





Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Ørnveien 15A, 9180 SKJERVØY
 SKJERVØY kommune
 # gnr. 69, bnr. 856

Markedsverdi

3 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 10.06.2024

Rapportdato: 12.06.2024

Oppdragsnr.: 19986-1216

Referansenummer: BF1295

Autorisert foretak: Bertelsen Bygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Egil Bertelsen

Vår ref: Tor Bertelsen



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.

Bertelsen Bygg AS



Rapportansvarlig



Tor Egil Bertelsen

Uavhengig Takstingeniør

byggmesterbertelsen@gmail.com

401 45 012



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! 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

Boligen med 1,5 etasjer ble oppført i 2018.
Boligen har et BRA på 144 m².
Isolert betonggulv (plate på mark). Ytterveggene er en isolert bindingsverkskonstruksjon og er isolert med 25 cm mineralull.
Ytterveggene er kledd med liggende trepanel utvendig.
Himlingen (yttertaket) har 30 cm isolasjon.
Alle vinduene er 3-lags isolerglass vinduer. Det er takvindu på et soverom.
Innvendig kledning på vegger er malte huntonit mikrofugeplater.
Badene har våtromsplater på veggene.
Innvendige tak har takpanel.
Klikklaminat på gulv på alle tørre rom. Vinyl på badene og på teknisk rom.
Det er klargjort med El- og røropplegg for kjøkken i 2. etasje (på loftstua).
Det er down-light (LED) med fjernstyrt dimming i loftstua.
Det er utelys med sensor.
Flexit sentralstøvsuger og varmegjenvinner.
Vedovn med ventilert stålpipeline i loftstue.
Varmepumpe i stue i underetasjen.
Carport på 23 m² under balkongen over inngangen.
Balkong på 8 m² mot sør med utgang fra loftstue. Balkongen mot vest (over carporten) er på 24 m².
Terrasse på bakkenivå mot sør er på 39 m². Den er delvis overbygget og innglasset.
Uthus i bakkant av Carporten på 7 m². Uthuset inneholder blant annet dusjrom og badstu.

Tomannsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har saltak tekket med stålpilater (Decra).
Takrenner og nedløp av stål.
Stigetrinn for adkomst for feier er montert.

Ytterveggene er en isolert bindingsverkskonstruksjon med utvendig kledning av liggende trepanel.
Platekledning innvendig.
Ytterveggene er isolert med 20+5 cm mineralullisolasjon.
Taket er en sperrekonstruksjon med solid mønedrager.
Taket er luftet via luftespalter i raftkasser.
Takkonstruksjonen er innsisert via luke i taket på loftstua.
Alle vinduene er malte trevinduer med 3-lags glass.
Boligen har en malt hovedytterdør med glass og 3 malte balkongdører.
Loft:
Balkong på 24 m² mot vest og balkong på 8 m² mot sør.
Rekkverkshøyde på 100 cm.

Marknivå:
Platting ved inngangen på 4 m².
Terrasse mot sør på 39 m². Herav delvis innglasset på 6 m².
Platting på ca. 4 m² ved inngangen.
Søppelstativ, blomsterkasse, delvis innebygget balkong og overbygget inngangsparti.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Det er laminat på alle rom bortsett fra bad og teknisk rom som har vinylbelegg.
Det er malte huntonittplater (mikrofuge plater) på vegger i tørre rom. Badene har våtromsplater.
Det er takpanel i tak på alle rom.
Loft:
Trebjelkelag mellom etasjene.
40 cm gulvbjelker.
Ingen avvik.
Hovedetasjen:
Gulv mot grunn.
Gulvet i hovedetasjen er av betong.
Ingen avvik.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre.
Dokumentasjon foreligger.
Vedovn med isolert stålpipeline i loftstua.
Ingen avvik.
Malt tretrapp fra byggeåret.
Rekkverkshøyde 95 cm.
Alle innerdører er malte, formpressede speildører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad på loftet:

Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2017.

Ingen dokumentasjon.

Badet har våtromsplater på veggene og takpanel i taket.

Badet har vinylbelegg på gulvet.

Det er varmekabler i gulvet.

Fall mot sluket 25 mm.

Badet har plastsluk.

Membranen er synlig gulvbelegg.

Av sanitærutstyr og innredning har badet

veggmontert toalett, dusj og 2 stk nedfelte

servanter.

Dusjen skal erstattes med dusjkabinett.

Badet er ventilert via avtrekksventil på vegg i

våtsonen.

Ingen tilluft i underkant av døra.

Fuktsjekk ble utført i bunnsvilla i veggen mellom

badet og loftstua, uten å påvise unormale

fuktforhold.

Treverk skal ha fuktinnhold laver enn 15

vektprosent.

Bad i hovedetasjen:

Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2017.

Badet har våtromsplater på veggene og takpanel i himlingen.

Badet har vinylbelegg på gulvet.

Det er varmekabler i gulvet.

Fall mot sluk 25 mm.

Badet har plastsluk.

Badet har vinylbelegg.

Sanitærutstyr og innredning er veggmontert

toalett, badekar og servant med speil.

Badet er ventilert via avtrekksventil i taket.

Balansert ventilasjon.

Ventilasjonspalte i underkant av døra.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale

forhold.

Fuktmåling i bunnsvilla i veggen mellom bad og

gangen, uten å påvise unormale fuktforhold.

Treverk skal ha fuktinnhold laver enn 15

vektprosent.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra byggeåret med glatte

fronter og laminat benkeplate.

Hvitevarer er stekeovn, platetopp,

oppvaskmaskin og kjøøl/ frysenskap.

Kjøkkenet har vannstoppsystem og komfyrvakt.

Sokkelstøvsuger.

Kjøkkenventilator med kullfilter.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger er av plast (rør-i-rør). Noe kobberrør på teknisk rom.

Besiktiget i rørskap.

Avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjon (Flexit).

Ventilasjonsanlegget er plassert på teknisk rom.

Andre VVS- installasjoner er brannslange, ekspansjonskar, vannfordelerskap og 200 liters varmtvannstank.

200 liters varmtvannstank fra byggeåret.

Elektrisk tilkopleing er etter forskrifter.

Andre installasjoner er varmpumpe,

sentralstøvsuger, brannslange og vedovn.

Et uttak for sentralstøvsuger i hver etasje.

Sikringssskap med automatsikringer fra 2018.

Skjult anlegg.

Brannslange, brannslukningsapparat og

røykvarslere er på plass og er i orden.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn av fjell og løsmasser.

Drenering fra byggeåret.

Grunnmur av isolerte elementer.

Eiendommen ligger ikke i et skredutsatt eller

flomutsatt område.

Utvendige vann-og avløpsledninger fra 2017 er av plast.

Relativt stor biloppstillingsplass.

Blomsterkasse mot sør.

Delvis innglasset balkong på 6 m2 mot sør.

Søppelstativ mot veien.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	151 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	144 m ²
Totalpris	3 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

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

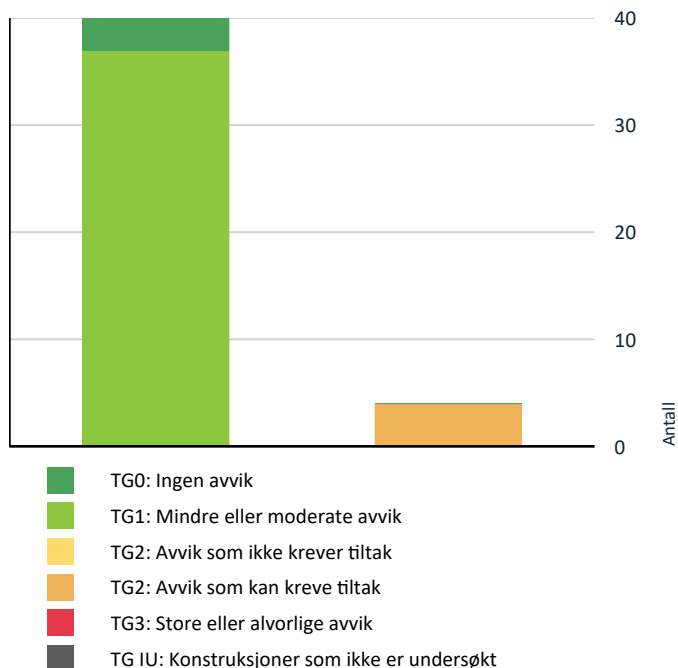
Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

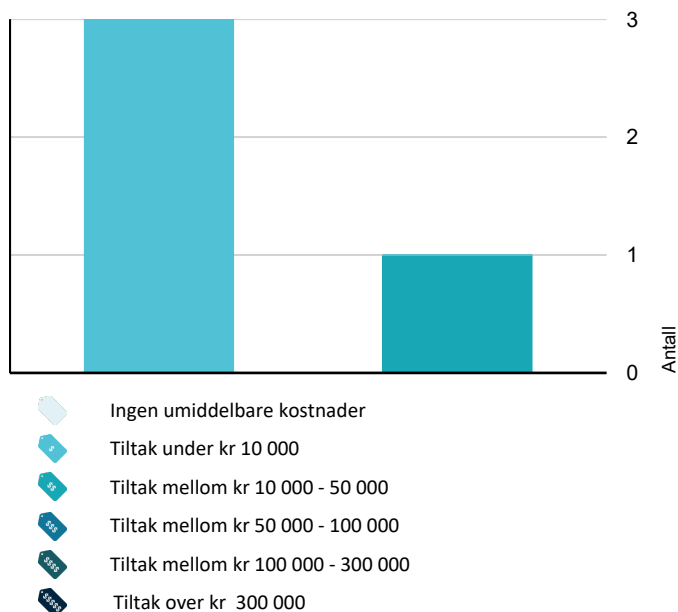
Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2018

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Takteking

Boligen har saltak tekket med stålplater (Decra).
Pulttaket over uthus er tekket med papp.
Takopplett har pulttak mot sør.



Saltak tekket med Decra.



Saltak tekket med Decra.



Taktrinn



Pulttak over uthus er takket med papp.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål.
Stigetrinn for adkomst for feier er montert.

Tilstandsrapport



Taknedløp med utkast mot nord.



Stigetrinn for feier.



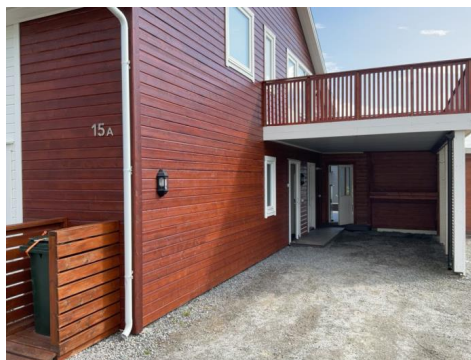
Takrenne og taknedløp.



Takrenne og taknedløp under balkong mot sør.

Veggkonstruksjon

Ytterveggene er en isolert bindingsverkskonstruksjon med utvendig kledning av liggende trepanel.
Platekledning innvendig.
Ytterveggene er isolert med 20+5 cm mineralullsisolasjon.



Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Taket er en sperrekonstruksjon med solid mønedrager.
Takopplett med pulttak mot sør.
Taket er luftet via luftespalter i raftkasser.
Takkonstruksjonen er inspisert via luke i taket på loftsstua.



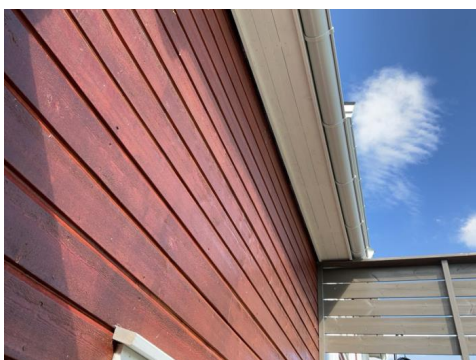
Mønedrager

TG 1 Vinduer

Alle vinduene i boligen er malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeåret.



Luftespalte



Luftespalte innerst mot veggen.



Luftespalte



Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Boligen har en malt hovedytterdør med glass og 3 malte balkongdører.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Loft:
Balkong på 24 m² mot vest og balkong på 8 m² mot sør.
Rekkverkshøyde på 100 cm.

Marknivå:
Platting ved inngangen på 4 m².
Terrasse mot sør på 39 m². Herav delvis innglasset på 6 m².



Balkong på 24 m² mot vest.



Balkong på 24 m² mot vest.

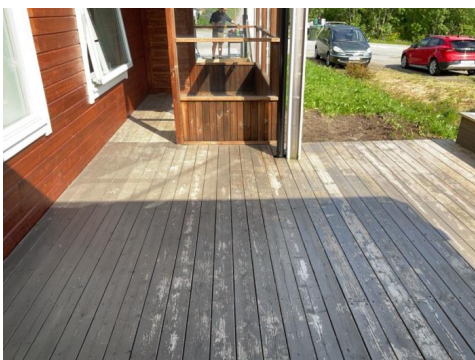
Tilstandsrapport



Terrasse på 39 m2 mot sør.



Blomsterkasse mot sør.



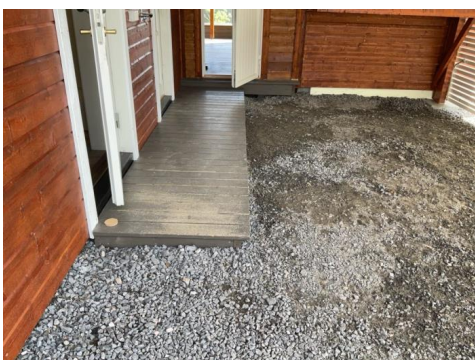
Delvis innglasset balkong på 6 m2 mot sør.



Delvis innebygget veranda.

TG 1 Utvendige trapper

Platting på ca. 4 m2 ved inngangen.
Ingen trapp.



Platting på ca.4 m2 ved inngangen.

TG 1 Andre utvendige forhold

Søppelstativ, blomsterkasse, delvis innebygget balkong og overbygget inngangsparti.



Overbygget inngangsparti på 23 m2.



Søppelstativ mot veien.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Det er laminat på alle rom bortsett fra bad og teknisk rom som har vinylbelegg.

Det er malte huntonittplater (mikrofuge plater) på vegger i tørre rom.

Badene har våtromsplater.

Det er takpanel i tak på alle rom.



Gang i hovedetasjen.



Takpanel, huntonitt mikrofuge og laminat.



Del av loftstue.



Takvindu i et soverom.

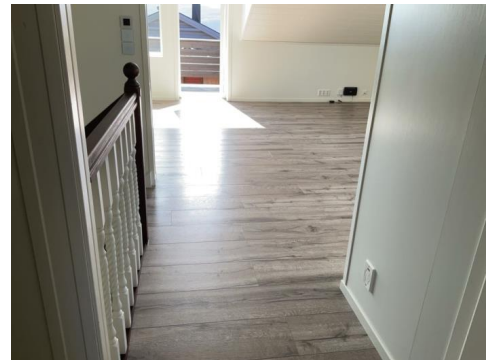
Etasjeskille/gulv mot grunn

Loft:

Trebjelkelag mellom etasjene.

40 cm gulvbjelker.

Ingen avvik.



Gulv på loftet.

Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Hovedetasjen:

Gulv mot grunn.

Gulvet i hovedetasjen er av betong. Gulvvarme i vindfang, bad og teknisk rom.

Ingen avvik.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Del av gulv i stua i hovedetasjen.



Gulv i gang i hovedetasjen.

TG 1 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre.
Dokumentasjon foreligger.



Gulv i stua i hovedetasjen.

TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn med isolert stålpipen i loftstua.
Ingen avvik.



Vedovn med isolert stålpipen i loftstua.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp fra byggeåret.
Rekkverkshøyde 95 cm.

Vurdering av avvik:

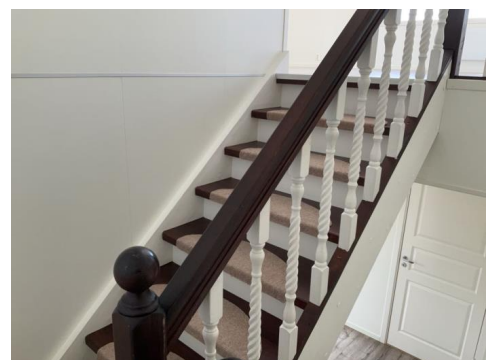
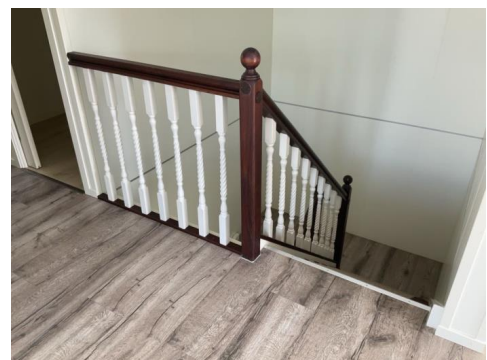
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger i rekkverket er på 11 - 12 cm.
Håndløper mangler.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Åpninger i rekkverket er 11 - 12 cm.

Tilstandsrapport



Malt tretrapp fra byggeåret.

! TG 1 Innvendige dører

Alle innerdører er malte, formpressede speildører.
Skyvedør inn til bod på loftet.



Alle innerdører er malte formpressede speildører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2017.
Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



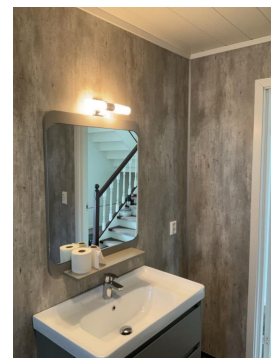
ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har våtromsplater på veggene og takpanel i himlingen.



Takpanel i taket.



Våtromsplater på veggene.

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Badet har vinylbelegg på gulvet.
Det er varmekabler i gulvet.
Fall mot sluk 25 mm.

Tilstandsrapport



Plastsluk



Plastlokk på sluk under badekaret.



Plastsluk med plastlokk.



Vinylbelegg



Vinylbelegg på gulvet.

ETASJE > BAD

 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har plastsluk.
Badet har vinylbelegg.



Vinylbelegg



Plastsluk

ETASJE > BAD

 **Sanitærutstyr og innredning**

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning er veggmontert toalett, badekar og servant med speil.



Veggmontert toalett.



Badekar.



Servant og speil.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet er ventilert via avtrekksventil i taket.
Balansert ventilasjon.
Ventilasjonsspalte i underkant av døra.



Avtrekksventil i taket.



Ventilasjonsspalte i underkant av døra.

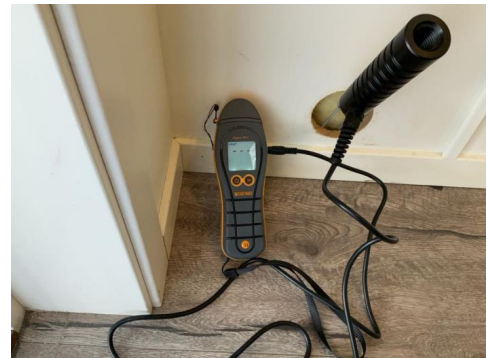
ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Fuktmåling i bunnsvilla i veggen mellom bad og gangen, uten å påvise unormale fuktforhold.
Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent.

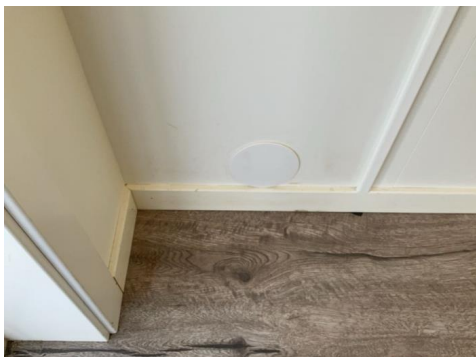
Årstall: 2024

Kilde: Eier



Fuktmåling i bunnsvilla mellom bad og gang.

Tilstandsrapport



Plastlokk montert.

LOFT > BAD

 **Generell**

Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2017.
Ingen dokumentasjon.



Takpanel i taket.



Våtromsplater på veggene.

LOFT > BAD

 **Overflater Gulv**

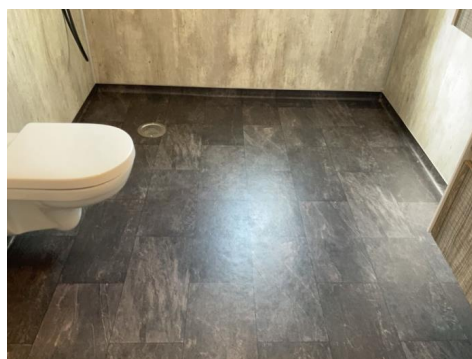
Badet har vinylbelegg på gulvet.
Det er varmekabler i gulvet.
Fall mot sluket 25 mm.



LOFT > BAD

 **Overflater vegger og himling**

Badet har våtromsplater på veggene og takpanel i taket.



Vinylbelegg på gulvet.

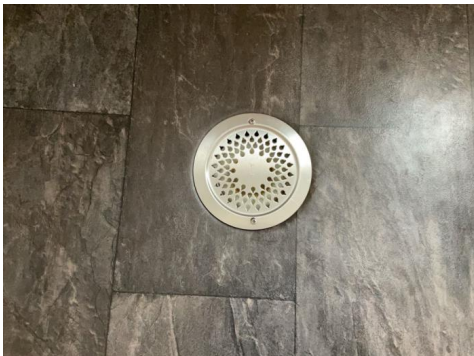
Tilstandsrapport



LOFT > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk.
Membranen er synlig gulvbelegg.



Plastsluk med slukrist av metall.



Vinylbelegg på gulvet.

LOFT > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av sanitærutstyr og innredning har badet veggmontert toalett, dusj og 2 stk nedfelte servanter.
Dusjen skal erstattes med dusjkabinett.



Vegghengt toalett og dusj.



Servant, skap og speil.

LOFT > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Badet er ventilert via avtrekksventil på vegg i våtsonen.
Ingen tilluft i underkant av døra.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

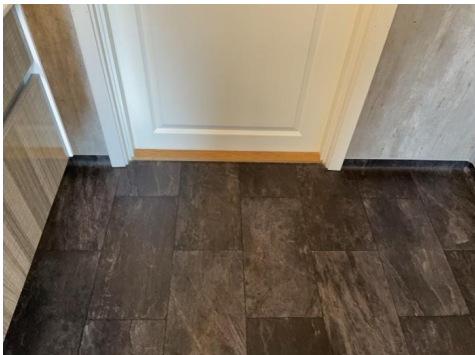
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Avtrekksventil i vegg.

Tilstandsrapport



Ingen spalte for tilluft under døra.

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsjekk ble utført i bunnsvilla i veggen mellom badet og loftstua, uten å påvise unormale fuktforhold.
Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Fuktmåling i bunnsvilla i veggen mellom bad og loftstue.



Plastlokk satt på.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeåret med glatte fronter og laminat benkeplate.
Hvitevarer er stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjølfryseskap.
Kjøkkenet har vannstoppsystem og komfyrvakt.
Sokkelstøvsuger.



Kjøkkeninnredning med glatte fronter.



Kjølfryseskap.



Vann- og avløpsrør i kjøkkenbenken.

Tilstandsrapport



Sokkelstøvsuger.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkkenventilator med kullfilter.

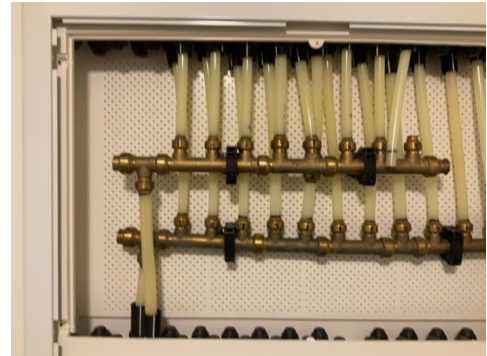


Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger er av plast (rør-i-rør). Noe kobberør på teknisk rom.
Besiktiget i rørskap.



Rørskap (vannfordelerskap).



Noe kobberør på teknisk rom.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.



Avløpsrør av plast i kjøkkenbenk.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon (Flexit).
Ventilasjonsanlegget er plassert på teknisk rom.

Tilstandsrapport



Ventilasjonsanlegg (Flexit).

Andre VVS-installasjoner

Andre VVS- installasjoner er brannslange, ekspansjonskar, vannfordelerskap og 200 liters varmtvannstank.



Ekspansjonskar.



Brannslange.



Vannfordelerskap.

Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank fra byggeåret.
Elektrisk tilkøpling er etter forskrifter.



200 liters varmtvannstank.

Tilstandsrapport



Elektrisk tilkøpling er etter forskrifter.

Andre installasjoner

Andre installasjoner er varmepumpe, sentralstøvsuger, brannslange og vedovn.

Et uttak for sentralstøvsuger i hver etasje.



Sentralstøvsuger.



Varmepumpe

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer fra 2018.
Skjult anlegg.

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 eltilsynsrapport 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.
2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
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

Tilstandsrapport

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 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?
Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er relativt nytt og ser ut til å være i god stand, så det elektriske anlegget trenger ingen utvidet el-kontroll i øyeblikket.



sikringskap med automatsikringer.

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Brannslange, brannslukningsapparat og røykvarslere er på plass og er i orden.

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



Sikringskap med automatsikringer.



Kursfortegnelse.



Brannslange på teknisk rom.

Tilstandsrapport



Røykvarsler på teknisk rom.



Røykvarslere på mange rom.



Brannslukningsapparat fra 2020 plassert i gangen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell og løsmasser.

! TG 1 Drenering

Drenering fra byggeåret.



Drenering fra byggeåret.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av isolerte elementer.



! TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger ikke i et skredutsatt eller flomutsatt område.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist dårlig fall / flatt terreng inn mot grunnmuren på nordsiden (øversiden) av boligen.

Det er for liten avstand mellom terreng og utvendig kledning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



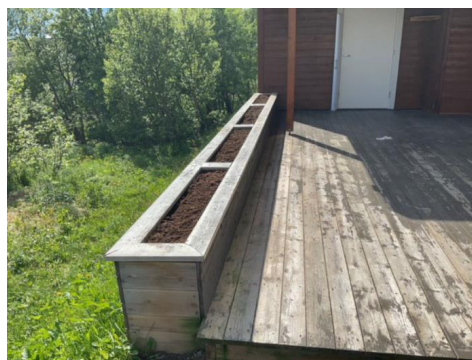
For liten avstand mellom veggkledning og terrenget.



Biloppstillingsplass.



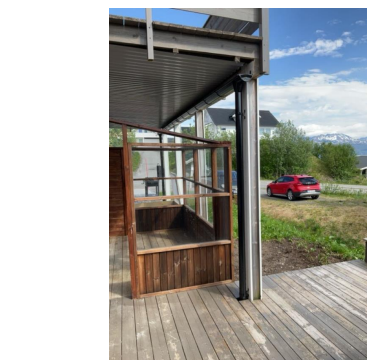
For liten avstand mellom veggkledning og terrenget.



Blomsterkasse mot sør.



Flatt terreng på nordsiden av boligen.



Delvis innglasset balkong.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger fra 2017 er av plast.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Andre tomteforhold

Relativt stor biloppstillingsplass.
Blomsterkasse mot sør.
Delvis innglasset balkong på 6 m² mot sør.
Søppelstativ mot veien.



Søppelstativ mot veien.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Uthus

Byggeår

2024

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uthuset med BRA på 7 m² er oppført i 2024. Gulvarealet er på 15 m².

Grunnmuren og gulvet er av betong.

Ytterveggene er en isolert bindingsverkskonstruksjon med utvendig kledning av liggende trepanel.

Taket er et pulttak tekket med papp. Takrenne av stål.

Uthuset er inndelt i 3 rom (dusjrom, badstue og bod).

Dusjrommet (2,5 m²) har flislagt gulv, våtromsplater på veggene og takpanel i taket. Rommet er innredet med dusj og pissoir (urinal).

Badstua (2,0 m²) har flislagt gulv og trepanel på vegger og i taket. Elektrisk badstuovn.

Boden (2,5 m²) har betonggulv, trepanel på veggene og asfaltplater i taket. Sikringskap med automatsikringer i boden.

I tillegg er det et rom med lav romhøyde (189 cm) med gulvareal på 8 m².

Dette rommet har laminat på gulvet, OSB plater på veggene og asfaltplater i taket.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
144 m²/144 m²

Tomannsbolig: Loftstue, Bad, Bod, 3 Soverom,
Alkove, Vindfang, Gang, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom,
Teknisk rom

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 7 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 350 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 350 000

Konklusjon markedsverdi

3 350 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter:	Kr.	24 000
Strøm:	Kr.	17 000
Internet:	Kr.	7 344
Forsikring:	Kr.	8 600
Avfall:	Kr.	5 052
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	62 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 140 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	4 260 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	90 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 350 000

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. 250 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 4 600 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

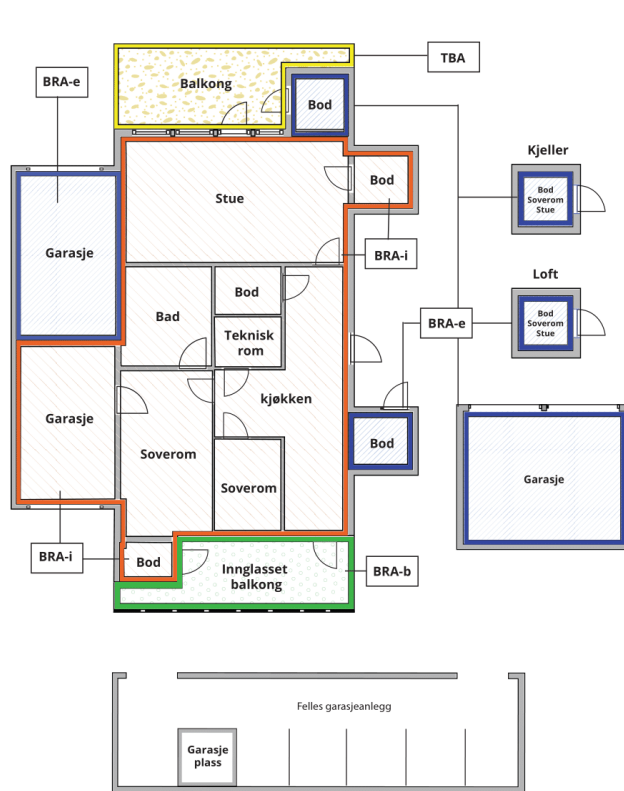
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	66			66	32	12	78
Etasje	78			78	43		78
SUM	144				75	12	156
SUM BRA	144						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue , Bad , Bod , Soverom , Alkove		
Etasje	Vindfang , Gang , Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2, Teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		7		7		8	15
SUM		7				8	15
SUM BRA	7						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Dusjrom, Badstue, Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	134	10
Uthus	5	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2024	Tor Egil Bertelsen	Takstingeniør
	Rolands Springis	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5542 SKJERVØY	69	856		0	323.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ørnveien 15A

Hjemmelshaver

Springis Rolands

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et regulert boligfelt i Hollendervika på Skjervøy.
Eiendommen har en veldig fin beliggenhet i forhold til lys, sol og utsikt.
Eiendommen er halvpart av tomannsbolig.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.
Terrenget skråner lett mot sør.
Tomten er opparbeidet med litt plen, grus og treterrasser.

Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst et stk. pantedokument.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
165 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.06.2024		Gjennomgått	10	Ja
Ordrebekreftelse	08.06.2024		Fremvist	1	Ja

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 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/BF1295>

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