leilighet.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad hovedetasjen:

Badet har belegg på gulv, vegger med våtromsplate. Malte plater i tak. Downlight innfelt i tak. Bad innredet med badekar, std. gulvmontert toalett og dusj i dusjnische med glassbyggestein og forheng. Vegger med Fibo Trespo veggplater. Tømmerpanel i tørre soner. Gulv i bad utført som tilnærmet flatt gulv. Vinylbelegg på gulv. Badet har synlig vinylbelegg som membran. Bad har dusj i dusjnische med glassbyggestein og forheng. Høy kant pålimt i overgang til dusj. Frittstående badekar må flyttes for inspeksjon/vedlikehold av sluk under badekar. Standard gulvmontert toalett. Innredning med servant nedfelt i lakkert platetopp. Fukstøyr vifte montert i yttervegg. Hull boret fra garderobe. Ingen skadelig fukt registrert i vegg.

## Vaskerom

Vaskerom fra byggeår har belegg på gulv og malte vegger. Tilstøtende vegger til våtrom av pusset mur. hulltak ikke nødvendig.

## Bad/vaskerom leilighet

Bad oppgradert med belegg på gulv, våtromstapet på vegger, år ukjent, Badet har malt våtromstapet på vegger, malte plater i tak. Belegg på gulv utført med oppbrett på høy terskel. Fall til sluk målt til 10 mm på gulv foran dør til sluk. Badet har vinylbelegg som membran. Bad innredet med dusj på vegg i forheng, vegghengt servant, standard toalett og frittstående badstue. Påkoblingspunkt for vaskemaskin bak badstua. Naturlig ventilering via ventil i tak over badstue. Tilluft under dør. Merk: Kanal fra bad ført til kvist men ikke ført ut til friluft. Dette kan medføre fukt i kvistrommet. Ikke målbar fukt i svill ved målepunkt.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning har profilerte fronter med lasur/ lakkert overflate. Laminat benkeplate. Oppvaskkum med to kummer og avrenningsplate nedfelt i platetopp. Oppvaskmaskin i benk. Platetopp nedfelt i plate. Avtrekk over kokeplate. Stekeovn i høyt skap. Kjøleskap i høyt skap med møbeldør. Avtrekk over koketopp ført til friluft/ yttervegg. Innredning er av ukjent opprinnelses år, oppgradert med overflatebehandling av fronter og montering av ny kjøkkenøy i 2022. Kjøkken i leilighet har fronter med slette, malte fronter, Laminat benkeplate med oppvaskkum, utslagsvask og avrenningsplate i heldekkende platetopp. Frittstående komfyr innpasset i innredning. Frittstående kjøleskap i innredningen. Bereder i hjørneløsning i innredning. Over komfyr er montert avtrekksvifte med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Kobberrør fra byggeår. Avløpsrør fra byggeår av plast. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og åpningsbare vinduer. Tank av ukjent alder montert i vaskerom. Tanken er 298 liter med 2KW varmekolbe. Benkebereder montert i kjøkkeninnredning. Varmepumpe gulvmodell montert i stue. Boligen har to-delt anlegg der sokkelleilighet har eget skap med måler.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

Byggegrunn ut fra opplysninger ved befaring utført av sprengsteinfylling i utsprengt tomt. Drenering fra byggeår. Grunnmur fra byggeår, utvendig pusset og malt. Boligen plassert i skrånende terreng med fjell oppstikkende bak boligen. Vann og avløpsledninger fra byggeår. ingen ytterlige opplysninger om utførelse framlagt.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	229 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	187 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 550 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 850 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

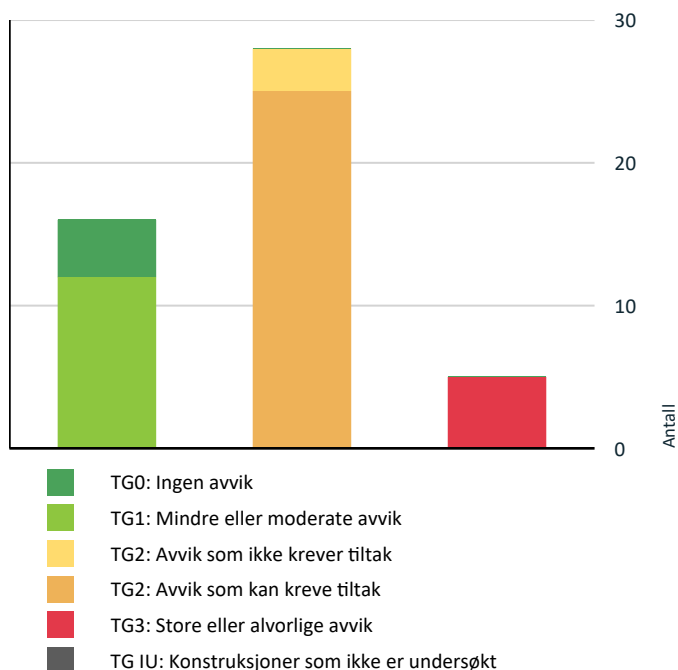
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger fra byggeår. Byggemelding ukjent. Utvendig påbygget vindfang i underetasjen er ikke med på tegninger, innvendig noe mindre endringer i rom størrelse og bruk av bod rom. Del av et soverom i 1 etasje er lagt til i bad. Resterende del omgjort til omkleddingsrom/ garderobe. Det er ikke til denne rapport innhentet offentlig informasjon om eiendommen/ boligen.



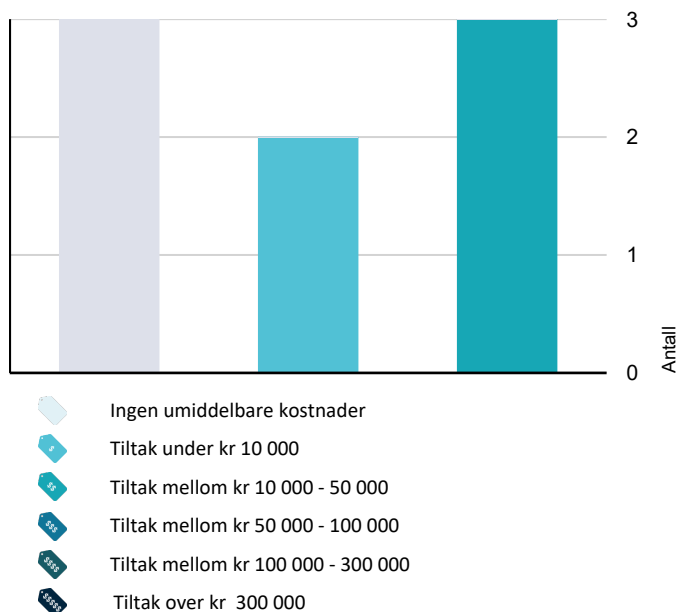
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Forkantbord [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Hovedinngangsdør leilighet. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør soverom. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv mot grunn - underetasjen. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører - soverom sokkelleilighet [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom leilighet > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom leilighet > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom leilighet > Ventilasjon [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom leilighet > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1984

**Kommentar**  
Fra tidligere takst.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

Tak tekket med aluminiumsplater med A-profil. Merk at bakre del av tekking på taksida mot nord har høyere profil. Mer at taket kun er besiktiget fra takfot i stige på side mot nord. Takstige for ytterlige kontroll ikke montert.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte områder på taksida mot nord har synlig løs/ manglende innfesting.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tak må kontrolleres/ innfesting kontrolleres. Tiltak med utbedring av innfesting må utføres.



### ! TG 3 Forkantbord

Forkantbord/ "speilbord" bak takrenne er i del over inngangsparti råteskadet

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader.

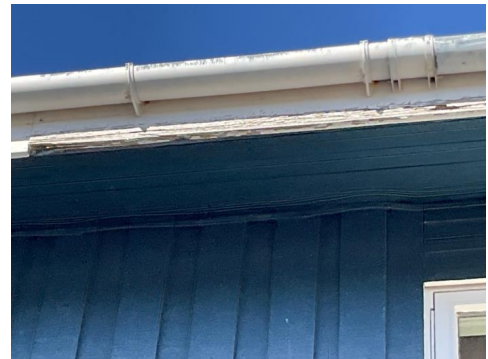
Bord bak takrenne er stedvis råteskadet.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Råteskadet bord må utskiftes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### ! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner med nedløp fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takstige må monteres. (se Tilsyn Salten Brann 04.10 22)  
Nedløpskum takrenne er defekt i hjørne mot sørvest.

### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takstige må monteres. Sikkerhetsmessig bør det monteres snøfangere på hele taket.

Ny nedløpskum bør monteres i takrenne.

# Tilstandsrapport



Defekt nedløpskum takrenne.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Bolig fra husprodusent Bjørnhus oppført etter produsentens tegninger og løsninger. Boligen har vegger med bindingsverk utvendig kledd med stående malt trekledning. Liggende kledning i gavler.

### Vurdering av avvik:

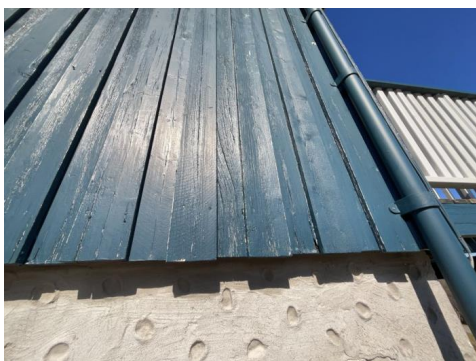
- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Kledning har stedvis tørkesprekk i bord.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kledningen fungerer i dagens tilstand men vær obs på at tidspunkt for utskifting av enkelte deler av kledningen nærmer seg.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Byggets takkonstruksjon med w-takstoler i tre utvendig tekket med plast undertak, lekter og utvendig platetekking.

### Vurdering av avvik:

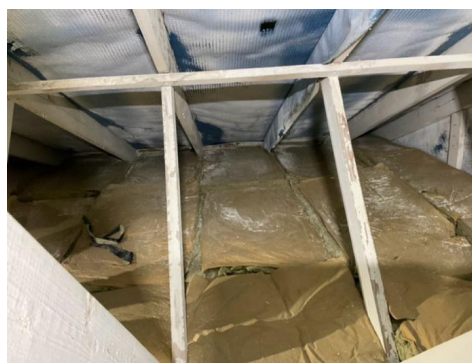
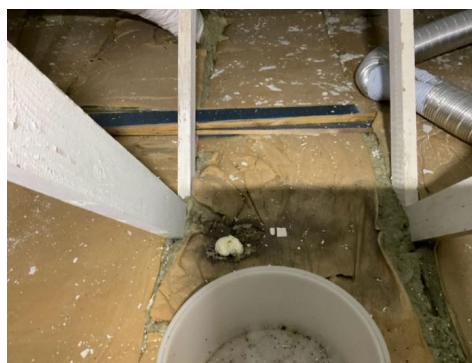
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ventilering langs takfot er delvis tett. Fukt i isolasjon og skade i tak, kjøkken ved takhatt. Etter eiers opplysning er lekkasje i takhatt nå tettet. Takstoler er innvendig malt. Dette antas ha sammenheng med tidligere brann/ branntilløp i boligen. Ingen ytterlige informasjon om dette foreligger.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Takhatt bør kontrolleres nærmere. Ventilering må utbedres.



## TG 1 Vinduer

Vinduer fra byggeår med 2 eller 3-lags glass. Vindu i soverom leilighet og i bad skiftet ca 2012.



# Tilstandsrapport



Vindu i stue.

## TG 2 Dører

Hovedinngang har malt ytterdør i tre. Balkongdør med glass i stue.

### Vurdering av avvik:

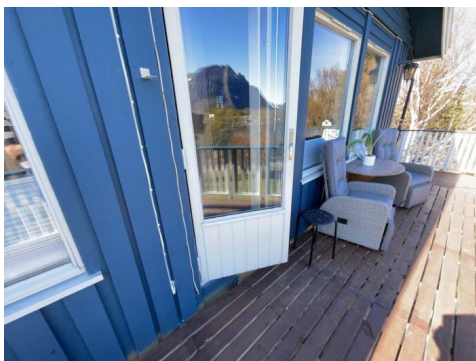
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Hovedinngangsdør er værslitt i nedre del mot terskel.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Døren fungerer i dagens tilstand men bør vedlikeholdes.



hovedinngangsdør

## TG 2 Balkongdør soverom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dør er utvendig slitt. Glass med kondensering.

### Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftingsbehov av enkelte dører.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Skifting av dør bør utføres.



## TG 3 Hovedinngangsdør leilighet.

Dør til leilighet i malt utførelse med glass i sidefelt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

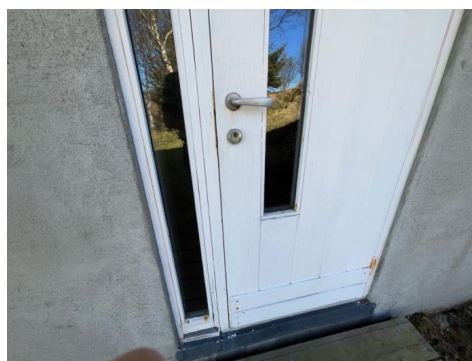
Sidefelt har råteskade i karm og ramme. Trevirke er dels her råtnet bort.

### Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Dør med sidefelt må skiftes/ oppgradering må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



# Tilstandsrapport

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger i impregneret materialer langs tre av boligens vegger ni byggets hovedetasje.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Boligen preges i hovedleiligheten av gulv med laminat, vegger med malte panelplater/ malte plater og malte himlingsplater i tak. I boden er gulv med belegg og malte plater på vegger. I sokkelleiligheten er gulv med belegg, vegger med malt panelplate/ malte plater/ malt tapet. Malte plater i tak.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv over underetasjen som trebjelkelag med plategulv.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik målt i stue/ kjøkken til ca 15 mm.

#### Konsekvens/tiltak

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

Gulvet fungerer med målt avvik.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Gulv mot grunn - underetasjen.

Gulv i underetasjen som støpt gulv på grunn. Konstruksjon i gulv er ukjent.

#### 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.

Avvik gjelder gulv i vindfang hovedinngang. Dør tar her i gulvet.

#### 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.

Gulv bør justeres. Som første tiltak må dør justeres.



### TG 2 Radon

#### Vurdering av avvik:

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

Radonmåling bør utføres.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 3 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår, i stue med pålimt naturstein på brannmur. Kontroll av pipe/ ildsted utført 4/10 - 22 viser at sotluke er defekt og må skiftes.

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Feieluke er skadet.

Brennbart materiale nærmere enn 30 cm fra feieluke. Feieluke defekt.

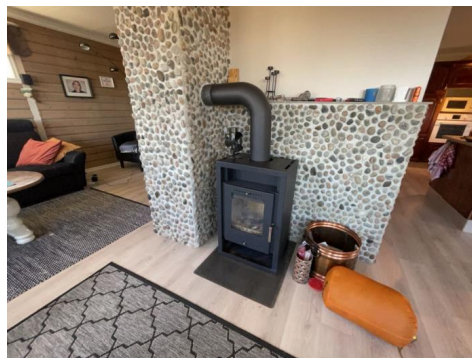
#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Feieluke må skiftes.

Brennbart materiale nærmere enn 30 cm fra feieluke må tildekkes med godkjent materiale/ fjernes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### TG 1 Rom Under Terreng

# Tilstandsrapport

Bod i byggets bakkant har vegger med åpen murt leca, Hulltak ikke nødvendig/hensiktsmessig.



Bakvegg i bod.

## Innvendige trapper

Trapp opp til hovedetasjen er lakkert/ malt.

### Vurdering av avvik:

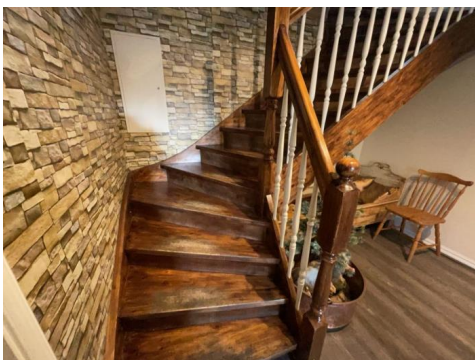
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Håndløper ikke montert på vegg i trappeløp.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Håndløper på vegg bør monteres.



## Innvendige dører

Alle dører av type furu fylling. Dører er lakkert/ malt.



## Innvendige dører - soverom sokkelleilighet

Finerdører i leilighet.

### Vurdering av avvik:

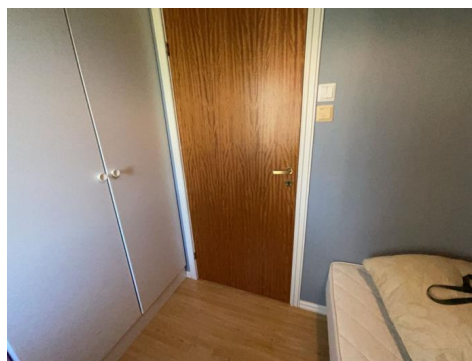
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dør tar i karm. Dørblad er sprukket mellom stamme og plate.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

Dørblad må oppgraderes.



## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

#### Generell

Bad oppgradert med belegg på gulv, våtromstapet på vegger, år ukjent,



# Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har malt våtromstapet på vegger, malte plater i tak.

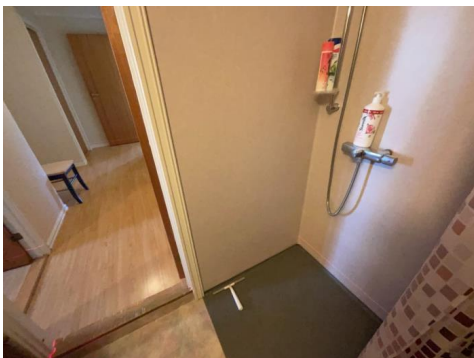
### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Dør i våtzone ved dusj har ingen tiltak mot fukt i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Fare for fukt bak list ved dør. Tiltak med tetting må utføres. Beskyttelse mot fukt til dør må monteres. Montering av dusjkabinett må vurderes.



Dusj har dør i våtsonen. Tiltak for sikring mot vannskade bør monteres.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

## ! TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv utført med oppbrett på høy terskel. Fall til sluk målt til 10 mm på gulv foran dør til sluk.

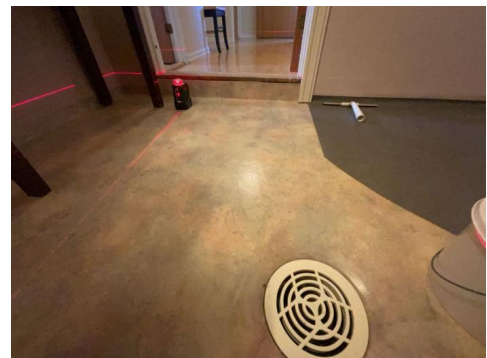
### Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
- Gulv har kun 10 mm målt fall.

### Konsekvens/tiltak

- 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.

Høy terskel må ikke fjernes uten at fall til sluk i gulv etableres etter gjeldende krav.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har vinylbelegg som membran.

### Vurdering av avvik:

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

Belegg fra byggeår med pålimt nytt belegg i dusj. Belegg her ikke sveiset sammen, Sluk plassert utenfor dusj sone, -mellom dusj og toalett.

### Konsekvens/tiltak

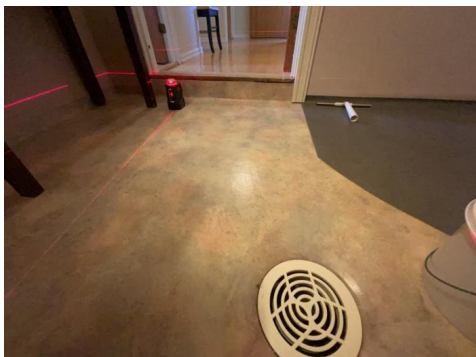
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Overgang mellom belegg bør sikres. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må ny membran i badets våtsoner monteres. Dusjkabinett anbefales montert.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



Sluk plassert utenfor dusjsonen.

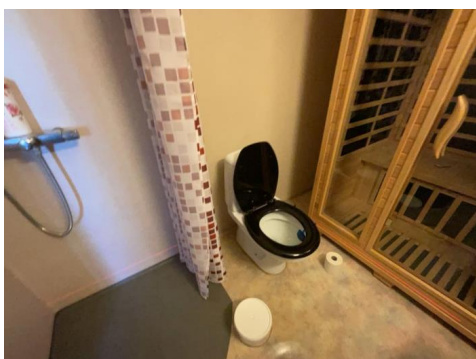
UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad innredet med dusj på vegg i forheng, vegghengt servant, standard toalett og frittstående badstue. Påkoblingspunkt for vaskemaskin bak badstua.



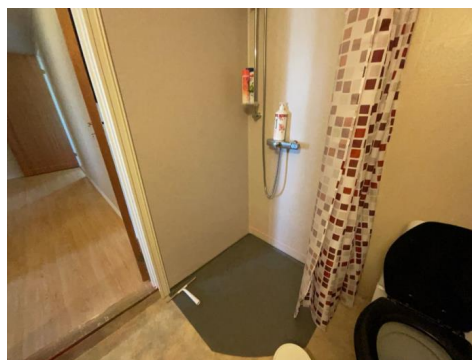
Frittstående badstue.



Gulvmontert toalett ved dusj.



Innredning med servant på vegg.



Dusj på vegg med forheng.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

## TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via ventil i tak over badstue. Tilluft under dør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kanal fra bad ført til kvist men ikke ført ut til friluft. Dette kan medføre fukt/ skade i konstruksjoner i kvistrommet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kanal fra bad må føres til friluft.



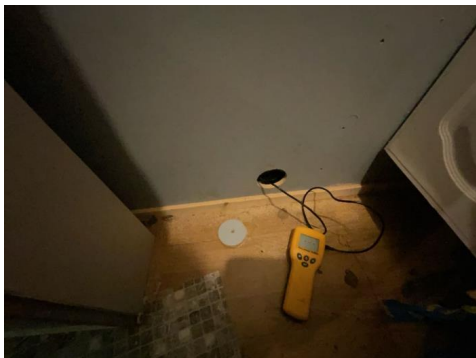
Ventil/ naturlig avtrekk over badstua.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM LEILIGHET

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Ikke målbar fukt i svill ved målepunkt.



## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår har belegg på gulv og malte vegger.

#### Vurdering av avvik:

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

Våtrommet fungerer i dagens tilstand med forsiktig bruk. Får å tilfredsstillte dagens krav til våtrom må vaskerommet oppgraderes, Rommet har fall til sluk målt til over 2,5 cm til laveste punkt på membran.

#### Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå TG 0 eller 1 må vaskerommet oppgraderes. Det må påseses at alle krav til membran i våtsone oppfylles.

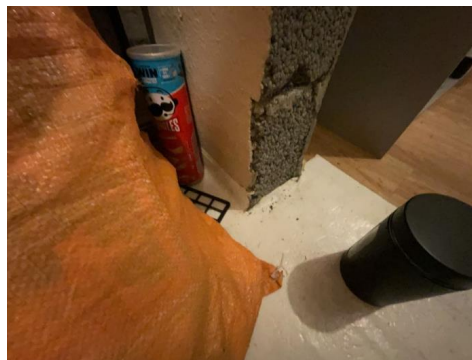
**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Sluk i gulv



Manglende tetting i overgang ved dør.



Belegg på gulv har ikke oppbrett på vegg i døråpning.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger til våtrom av pusset mur. hulltak ikke nødvendig.



Vanntilførsel og avløp mot murvegg under skyllekar.

# Tilstandsrapport



Tilstøtende murvegg.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Badet har belegg på gulv, vegger med våtromsplate. Malte plater i tak. Downlight innfelt i tak. Bad innredet med badekar, std. gulvmontert toalett og dusj i dusjnische med glassbyggestein og forheng.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med Fibo Trespo veggplater. Tømmerpanel i tørre soner.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Vindu i våtzone over badekar har standard foring og lister. Vegg foran dusj i panel uten dokumenterret bakenforliggende membran.

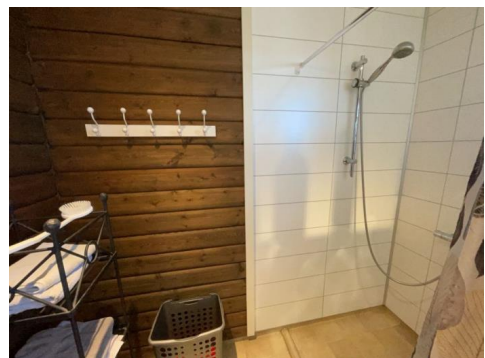
#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må det monteres membran i vegg og uegnede materialer må utskiftes, Badet fungerer i dagens tilstand men vær obs på dette ved bruk.



Vindu i våtzone etter dagens krav til våtsoner i bad.



Trematerialer ved dusj er etter dagens krav i våtzone. membran ukjent.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulv i bad utført som tilnærmet flatt gulv. Vinylbelegg på gulv.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Badet har mot-fall til sluk på enkelte områder.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Badet bør oppgraderes for å sikre avrenning til sluk. Oppkant ved terskel må etableres for å sikre mot vann til gang ved eventuelt lekkasjevann.



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har synlig vinylbelegg som membran.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Rørføringer/ avløp gjennom membranløsning av ukjent utførelse.

#### Konsekvens/tiltak

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

Tilkobling til rørstuss ikke dokumentert tett. (belegg -rørstuss avløpsrør). Tetting rundt rørstuss bør kontrolleres nærmere, tiltak kan påregnes.



Sluk ved badekar.



Sluk i dusj.



Rørstuss bak toalett har løsning som muliggjør vann til konstruksjonen bak.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad har dusj i dusjnise med glassbyggestein og forheng. Høy kant etablert i overgang til dusj. Frittstående badekar må flyttes for inspeksjon/ vedlikehold av sluk under badekar. Standard gulvmontert toalett. Innredning med servant nedfelt i lakkert platetopp.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Fuktstyrt vifte montert i yttervegg.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Tilluft til våtrommet er ikke tilstrekkelig.

#### Konsekvens/tiltak

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

Luftespalte ved dør må etableres.



Dør med tett terskel gir liten mulighet for tilluft.

## 1. ETASJE > BAD

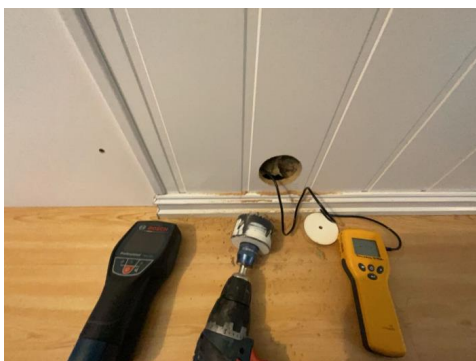
### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hull boret fra garderobe. Ingen skadelig fukt registrert i vegg.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

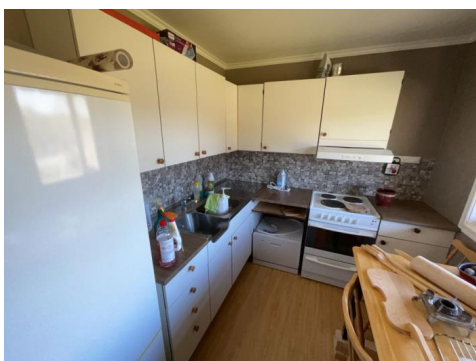


## KJØKKEN

### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

#### TG 1 Overflater og innredning

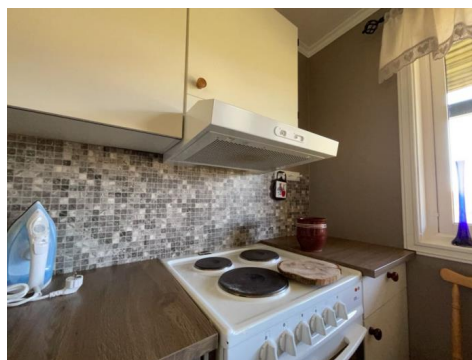
Kjøkken i leilighet har fronter med slette, malte fronter, Laminat benkeplate med oppvaskkum, utslagsvask og avrenningsplate i heldekkende platetopp. Frittstående komfyr innpasset i innredning. Frittstående kjøleskap i innredningen. Bereder i hjørneløsning i innredning.



### UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

#### TG 1 Avtrekk

Over komfyr er montert avtrekksvifte med avtrekk ut.



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/ TRAPP

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning har profilerte fronter med lasur/ lakkert overflate. Laminat benkeplate. Oppvaskkum med to kummer og avrenningsplate nedfelt i platetopp. Oppvaskmaskin i benk. Platetopp nedfelt i plate. Avtrekk over kokeplate. Stekeovn i høyt skap. Kjøleskap i høyt skap med møbeldør. Innredning er av ukjent opprinnelses år, oppgradert med overflatebehandling av fronter og montering av ny kjøkkenøy i 2022.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/ TRAPP

#### TG 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

Avtrekk over koketopp ført til friluft/ yttervegg.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Kobberrør fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

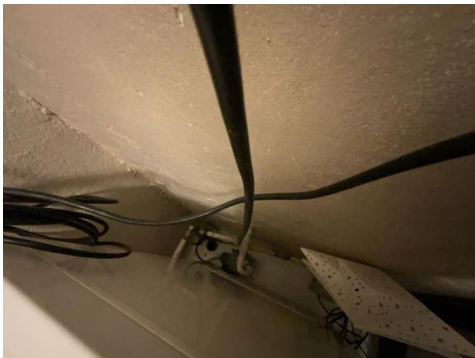
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Kobberrør fra byggeår. Ut fra montasje år er halvparten av levealder overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det er nå ingen behov for oppgradering men skade kan oppstå på eldre anlegg. Hovedstengkrane må merkes og det må etableres lettere adgang til hovedkran.



Hovedstengkrane bak bereder i vaskerom.

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør fra byggeår av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist unormale luktførhold rundt avløpsanlegg.

Etter eiers opplysning kan det ved enkelte vindforhold oppstå lukt i vaskerom.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Bedre avlufting av kloakk bør etableres. Ut fra eiers opplysning ser det ut til at dagens lufting ikke fungerer tilstrekkelig.

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og åpningsbare vinduer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Soverom i sokkelleilighet har ikke ventilering utenom åpningsbart vindu.

#### Konsekvens/tiltak

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

Ventil i yttervegg bør etableres.



### TG 2 Varmtvannstank

Tank av ukjent alder montert i vaskerom. Tanken er 298 liter med 2KW varmekolbe.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereederens alder er ukjent men antas være fra byggeår/ over 20 år.

#### Konsekvens/tiltak

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

Bereederens alder tilsier at skade lett kan oppstå. Tiltak med montering av ny tank kan påregnes.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Varmtvannstank - leilighet.

Benkebereder montert i kjøkkeninnredning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tankens alder tilsier at tiltak kan påregnes.

### Konsekvens/tiltak

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

Det er i dag ingen synlig skade på tanken med ut fra alder kan skade lett oppstå. Tiltak med utskifting av bereder kan påregnes.



Bereder så vidt synlig i kjøkkenskap.

## TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe gulvmodell montert i stue.



## TG 3 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Boligen har to-delt anlegg der sokkelleilighet har eget skap med måler.

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.  
**1984**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Eier har utført en del arbeider på anlegget. Eier har fagbrev som elektromontør gruppe L men jobber ikke i godkjent instalasjonsbedrift.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Utført som egeninnsats av 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?  
**Ja Anlegget kontrollert 2016. Noe arbeider utført av eier etter dette.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap



# Tilstandsrapport

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

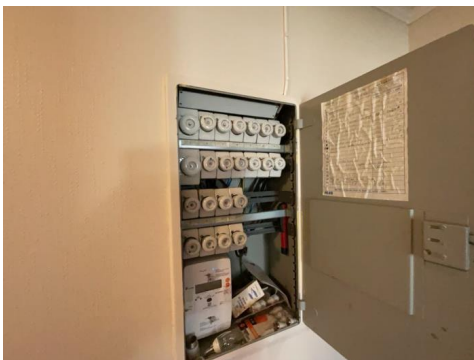
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**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 Deler av anlegget er installert av dagens eier som har utdannelse innen elektro. Det foreligger ikke samsvarserklæring for hele anlegget og deler av anlegget er av eldre dato. En utvidet el-kontroll bør derfor gjennomføres.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.*

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



# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn ut fra opplysninger ved befaring utført av sprengsteinfylling i utsprengt tomt.

### TG 2 Drenering

Drenering fra byggeår. Etter opplysning ved befaring er drenering utført av sprengstein og pukkk både under og i bakkant av bygget. Det er usikkert om det i tillegg er lagt ned dreneringsrør mot mur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avslutning av murplast utført uten murlist for klemming mot mur.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Byggegrunn er sprengsteinfylling. Normalt vil en slik byggegrunn gi god drenering selv uten etablert drenering med rør. Utløp fra sprengsteinfylling i laveste punkt bør sikres for å unngå vann til mur. Murlist må monteres på kant av murplast for å hindre vann bak murplast på grunnmur.



Murlist ikke montert over kant på murplast.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur fra byggeår, utvendig pusset og malt.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noe mindre sprekkdannelse i murpuss vegg mot vest ved terrengtrapp.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkdannelse følges opp over tid. Utvendig tetting av sprekke bør utføres.



Sprekkdannelse ved terrengtrapp, vegg mot vest.

### TG 2 Terrengforhold

Boligen plassert i skrånende terreng med fjell oppstikkende bak boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terreng/ fjell bak boligen heller inn mot grunnmur og vil føre vann inn mot mur.

#### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Undersøkelser av terreng under plattning på terreng bør utføres. Sikring mot overflatevann inn til grunnmur bør etableres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

# Tilstandsrapport

Vann og avløpsledninger fra byggeår. ingen ytterlige opplysninger om utførelse framlagt.

## 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.

Tilstandsgrad satt ut fra forventet levetid på vann og avløpsledninger der over halvparten av levetiden nå er passert.

## Konsekvens/tiltak

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

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

1984

#### Kommentar

Eiers opplysning

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Garasje oppført på fundamenter og gulv i plass støpt betong. Ringmur i murt lettklinkerbetong, utvendig ubehandlet. Vegg over mur utført i bindingsverk utvendig kledd med stående, malt trekledning. Tak utført av selvbærende sperrer utvendig tekket med lakkerte stålplater.

To garasjeporter/ vippeporter i front. Strøm innlagt i garasje.



# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg



### Hovedbyggets BRA/BRA-i

## 187 m<sup>2</sup>/179 m<sup>2</sup>

**Enebolig:** 2 Stue/kjøkken, 3 Soverom, Bad, Garderobe, Vindfang, Hall m/trapp, Vaskerom, 4 Bod, Gang, Bad/vaskerom

**Andre bygg:** Garasje  
**Bruksareal andre bygg:** 42 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

## Kr 1 550 000

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 2 850 000

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

**1 550 000**

### Konklusjon markedsverdi

**1 550 000**

### Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den vil framstå etter at beskrevne tiltak er gjennomført; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Kvalvikveien 78 ,8188 NORDVERNES 176 m <sup>2</sup> 1948 4 sov	22-01-2019	1 490 000	<b>1 300 000</b>	0	1 300 000	<b>7 386</b>
2 Kvalvikveien 78 ,8188 NORDVERNES 176 m <sup>2</sup> 1948 4 sov	06-03-2023	1 000 000	<b>950 000</b>	0	950 000	<b>5 398</b>
3 Kvalvikveien 84 ,8188 NORDVERNES 60 m <sup>2</sup> 1987 3 sov	09-05-2023	600 000	<b>320 500</b>	0	320 500	<b>5 342</b>

### 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 korrigerert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	11 000
Kommunale avgifter, feiing, vann og avløp	Kr.	13 000
Renovasjon HAF	Kr.	6 500
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>30 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 950 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 550 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	270 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>130 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 680 000**

## 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.	150 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 150 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 850 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Ekstern bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	94			94	59		94
Underetasje	85	8		93			93
<b>SUM</b>	<b>179</b>	<b>8</b>			<b>59</b>		<b>187</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>187</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken m/ trapp, Soverom , Soverom 2, Bad , Omkleddingsrom/ garderobe		
Underetasje	Vindfang , Hall m/trapp , Vaskerom , Bod , Stue/kjøkken leilighet, Gang leilighet, Bod leilighet, Bad/vaskerom leilighet, Soverom leilighet	Bod 1 utvendig adkomst, Bod 2 utvendig adkomst	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger fra byggeår. Byggemelding ukjent. Utvendig påbygget vindfang i underetasjen er ikke med på tegninger, innvendig noe mindre endringer i rom størrelse og bruk av bod rom. Del av et soverom i 1 etasje er lagt til i bad. Resterende del omgjort til omkleddingsrom/ garderobe.

Det er ikke til denne rapport innhentet offentlig informasjon om eiendommen/ boligen.

### 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

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		42		42			42
<b>SUM</b>		<b>42</b>					<b>42</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>42</b>						

### Romfordeling

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

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	172	15
Garasje	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2024	Svein Ole Nymo	Takstingeniør
	Geir Øverli	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1836 RØDØY	49	19		0	1377.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kvalvikveien 106

### Hjemmelshaver

Øverli Geir, Gildseth Karin Glein

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom beliggende i Kvalvik ved Nordvæernes i Rødøy kommune. Eiendommen ligger i sørøstvendt skrånende terreng med utsikt over sjøen og indre del av Bøqualvika med den etablerte bebyggelse rundt vika.

### Adkomstvei

Gruset vei fra Nordvæernes. Gjeldende eiendom er siste langs Kvalvikveien på den nordlige siden av Bøqualvika. Gruset stikkvei inn på eiendommen med parkering foran garasjen og ved hovedinngang.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til sjø.

### Regulering

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan. Plan navn: Boligområde Kvalvik. Planidentifikasjon03-07-10.10.  
Ikrafttredelsesdato: 22.8.1980

### Om tomten

Tomten er sørøstlig svakt hellende er opparbeide og tilsådd til plen. Noe spredt beplantning med prydbusker og noen større trær. Bak og delvis på siden av boligen er stedvis oppstikkende fjell med mose og noe bergblomster.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 000 000	2017

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.05.2024		Gjennomgått	11	Ja
Forsikringsavtale	07.05.2024		Fremvist	0	Nei
Målebrev	07.05.2024		Fremvist	0	Nei
oversikt off. avgifter	07.05.2024		Fremvist	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YA7143>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon