


Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Fenesvegen 5 B, 8410 LØDINGEN

 LØDINGEN kommune

 gnr. 28, bnr. 1, fnr. 139

Markedsverdi

1 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 14.06.2024

Rapportdato: 20.06.2024

Oppdragsnr.: 18994-1436

Referansenummer: DW3900

Autorisert foretak: Paulsen Takst AS

Vår ref: Vegar Paulsen



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

Vegar Eskil Paulsen

Uavhengig Takstingeniør

vegar@paulsentakst.no

480 14 122



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

Vertikaldelt 2-mannsbolig på Feneset, i Lødingen kommune. Boligen ligger i et regulert boligfelt, med andre boliger oppført i samme tidsepoke. Attraktiv og sentral beliggenhet med gangavstand til Lødingen sentrum, med butikker og offentlige tjenester. Normale sol- og utsiktsforhold. Boligen er betydelig påkostet senere år og fremstår som velholdt.

Tomannsbolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon:

Saltakkonstruksjon med prefabrikerte takstoler i tre. Taktro med diffusjonsåpent undertak og opplekket metalltak til hovedtaktekking. Merker etter gamle lekkasjer i taktroen, skyldes lekkasjer fra før hovedtaktekking ble skiftet. Takkonstruksjonen er isolert mellom undergurtene på sperrene. Takkonstruksjonen er bygd opp som en luftet kaldtakkonstruksjon. Taktekkingen er av steinbelagte stålplater, lagt nytt i 2021. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Uteboden har pappshingel av nyere dato. Takrenner og nedløp i metall, nytt i 2021. Takstige og heldekkende pipebeslag i metall.

Yttervegger:

Yttervegger i isolert bindingsverkkonstruksjon med utvendig stående bordkledning (liggende på uteboden). Innvendig kledd med bygningsplater. Utvendig kledning sist overflatebehandlet i 2022 (ikke beiset bak boden).

Vindu/dører:

Vindu på soverom har malte trekarmer og 2-lags glass. Vinduene er skiftet i 2019. Hovedinngangsdør i tre med 2-lags glass. Hovedinngangsdøren er skiftet i 2019. Døren har elektronisk dørlås.

Balkong/terrasser:

1 stk. balkong med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen har drager/søylesystem som bærende konstruksjon. Impregnerte bjelker og dekke og rekkverk. Balkongen er oppført i 2024. 1 stk. utvendig trapp/platting i tre, ved hovedinngangen, bygd i 2020. Dekke og rekkverk i impregnerte materialer. Det er 2 stk. utvendige trapper, en fra balkong i front og en fra trapp ved hovedinngang.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Himling: Malte bygningsplater 60x120 cm.
Vegger: Malte og tapetserte bygningsplater.
Aquatileplater på badet.
Gulv: Laminat og belegg.

Etasjeskille:

Etasjeskillet er utført som en isolert stubbloftkonstruksjon. Det er registrert overflateavvik på etasjeskillet, men overflateavviket er innenfor det jeg mener er normalt i en bolig av denne alderen. Etasjeskillet er litt høyt over bæreveggen på midten av bygget.

Radon:

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

Pipe/ildsted:

Boligen har elementpipe i Leca. Feieluke etablert i krypkjelleren. Heldekkende pipebesalg i metall over tak og fastmontert takstige. Det er ikke ildsted i boligen.

Krypkjeller:

Det er krypkjeller under boligen. Adkomst via luke i ringmuren under naboens balkong. Det er etablert ventiler i ringmur og det er plast på deler av "gulvet" i krypkjelleren.

Innvendige dører:

Formpressede hvitmalte fyllingsdører. Karmene er fra byggeår, dørbladene ble skiftet før nåværende eier overtok i 2019. Normale bruksmerker registrert.

Varmepumpe:

Det er montert en varmpumpe luft/luft. Pumpen er montert i 2019.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet har gulvbelegg på gulv og Aquatileplater på vegg (2 forskjellige typer). Det er montert dusjkabinett, baderomsinnredning, toalett og opplegg til vaskemaskin. Badet er i utgangspunktet fra byggeår, oppgrader med nye veggplater på 1990-tallet. Badet er i daglig bruk men det tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. Badet har passert forventet levetid og må påregnes totalrenovert. Det er borret hull i vegg mot våt sone. Det er gjort målinger i bunnsvill som viser under 8 vektprosent fukt. Alt under 15 vektprosent anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Seksjonsinnredning med malte, profilerte fronter hvorav to med glass. Frittstående kjøleskap, innebygd stekeovn og oppvaskmaskin. Nedfelt platetopp. Mekanisk avtrekk. Det er montert Kitchenboards mellom benk og overskap. Kjøkken skiftet i 2013. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Hovedstoppekranen er plassert i krypkjeller og i kjøkkenbenk.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast fra byggeåret. Sluk i plast på bad. Avløpet er luftet ved hjelp av en Durgoventil på kryploftet.

Ventilasjon:

Boligen har spalteventiler i vindu og mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Varmtvannsbereder.

Varmtvannsbereder på 115 liter, plassert i krypkjeller. Tanken er skiftet i 2010.

Elektrisitet:

Sikringsskapet er plassert på soverom. 40 Amp. overbelastningsvern fordelt på følgende kurser: 1 stk. 25 Amp., 1 stk. 20 Amp., 7 stk. 15 Amp. og 3 stk. 10 Amp. kurser med automatiske sikringer. Skjult og åpen elektrisk installasjon. Sikringskap og deler av det elektriske anlegget er oppgradert i 2019. Samsvarserklæring fremlagt.

Brannvarsling/slukking:

Det er montert brannvarsler og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Boligen er fundamentert på skjellsand, synlig i krypkjeller.

Drenering:

Stedvis synlig grunnmursplast på mur. Ukjent dreneringssystem fra byggeåret.

Fundamentering:

Eneboligen har ringmur i Leca betonghulstein på forskalte og støpte sokler i betong. Muren er utvendig pusset og malt.

Utvendig terreng:

Terrenget på boligens bakside har ikke fall på 1:50 som anbefalt, 3 meter ut fra boligen.

Utvendige stikkledninger:

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1982. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	77 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	77 m ²
Totalpris	1 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

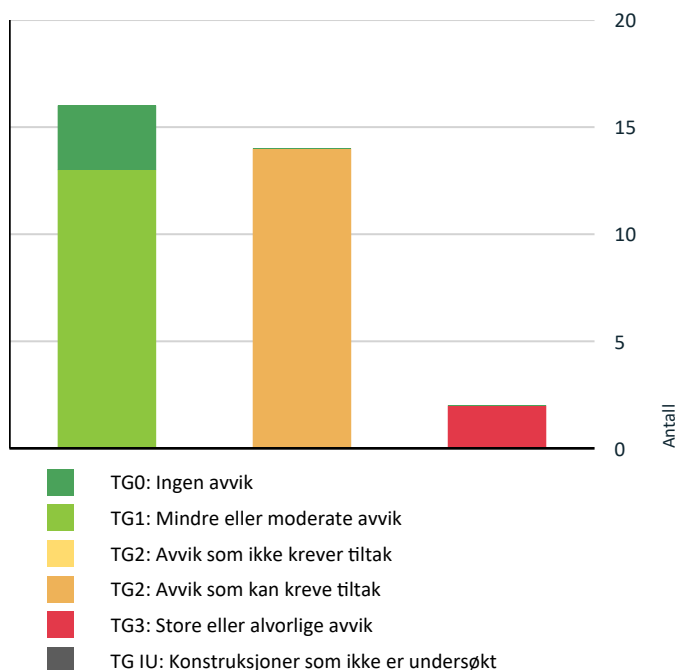
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Nåværende eier har gjort to boder om til ett soverom. Vindfang er revet og inkludert i gang/hall og vinduet på opprinnelig soverom er skiftet (fasadeendring). Det er bygd en utebod mot Kommunal vei. Ingen av tiltakene er byggemeldt, noen av endringene er meldepliktig, nærmere undersøkelser anbefales.

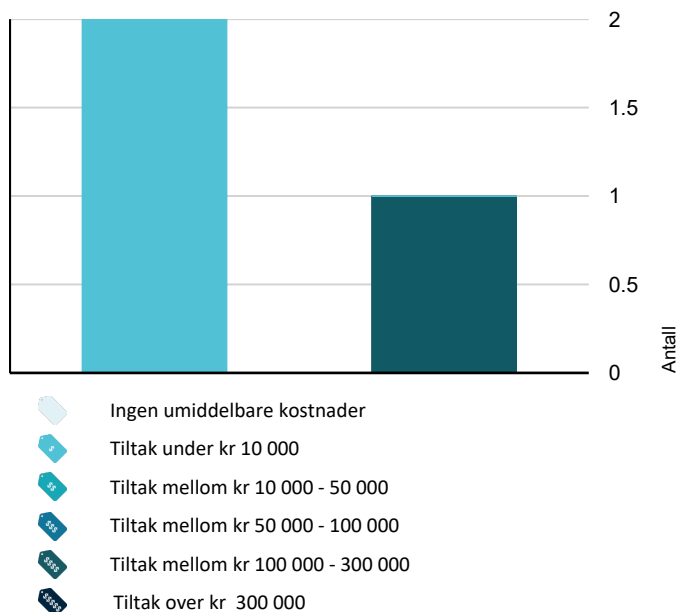
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer mot øst	Gå til side
!	Utvendig > Balkongdør	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
I følge eier.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har normal standard.

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Overflater innvendig, uten bad.
2014	Modernisering	Nytt kjøkken.
2019	Modernisering	Vindu på soverom og hovedinngangsdør.
2019	Modernisering	Varmepumpe luft/luft.
2019	Modernisering	Nytt sikringsskap og stedvis oppgradert elektrisk anlegg.
2021	Modernisering	Ny hovedtakteking og nye takrenner.
2020	Ombygging	Ombygging inngangsparti og etablering av ny trapp ved hovedinngang.
2024	Ombygging	Ny balkong i front.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater, lagt nytt i 2021. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Uteboden har pappshingel av nyere dato.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i metall, nytt i 2021. Takstige og heldekkende pipebeslag i metall.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i isolert bindingsverkkonstruksjon med utvendig stående bordkledning (liggende på uteboden). Innvendig kledd med bygningsplater. Utvendig kledning sist overflatebehandlet i 2022 (ikke beiset bak boden).

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltakkonstruksjon med prefabrikerte takstoler i tre. Taktro med diffusjonsåpent undertak og opplekket metalltak til hovedtakteking. Merker etter gamle lekkasjer i taktroen, skyldes lekkasjer fra før hovedtakteking ble skiftet. Takkonstruksjonen er isolert mellom undergurtene på sperrene. Takkonstruksjonen er bygd opp som en luftet kaldtakkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

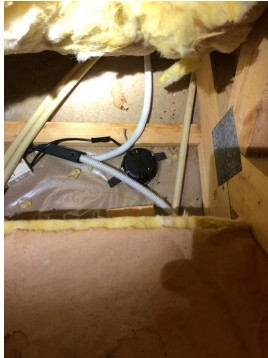
- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Stedvis litt mangelfull lufting, pappskuffen mellom sperrer er stedvis presset opp mot taktroa.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Tilstandsrapport



Bildet viser ufagmessig utførelse (punktering av dampsperre). Ingen symptomer på skader registrert.



Bildet viser at pappskuffen stedvis sperrer for luftingen.

! TG 1 Vinduer

Vindu på soverom har malte trekarmene og 2-lags glass. Vinduene er skiftet i 2019.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

! TG 2 Vinduer mot øst

Vinduer med malte trekarmene og 3-lags glass. Vinduene er fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Det er trekk fra de åpningsbare vinduene.

Konsekvens/tiltak

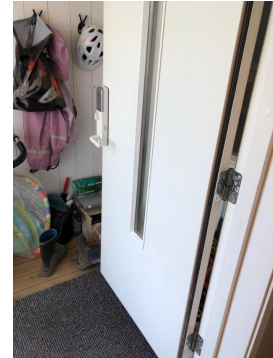
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vinduene må påregnes skiftet.

! TG 1 Dører

Hovedinngangsdør i tre med 2-lags glass. Hovedinngangsdøren er skiftet i 2019. Døren har elektronisk dørlås.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



Bildet viser hovedinngangsdøren.

! TG 2 Balkongdør

Balkongdør i tre med 3-lags glass og gjennomgående horisontal sprosse. Døren er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

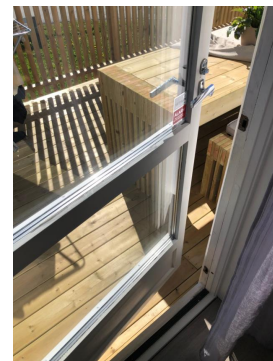
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren må påregnes skiftet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 stk. balkong med utgang fra stue/kjøkken. Balkongen har drager/søylesystem som bærende konstruksjon. Impregnerte bjelker og dekke og rekkverk. Balkongen er oppført i 2024.

1 stk. utvendig trapp/platting i tre, ved hovedinngangen, bygd i 2020. Dekke og rekkverk i impregnerte materialer.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

På befaringen manglet dert håndløper på en del av rekkverket på balkongen. Eier skulle ferdigstille før eventuelt salg.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde, balkong.



Oversiktsbilde trapp ved hovedinngang.

! TG 3 Utvendige trapper

Det er 2 stk. utvendige trapper, en fra balkong i front og en fra trapp ved hovedinngang.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må etableres rekkverk på trappene for å tilfredsstille forskriftskrav. Fare for fallulykker.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendige overflater:

Himling: Malte bygningsplater 60x120 cm.

Vegger: Malte og tapetserte bygningsplater. Aquatileplater på badet.

Gulv: Laminat og belegg.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innvendige overflater er oppgradert etter at nåværende eier overtok boligen i 2019, det meste er gjort av huseier selv. Overflatene fremstår som moderne og tidsriktige. Det er registrert laminatskjøter som har "løsnet" og normale bruksmerker, normalt vedlikehold må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet er utført som en isolert stubbloftkonstruksjon. Det er registrert overflateavvik på etasjeskillet, men overflateavviket er innenfor det jeg mener er normalt i en bolig av denne alderen. Etasjeskillet er litt høyt over bæreveggen på midten av bygget.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

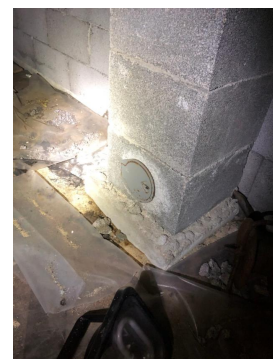
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe i Leca. Feieluke etablert i krypkjelleren. Heldekkende pipebesalg i metall over tak og fastmontert takstige. Det er ikke ildsted i boligen.



Bildet viser pipe og feieluken som er montert i krypkjelleren.

! TG 2 Krypkjeller

Det er krypkjeller under boligen. Adkomst via luke i ringmuren under naboens balkong. Det er etablert ventil i ringmur og det er plast på deler av "gulvet" i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert ventilkappe uten netting, det gir smånagere adkomst. Det er ikke plast på grunnen i hele krypkjelleren, anbefales etablert da dette stanser "jorddunst" og fukt fra grunnen. Det er registrert soppvekster under deler av stubbloftkonstruksjonen, det skyldes tidvis for høy luftfuktighet, anbefales løst med dampspørre og på grunn og bedre lufting (etablere flere ventiler i ringmuren).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede hvitmalte fyllingsdører. Karmene er fra byggeår, dørbladene ble skiftet før nåværende eier overtok i 2019. Normale bruksmerker registrert.



Bruksmerker.



Formpressede fyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert en varmepumpe luft/luft. Pumpen er montert i 2019.

Årstall: 2019



Varmepumpe av nyere dato.

TG 0 Fiber

Det er innlagt fiber.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Badet har gulvbelegg på gulv og Aquatileplater på vegg (2 forskjellige typer). Det er montert dusjkabinett, baderomsinnredning, toalett og opplegg til vaskemaskin. Badet er i utgangspunktet fra byggeår, oppgrader med nye veggplater på 1990-tallet. Badet er i daglig bruk men det tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. Badet har passert forventet levetid og må påregnes totalrenovert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Badet har mekanisk avtrekksvifte i himling.

Tilstandsrapport

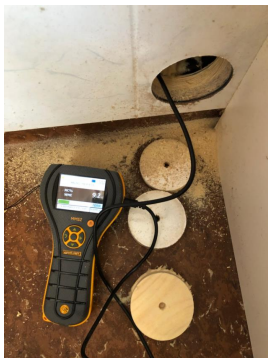


Oversiktsbilde.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er borret hull i vegg mot våt sone. Det er gjort målinger i bunnsvill som viser under 8 vektprosent fukt. Alt under 15 vektprosent anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.



Bildet er tatt av fuktmålingen.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Seksjonsinnredning med malte, profilerte fronter hvorav to med glass. Frittstående kjøleskap, innebygd stekeovn og oppvaskmaskin. Nedfelt platetopp. Mekanisk avtrekk. Det er montert Kitchenboards mellom benk og overskap. Kjøkken skiftet i 2013.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Hovedstøpekranen er plassert i krypkjeller og i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra byggeåret. Sluk i plast på bad. Avløpet er luftet ved hjelp av en Durgoventil på krypløftet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Durgoventil til avlufting anses som en provisorisk løsning. avløpets avlufting anbefales ført over tak.

Konsekvens/tiltak

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



Avløpsledninger i plast, fra byggeåret.



Durgoventil på kryploftet.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har spalteventiler i vindu og mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 115 liter, plassert i krypkjeller. Tanken er skiftet i 2010.

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapet er plassert på soverom. 40 Amp. overbelastningsvern fordelt på følgende kurser: 1 stk. 25 Amp., 1 stk. 20 Amp., 7 stk. 15 Amp. og 3 stk. 10 Amp. kurser med automatiske sikringer. Skjult og åpen elektrisk installasjon. Sikringskap og deler av det elektriske anlegget er oppgradert i 2019. Samsvarserklæring fremlagt.

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.
2019
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eiltilsyn (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

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, jmfør 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

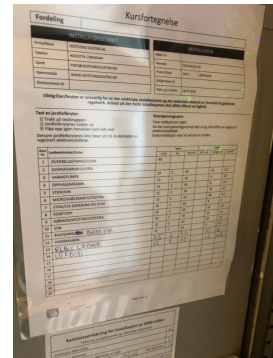
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det elektriske anlegget er fra byggeåret, sikringskap og deler av anlegget er ombygd i 2019. Arbeidet er gjort av godkjent elektriker, samsvarserklæring fremvist.

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 eiltilsyn) 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 automatiske sikringer.



Kursoversikt.

! 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.

Det er montert brannvarsler og pulverapparat.

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

Tilstandsrapport



Brannvarsler.



Pulverapparat, nyere enn 10 år.



Saltutslag på innvendig side av ringmuren.



Grunnmursplast, uten kantlist.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er fundamentert på skjellsand, synlig i krypkjeller.

TG 2 Drenering

Stedvis synlig grunnmursplast på mur. Ukjent dreneringssystem fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Grunnmursplasten mangler kantlist. Det er registrert saltutslag på innvendig side av kjellermuren, det indikerer at det tider på året kan komme inn vann gjennom muren.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende kantlist medfører fare for at regn og overflatevann kan stikke seg bak grunnmursplasten.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Eneboligen har ringmur i Leca betonghulstein på forskalte og støpte sokler i betong. Muren er utvendig pusset og malt.

TG 2 Terrengforhold

Terrenget på boligens bakside har ikke fall på 1:50 som anbefalt, 3 meter ut fra boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det anbefales å etablere fall fra boligen på 1:50, 3 meter ut.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette for at overflatevann ikke unødvendig skal belaste dreneringssystemet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1982. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

77 m²/68 m²

Tomannsbolig: 2 Soverom, Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 200 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 350 000

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

1 200 000

Konklusjon markedsverdi

1 200 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift

Kr.

Sist justert

Oppjustert festeavgift

Kr.

Kapitalisert verdi (avrundet)

Kr.

Markedsvurdering

Markedsverdien hensyntar beliggenhet, tilstand og sammenlignbare priser. Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi også benyttet tjenesten Eiendomsverdi som bygger statistikk over nye omsetningsverdier for sammenlignbare eiendommer.

Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.) Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.

Markedsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, stipulert	Kr.	14 000
Forsikring, stipulert	Kr.	8 000
Vedlikehold	Kr.	12 000
Festeavgift	Kr.	527
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	34 500

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 400 000
Utebod	Kr.	0
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	1 850 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 850 000

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.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

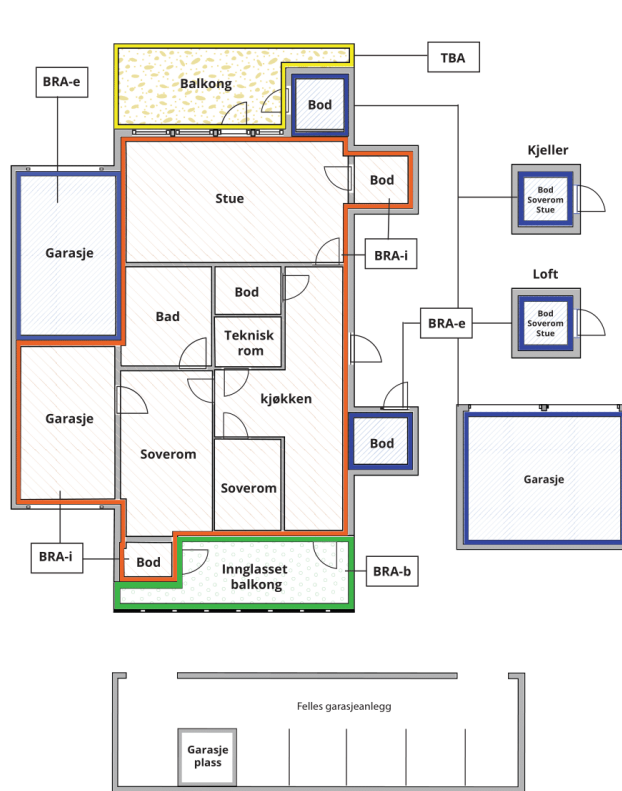
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)				
Etasje	68	9		77	32		77
SUM	68	9			32		77
SUM BRA	77						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom , Soverom 2, Entré , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken	Utvendig bod	

Kommentar

Utebod 8 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Nåværende eier har gjort to boder om til ett soverom. Vindfang er revet og inkludert i gang/hall og vinduet på opprinnelig soverom er skiftet (fasadeendring). Det er bygd en utebod mot Kommunal vei. Ingen av tiltakene er byggemeldt, noen av endringene er meldepliktig, nærmere undersøkelser anbefales.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Vestfjorden Elektro AS har skiftet innmaten i sikringsskapet og enkle installasjoner ellers. Willy Olsen skiftet hovedtaktekkingen i 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er mangelfulle lysforhold på ett soverom.

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	68	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.6.2024	Vegar Eskil Paulsen	Takstingeniør
	Fredrik Leon Svendsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1851 LØDINGEN	28	1	139	0	329.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering	Utløpsdato		
Fenesvegen 5 B							
Hjemmelshaver	Svendsen Fredrik Leon						

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vertikaldelt 2-mannsbolig på Feneset, i Lødingen kommune. Boligen ligger i et regulert boligfelt, med andre boliger oppført i samme tidsepoke. Attraktiv og sentral beliggenhet med gangavstand til Lødingen sentrum, med butikker og offentlige tjenester. Normale sol- og utsiktsforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Planidentifikasjon: 1976006

Plannavn: Feneset

Ikrafttredelsesdato: 15.11.1976

Om tomten

Relativt flat tomt opparbeidet med plen i front. Gruset innkjørsel og gårdsplass. Biloppstillingsplass til 2-3 biler. Del av tomten ved innkjørselen eies av Opplysningsvesenets fond. Eier bruker den, men har ingen skriftlig avtale.

Bebyggelsen

Vertikaldelt 2-mannsbolig på 1 etg. Den vertikaldelte 2-mannsboligen er oppført i 1982.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum

600 000

År

2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift	13.06.2024		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	13.06.2024		Gjennomgått	1	Ja
Eier	14.06.2024	Eier var til stede på befaringen og kom med opplysninger om eiendommen	Ikke gjennomgått	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 tilleggundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: 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/DW3900>

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



0 5 10 15m

Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 13.06.2024 09:57

Eiendomsdata verifisert: 13.06.2024 09:56

GÅRDSKART 1851-28/1/139

Tilknyttede grunneiendommer:
28/1/139



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt