

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hammarnesveien 45, 9620 KVALSUND

 HAMMERFEST kommune

 gnr. 114, bnr. 31

## Markedsverdi

**550 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m<sup>2</sup> BRA-i: 86 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.10.2024

Rapportdato: 21.10.2024

Oppdragsnr.: 12116-1370

Referansenummer: FN1899

Autorisert foretak: Mester Nord AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Hansen

Vår ref: V-1819



 **Mester Nord**



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Mester Nord AS

Mester Nord AS er en godt etablert takstbedrift, og vårt kontor ligger i Hammerfest sentrum i 5. etasje på Nissensenteret. Øvrig kontakinformasjon og opplysninger om Mester Nord finnes på vår hjemmeside [www.mesternord.no](http://www.mesternord.no)

Daglig leder Bjarne Hansen har bakgrunn som snekker og utdannet tømrmester, og erfaring som Bygningsakkyndig fra 2005. Mester Nord AS er tilknyttet takstorganisasjon Norsk Takst og har sertifiseringer innen verditaksering, tilstandskontroller, skade- og naturskadetaksering, uavhengig kontroll, reklamasjonsrapporter og byggeoppfølging. Vårt kontor er bemannet på dagtid fra 08.00-16.00 av saksbehandler Irina, som bistår og veileder våre kunder. Vår visjon er Din trygghet er vårt ansvar. Bedriftens kvalitetsmålsetning er at vi til enhver tid skal produsere gode takstprodukter og levere tjenester som er i tråd med god takseringsskikk samt etiske retningslinjer.



### Rapportansvarlig

*Bjarne Hansen*

Bjarne Hansen  
Uavhengig Takstingeniør  
[bjarne@mesternord.no](mailto:bjarne@mesternord.no)  
959 25 753



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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, annek, 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
- løsløse 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 bygningssakkyndig, 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 straffeansvar.

# 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

## REFERANSENIVÅ OG EGENSKAPER:

Frittliggende enebolig oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret. Referansenivå og egenskaper i henhold til byggeforskrift av 1949 samt byggeskikk og fagmessig utførelse av 1950. Egenskaper særlig for varmeisolering og ventilasjon vil være svakere for bygning etter datidens byggeforskrift og standard, enn ved bygninger oppført etter dagens krav.

## SAMMENFATTENDE KONKLUSJON OG TILSTANDSVURDERING:

Grunnmur er ikke stabil og det avdekkes flere brudd- og setningskader i grunnmur. I tillegg svikt i fundamentering av tilbygg/-inngangsparti. Boligens drencsystem i fra byggeår og alder medfører forventet svekkelse av drencsystem. Tidspunktet for når dreneringen må skiftes ut er vanskelig å si noe om. Men på bakgrunn av alder og registreringer ved befaringsmåling må det påregnes kort gjenværende funksjonstid og tiltak som rednering må gjennomføres. Yttertakkonstruksjon med innredet loftsrom. På bakgrunn av alder bør det påberegnes at tekking/undertak har svekkelser, særlig rundt gjennomføringer som pipe, luftelyrer og langs randsoner. Ved befaringsmåling avdekkes det skade på taktekking samt fuktutslag i taktro samt lekkasje i yttertak rundt gjennomføringer. Vinduers isolerglassfunksjon har etter fleste betraktninger ca. 15-20 år gjennomsnittlig funksjonstid. På bakgrunn av alder må det i tiden fremover kunne forventes punkteringer. På bad avdekkes det hovedsakelig flatt gulv uten tilstrekkelig fall mot sluk. Eventuell overflatevann på gulv utenfor dusjnisje vil kunne bli stående og ikke renne til sluk. I tillegg avdekkes det svertesopp på vinyltapet og det måles høye fuktverdier i innvendig vegg. Øvrig henvises det til konstruksjonsopplysninger for eventuelle avvik i vår rapport og eiers egenerklæringskjema.

## Enebolig - Byggeår: 1950

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak saltaksform, plassbygd sperrekonstruksjon med tresperrer og taktrobord. Konstruksjon oppført skråhimling og innredet loftsrom, samt kaldloft over hanebjelke. Yttertakkonstruksjon isolert med min.ull og yttertak er tekket med papp. Takavrenning mot utvendig taknedløp med renner og nedløp i plast og stål. Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse, og fasade har stående- og liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1990, 2006 og 2009. I tillegg vindu med koblet glass. Hovedytterdør med uisolert dørbord og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Veranda fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer, samt rekkverk i furu malt utførelse.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv hovedsakelig med beleg, samt veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Innvendig malt tretrapp og boligen malte fyllingsdører. Oppvarming med vedovn for fast brensel, og boligen har mursteinspipe uten helbeslag over yttertak. Gulvsystemer trebjelkelag konstruksjonstype stubbgulvkonstruksjon. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Kjeller med betongavrettet puss på grunn uisolert samt uten fuktsperresjikt. Areal med tilfargerolv (oppforet tregolv) på dekke av betong. Veggene har betong/mur og med deler av areal med innvendig utført konstruksjon mot grunnmur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, og ingen dokumentasjon. Bad/vaskerom har belegg med hulkilløsning og oppbrett ved terskel. Innvendige vegger med veggplater og vinyltapet, samt innvendig tak med malte himlingsplater. Innredning med laminerte skrog og fronter. Sanitærutstyr med servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon manuell ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet elde innredning med malter fronter samt benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med ett toalett og servant.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på 194 liter. Eldre anlegg med krus/skruebunner og åpent fordelingsnett i boligen. Brannslukningsapparat pulvertype og røykvarsler montert i boligen.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn. Det foreligger ikke opplysninger om grunnforhold. Boligens drencsystem er i fra oppføringsåret til boligen. Drenering etter datidens byggeskikk og standard med steinsetting mot grunnmur, samt Goudronsøring eller tilsvarende på mur under marknivå. Bygningen har betonggrunnmur. Utvendig terreng er hovedsakelig flatt samt uten tilstrekkelig fall fra bygningen. Utvendige avløpsrør er av plast fra 1970. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendig vannrør er av plat fra 2002, med vann fra privat brønn. Septiktanken er av ukjent type med kun utgravde masser fra 1970.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	175 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	110 m <sup>2</sup>
Totalpris	550 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 900 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente byggemeldt tegninger. Ytterligere undersøkelser anbefales.

## Hus for dyr/Landbr. Lager/Silo

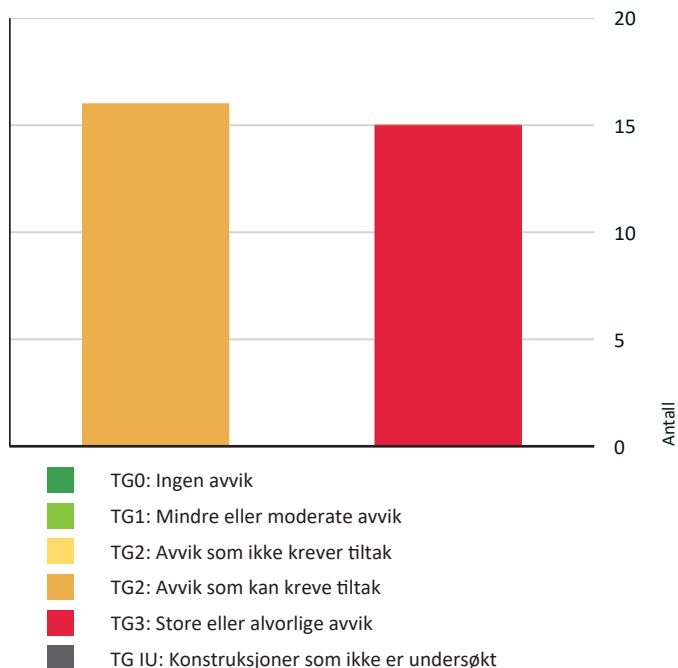
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente byggemeldt tegninger. Ytterligere undersøkelser anbefales.



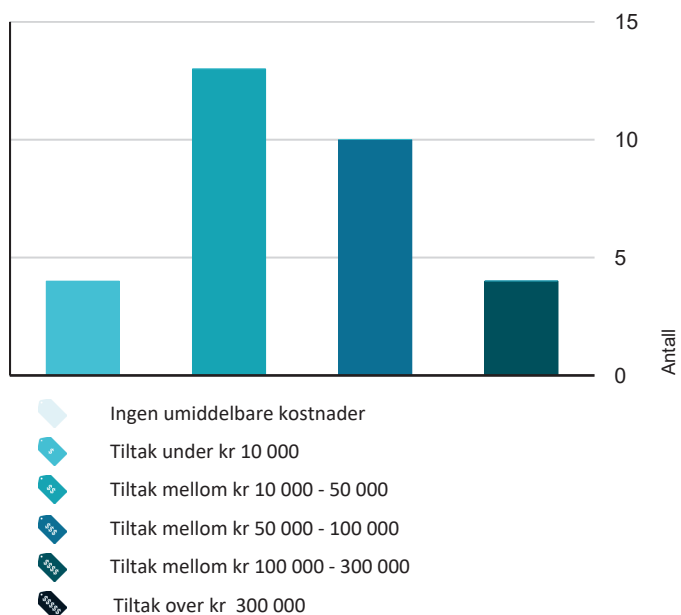
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

### OPPDRAGETS MANDAT:

Oppdragets mandat er tilstandskontroll på fremvist eiendom.

### ØVRIGE / EGNE FORUTSETNINGER:

Generell bruksslitasje fra normal bruk over tid som er synlig, vil ikke bli anført som egne punkter på de respektive overflatene. Videre vil slike synlige forhold ikke kunne forventes å være spesifisert i denne rapporten. Beskrivelser av skjulte konstruksjoner er basert på erfaringsmessig byggeskikk fra byggetiden. Slike beskrivelser kan inneholde avvik, og det tas derfor forbehold. Ved befaring er det ikke framlagt dokumenter som beskriver disse forholdene. Oppmålte arealer er utført mot de innvendige veggflatene av ytterveggene (BRA). Før rapport tas i bruk skal den være kontrollert av eier/representant. Tilbakemeldinger på eventuelle feil tilknyttet framstilling av fakta og opplysninger om eiendommen må gis før rapporten tas i bruk. Dersom takstrapporten tas i bruk uten endring, ansees rapporten som akseptert med dens framstilling av fakta og innhold.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1950

### Kommentar

Byggeår ukjent og byggeår satt ut fra framlagte dokumenter. Avvik må derfor påberegnes.

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

Bygningen er oppført med enkel standard tilpasset formålet.

### Vedlikehold

Det er ikke utført noen særlige påkostninger på boligen, og boligen framstår med høyt slitasjepreg med framtreddende skader. Bygningen har alder hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det må derfor påregnes kostnader for oppgradering av boligens konstruksjoner. Husets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det må påberegnes kostnader for oppgradering av boligen konstruksjoner. Husets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes feil og mangler.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er tekket med papp, og taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

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

Ved befaring avdekkes det skade samt svekkelser langs randsone på yttertak. På bakgrunn av alder bør det påberegnes at taktekking har redusert gjenværende funksjonstid. Dette gjelder særlig rundt gjennomføringer som pipe, luftelyrer og langs randsone. I tillegg ufagmessig utførelse av overgang mellom taktekking tilbygg inngangsparti og yttervegg hovedbygg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

På bakgrunn av alder og registrerte svekkelser må det påregnes at utskiftning av taktekking nærmer seg. I tillegg må det gjennomføres strakstiltak for punktrepasjon av eksisterende papptekking.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Høyere slitasjepreg og skade registrert.



Høyere slitasjepreg og skade registrert.



Pappspiker langs randsone har løsnet fra underliggende innfesting.



Ufagmessig overgang.

## TE 2 Nedløp og beslag

Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform med renner og nedløp i plast og stål.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Manglende utkast på taknedløp som over tid kan medføre til unødig vannansamling mot mur, og økt belastning mot konstruksjonene. Nedløpsrøret er avsluttet ved utvendig terreng og regnvann ledes ikke bort fra grunnmur. Sørfasade avdekkes det heng på takrenne.

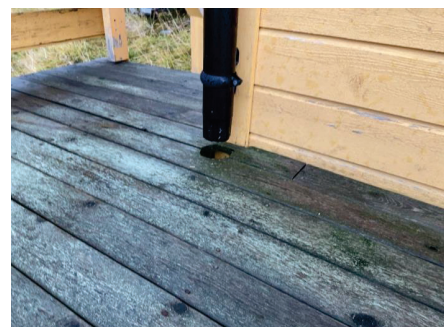
### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Påviste skader må utbedres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Sørfasade heng på takrenne.



Manglende utkast på taknedløp.

# Tilstandsrapport

## TG 3 Veggkonstruksjon

Ytterveggen har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.

Det registreres stengte luftespalter i underkant av kledningen. Dette gir erfaringsmessig opphav til fuktskader på treverk. I tillegg fasade med malings- og panelslitasje samt større skade i fasade. Elde konstruksjon med datidens vindsperre som erfaringsvis medføre til vindtrekk- og kuldebro inn i konstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- De påviste skader må utbedres.

Ytterligere undersøkelse kan foretas med termografi for nærmere indikasjon på tilstand. Utskifting av utvendig kledning overflatebending for beskyttelse av trevirke.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Markant panelslitasje.



Markant panelslitasje.

## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Yttertak oppført som følger: Saltaksform, plassbygd sperrekonstruksjon med tresperrer og taktrobord. Konstruksjon oppført skråhimling og innredet loftsrom, samt kaldloft over hanebjelke. Yttertakkonstruksjon isolert med min.ull.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Manglende ventil/luftespalter langs raft og redusert gjennomgående lufting i henhold til Sintef Byggedetaljblad 525.107. I tillegg er isolasjon langs skråhimling montert opp mot taktro ute luftespalte. Elde bolig som er oppført uten dampsperre, og som vil medføre til varmetap samt luftlekkasje ut mot tilstøtende konstruksjon- og yttertak. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Tilstandsgrad satt på bakgrunn av at det avdekkes fuktskjolder i yttertak samt høye fuktverdier måles i taktro ved pipe. I tillegg er det i mindre avgrensede områder avdekket fukt- og soppskader i taktro. Økt fuktkvotepålegg målt i taktro må sees i sammenheng med elde papptekking som står for utskifting.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Økt gjennomgående lufting må opprettes i henhold til veiledende utførelse og Sintef Byggedetaljblad. Konstruksjon med svak isolasjonsgrad kombinert med lite-/svak lufting, har sannsynlig for at kondensering på loft kan oppstå under spesielle inntruffet værphenomen. Det må påregnes utbedring av varmetap til kaldloft.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



Misfarging og økt fuktkvotepåles i taktro.



Misfarging og svertesopp i taktro ned mot takfot.



Ingen dampspærre mellom innredet areal og kaldloft.



I raftekott avdekkes det fuktsjolder i innvendig tak.

## TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1990, 2006 og 2009. I tillegg vindu med koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utsatt vedlikehold og høyere aldersbestemt slitasje. Det registreres fuktmerker/svertesopper i underkarmen/nedre hjørner. Isolerglassfunksjon har etter fleste betraktninger ca 15-20 år gjennomsnittlig funksjonstid. Eksisterende vinduer har oppnådd denne funksjonstid.

### Konsekvens/tiltak

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

På bakgrunn av alder må det i tiden framover kunne forventes punkteringer. Det betyr ikke at vinduer umiddelbart må skiftes. Vinduene vil fortsatt kunne fungere som isolerglass, men at tiltakende dugging mellom glassene vil kunne oppstå. I hovedsak trenger vinduer omfattende renovering.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Vindu på loft med råte- og glasskade.

## TG 3 Dører

# Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør med uisolert dørblad. Malt balkongdør i tre med 2-lgs isolerglass.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Dører har råteskader.

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av ytterdører framstår med høyt slitasjepreg og funksjonssvikt.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterdører står for utskifting.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Verandadør med markant slitasje og funksjonssvikt.



Ytterdør inngangsparti elde montasje med markant lysåpning mellom karm og dørblad.

## **TC 2** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer, samt rekkverk i furu malt utførelse.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Veranda mot sørfasade med stor åpning i rekkverk samt veranda framstår med høyt slitasjepreg. Det må påregnes grunn fundamentering uten telesikring av fundamenter. Tilstandsgrad satt på bakgrunn av svikt i fundamentering og søyler med loddavvik.

## Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Påviste skader må utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



For stor åpning i rekkverk.



Søylor med loddavvik.



Veranda med markant slitasje.

## INNVENDIG

### TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv hovedsakelig med belegg, samt veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

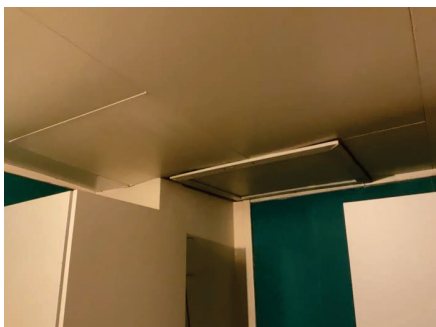
Innvendige overflater høy grad av umodernitet samt eldre kvalitet. Høy brukslitasje med fremtredende skader registrert.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

På bakgrunn av større grad av umodernitet samt skade må det påberegnes kostnader for oppgradering av innvendige overflater.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Soverom loft skade i himling.



Økt fuktkvotie måles i himling/-innvendig tak.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvsystemer trebjelkelag konstruksjonstype stubbgulvkonstruksjon.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilbygg vf/-inngangsparti med lav nivåforskjell mellom stubbgulv og terrengnivå. I vf/-inngangsparti måles det økt fuktkvot i gulvkonstruksjon. På bakgrunn av det registrerte må det påregnes skjulte skader i stubbgulvkonstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Ytterligere undersøkelse anbefales og det må påregnes utvedring av skader i bjelkelag- og stubbgulvkonstruksjon.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Innvendig gulv med markant horisontalavvik.



Fuktmålinger i vf/-inngangsparti.

## ☑ 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.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ☑ TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe uten helbeslag over yttertak. Innvendig vedovn for fast brensel samt sotluke/feieluke i kjeller.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe eller trekkforhold ikke kontrollert. Eldre teglpipe kan forventes å ha svekket kvalitet og trekkforhold ikke kontrollert. Pipe over yttertak registreres det svekkelser og forvitring.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Pipe eller trekkforhold ikke kontrollert. Stedlig feiervesen bør kontaktes vedrørende registrering om tilstand/feing.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Pipe over yttertak registreres svekkelser/-skade.

## Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Betongavrettet puss på grunn uisolert samt uten fuktsperresjikt. Areal med tilfarergolv (oppforet tregolv) på dekke av betong. Veggene har betong/mur og med deler av areal med innvendig utforet konstruksjon mot grunnmur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

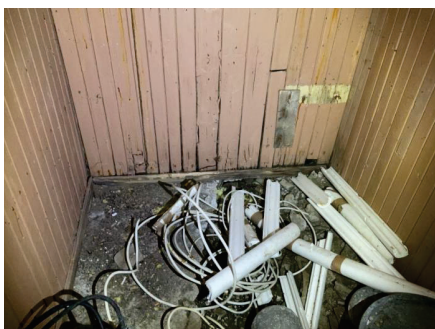
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregolv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Fuktindikator viste markerte utslag på måleindikator på betonggolv. Høye fuktverdier måles i tilfarergolv samt råteskadet trevirke lang utforet konstruksjo mot grunnmur. I kjeller registreres kalkutfelling (såkalt saltutslag) økende intensitet mot golvnivå.

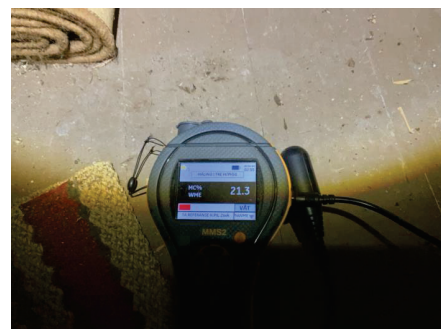
### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utforet konstruksjon med råteskader.



Høye fuktverdier måles i tilfarergolv.

## Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er registrert symptomer på og er mistanke om skader på konstruksjoner i krypkjelleren.

# Tilstandsrapport

Det registreres at fuktsperre mangler på grunn. Kryp kjeller er ikke tilstrekkelig ventilert i henhold til Sintef's byggedetaljblad 521.203. På bakgrunn av registrering med manglende fuktsperre på grunn og ingen ventilering av kryp kjeller kobinert med alder må det påregnes skadeutvikling i svill og stubbgulvkonstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Økt ventilering med tilstrekkelig ventilert i henhold til Sintef Byggedetaljblad 521.203 må vurderes. Fuktsperre på grunn må etableres.

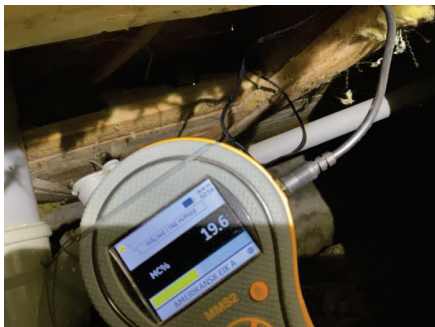
**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Manglende dampspærre på grunn og ingen ventilering av kryp kjeller.



Kalkutfelling langs grunnmur.



Økt fuktkvotient måles i stubbgulvkonstruksjon.

## **TE 2** Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Innvendig trapp mangler håndløper lang vegg og for stor åpning i rekkverk.

## TE 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

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

Elde dører fra byggeår med aldersbestemt slitasje over tid inkludert skjevheter og dørblander som kniper i karm.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TE 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, og ingen dokumentasjon. Bad/vaskerom har belegg med hulkilløsning og oppbrett ved terskel. Innvendige vegger med veggplater og vinyltapet, samt innvendig tak med malte himlingsplater. Innredning med laminerte skrog og fronter. Sanitærutstyr med servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon manuell ventilering.

### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad satt etter standardens krav til våtrom oppført før 1997. Våtrom med enkel standard tilpasset etter datidens standarder og krav. Elde konstruksjon fra byggeår og med redusert gjenværende funksjonstid for sluker, sanitært fordelingsnett og fuktsikring av konstruksjon. Det registreres høyt slitasjepreg og utsatt vedlikehold av overflater og sanitærutstyr. Øvrig avdekkes det fuktskader i nedre del av platekledning.

### Konsekvens/tiltak

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

Eventuelt overflatevann på gulv og mot øvrige konstruksjoner kan medføre tilstøtende konstruksjoner. Det må påregnes at fuktsikring av våtrom må oppgraderes/-totalrenoveres etter dagen krav for å tåle normal bruk.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport



Våtrom høyt slitasjepreg og utsatt vedlikehold.



Skader på innredning.



Svertesopp og fuktskader i platekledning.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

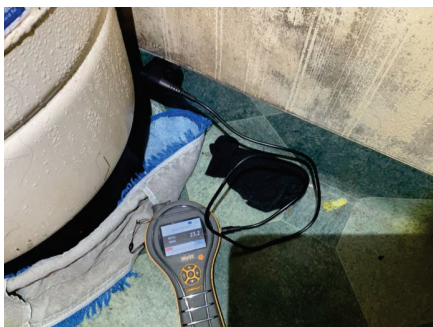
#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktmåling viser høye fuktverdier i platekledning.



Markerte utslag på måleindikator mot undergulv.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet elde innredning med malter fronter samt benkeplaten er av laminat.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist sprekker i overflater.

Elde innredning med høy bruksslitasje inkludert hengsler/garnityr og overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Elde innredning.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilator hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilator fungerer i dag. Men ut ifra alder kan skader og driftsstans oppstå plutselig. Om mulig øk avstand mellom koketopp og ventilator.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med ett toalett og servant.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



Toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.

Vannrør elde montasje fra byggeår. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og normal levetidsbetraktninger. Trykkførende vannrør i oppvaskbenk kjøkken, bad og i krypkjeller er ikke tilstrekkelig klamret. I krypkjeller vannrør ikke frostsikret. På bad kondensering lang vannrør og det drypper fra rørskjøt.

#### Konsekvens/tiltak

- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Trykkførende vannrør i fra byggeår og med redusert gjennværende funksjonstid. Trykkførende vannrør bør klamres i henhold til veiledende utførelse i rørhandboka og Sintef byggforsk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Trykkførende vannrør i oppvaskbenk kjøkken er ikke tilstrekkelig klamret.



Trykkførende vannrør på bad er ikke tilstrekkelig klamret. Kondensering og det drypper fra rørskjøt.



Trykkførende vannrør er ikke frostsikret og svak klamting av rør.

## Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør har sprekker/skader

Avløpsrør elde montasje og med redusert gjennværende funksjonstid. Tilstandsgrad satt på bakgrunn av skade/-sprekk i avløpsrør i kjeller. I tillegg manglende klamring av avløpsrør på bad og i krypkjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- Det må påregnes utskiftning av avløpsrør.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Elde avløpsrør i fra byggeår og med redusert gjennværende funksjonstid. Stakeluke med tilfredsstillende stakemuligheter må opprettes. Avløpsrør bør klamres i henhold til veiledende utførelse i rørhandboka og Sintef byggforsk.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Bad avløpsrør er ikke klamret.



Skade sprekk i avløpsrør i kjeller.



Svak klamring/-oppheg av avløpsrør i krypkjeller.

## TE 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## TE 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 194 liter.

Årstall: 1997

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Ingen synlige avvik, og tilstandsgrad satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid på installasjon er oppbrukt. I henhold til forskrifter skal el-tilkobling på varmtvannsberedere med over 1500 watt gå direkte på strømnnett og ikke via stikkontakt.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Under 10 000

# Tilstandsrapport



Vv-bereder.

## **TE 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 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.*

Eldre anlegg med krus/skruebunner og åpent fordelingsnett i boligen.

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.

**1950 Mindre arbeid med ny aiutomatsikring i 2002.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

# Tilstandsrapport

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

Nei

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 Elektriske installasjon tilhører annen faggruppe og må inspiseres av kyndig personell.

## Generell kommentar

Det foreligger ikke samsvarserklæring i sikringsskapet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Elde anlegg med krus/skruebunner og åpent fordelingsnett.

## TG 3 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 bygningsakkyndig 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.*

Brannslukningsapparat pulvertype. Røykvarsler montert i boligen.

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

Nei

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

Ja

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

# Tilstandsrapport



Brannslukkingsutstyr er eldre enn 10 år.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Det foreligger ikke opplysninger om grunnforhold.

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Boligens drencsystem er i fra oppføringsåret til boligen. Drenering etter datidens byggeskikk og standard med steinsetting mot grunnmur, samt Goudronsmøring eller tilsvarende på mur under marknivå.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Boligens drencsystem er i fra oppføringsåret til boligen og alder på drenering utgjør ca. 74 år. Tilstandsgrad satt på grunn av alder og det kan derfor forventes ut fra alder at drenering er svekket. Fuktindikator viset markerte utslag mot betonggolv i kjeller samt kalkutfelling mot innside av grunnmur. Registreringer indikerer svekket drencsystem og redusert gjennværende funksjonstid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre 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.

Normal til for vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1-5 år. Normal til for utskifting av drencsystem med drencledninger er 20-60 år. Det må påberegnes at boligens drencsystem står for utskifting på bakgrunn av alder og svekkelser.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Det registreres vertikalt brudd og setningsskade på grunnmur vest- og østfasade. I tillegg vertikalt brudd i grunnmur sørfasade. Tilstandsgrad satt på bakgrunn av svikt i fundamentering til tilbygg inngangsparti.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.



# Tilstandsrapport

Lokale brudd må utbedres samt det må påregnes utbedring av fundamenter til tilbygg inngangsparti.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Østfasade vertikalt brudd.



Sørfasade vertikalt brudd.



Vestfasade vertikalt brudd.



Svikt i fundamentering tilbygg.

## Terrenforhold

Utvendig terreng er hovedsakelig flatt samt uten tilstrekkelig fall fra bygningen.

### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Eiendommen ligger i NVEs faresonekart, og aktsomhetsområde for ras/skredutsatt område. Tilstandsgrad satt på bakgrunn av at det registreres terrengarronding med fall inn mot grunnmur. Terrengarronding bør endres for å unngå større overbelastning av drencsystem særlige værforhold med frost og etterfølgende snøtining.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anses viktig at det etableres fall fra boligens mur i henhold til anbefalinger fra Byggforsk. I henhold til Sintef byggedetaljblad 514.221 skal terrenget rundt bygningen ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Terrengarrondering med fall inn mot grunnmur.



Terrengarrondering med fall inn mot grunnmur.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast fra 1970. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendig vannrør er av plat fra 2002, med vann fra privat brønn.

Årstall: 1970

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Septiktank

Septiktanken er av ukjent type med kun utgravde masser. Septikk tank er fra 1970.

Årstall: 1970

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Det opplyses av eier at septiktank ikke har vært tømt fra oppføringsåret. Ytterligere undersøkelse anbefales og det må påregnes tiltak på bakgrunn av alder og manglende tømning av septiktank.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

# Bygninger på eiendommen

## Hus for dyr/Landbr. Lager/Silo



### Anvendelse

Lagerformål

### Byggeår

1950

### Standard

### Vedlikehold

Fjøsbygning framstår med utsatt vedlikehold over tid og bygningen ansees som totalskadet.

### Kommentar

Byggeår ukjent og byggeår satt ut fra framlagte dokumenter. Avvik må derfor påberegnes.

### Beskrivelse

Frittliggende fjøsbygning oppført med enkel standard tilpasset formålet. Primære konstruksjoner med grunnmur i plasstøpt betong samt deler av bygningen søyleunderstøttet konstruksjon. Yttervegger med reisverk i trekonstruksjon. Yttertak saltakform plassbygd trekonstruksjon tekket med papp.

#### Påkostninger:

Ingen påkostninger utført.

#### avvik:

Bygningen framstår med store framtrepende skader og svikt i fundamentering. I tillegg større omfang av råteskadet konstruksjon. Bygningen ansees som totalskadet og det må påregnes at bygningen står for riving/-sanering.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Tvangssalg/konkurssalg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

110 m<sup>2</sup>/86 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 2 Trapperom, 3 Gang, 3 Soverom, 2 Kott, Vindfang, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, Toalettrom, 4 Bod

*Andre bygg:* Hus for dyr/Landbr. Lager/Silo  
*Bruksareal andre bygg:* 65 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 550 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 900 000

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

**550 000**

## Konklusjon markedsverdi

**550 000**

### Markedsvurdering

Markedsverdien er ment å gjenspeile hva en kjøper er villig til å bli kostnadsberegnet ved anskaffelsen av eiendommen/-objektet. Markedsverdien er ansatt i samsvar med solgte enheter, justert for standard, areal og beliggenhet. Gjennomsnittspris for utvalg av sammenlignbare eiendommer i boligens nærrområde ligger på kr 9 800.- pr m2 primærom. Eksisterende eiendom ansees etter beste skjønn å ligge i sjiktet under gjennomsnittlige priser for solgte enheter. Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det er vurdert at bygningen framstår med lav standard, utsatt vedlikehold over tid og høyt slitasjepreg. Det må derfor påregnes større kostnader for oppgradering av boligens konstruksjoner. Husets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes feil og mangler. Eiendommen ligger i et regulert LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet. Drift av stedbunden næring ansees som svak. Eiendommens areal tilsier at det kan fradeles areal for etablering av tomter til fritids/-boligformål. Men på bakgrunn av gjeldende arealbestemmelser samt bestmmelse om hensynssone ansees utviklingspotensialet ikke å være tilstede. Eiendommen har flott utsikt samt grenser mot standlinje noe som ansees som attraktivt.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Kvalsundveien 227 ,9620 KVALSUND 76 m <sup>2</sup> 1950 3 sov	18-08-2024	1 550 000	<b>1 330 000</b>		1 330 000	<b>17 500</b>
2 Ringveien 28 ,9620 KVALSUND 126 m <sup>2</sup> 1973 3 sov	21-09-2021	1 850 000	<b>1 850 000</b>		1 850 000	<b>14 683</b>
3 Hammarnesveien 70 ,9620 KVALSUND 145 m <sup>2</sup> 1978 2 sov		2 100 000				<b>14 483</b>
4 Kvalsundveien 220 ,9620 KVALSUND 134 m <sup>2</sup> 1963 3 sov	20-09-2022	1 800 000	<b>1 600 000</b>		1 600 000	<b>11 940</b>
5 Stallogarveien 111 ,9620 KVALSUND 78 m <sup>2</sup> 1968 1 sov	12-06-2019		<b>500 000</b>		500 000	<b>6 410</b>
6 Stallogarveien 78 ,9620 KVALSUND 95 m <sup>2</sup> 1961 2 sov	24-02-2019	750 000	<b>550 000</b>		550 000	<b>5 789</b>
7 Stallogarveien 8 ,9620 KVALSUND 132 m <sup>2</sup> 1950 4 sov	28-08-2023	400 000	<b>600 000</b>		600 000	<b>4 545</b>
8 Stallogarveien 108 ,9620 KVALSUND 162 m <sup>2</sup> 1948 3 sov	17-04-2023		<b>498 687</b>		498 687	<b>3 078</b>

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Forsikring : Ansatte kostnader.	Kr.	10 000
Kommunale avgifter : Ansatte kostnader.	Kr.	15 000
Vedlikeholdskostnader : Ansatte kostnader.	Kr.	10 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>35 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 200 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>700 000</b>

### Hus for dyr/Landbr. Lager/Silo

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	390 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 390 000
<b>Sum teknisk verdi - Hus for dyr/Landbr. Lager/Silo</b>	<b>Kr.</b>	

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 700 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befarings tidspunktet. 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.	200 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 200 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>900 000</b>
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	----------------



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

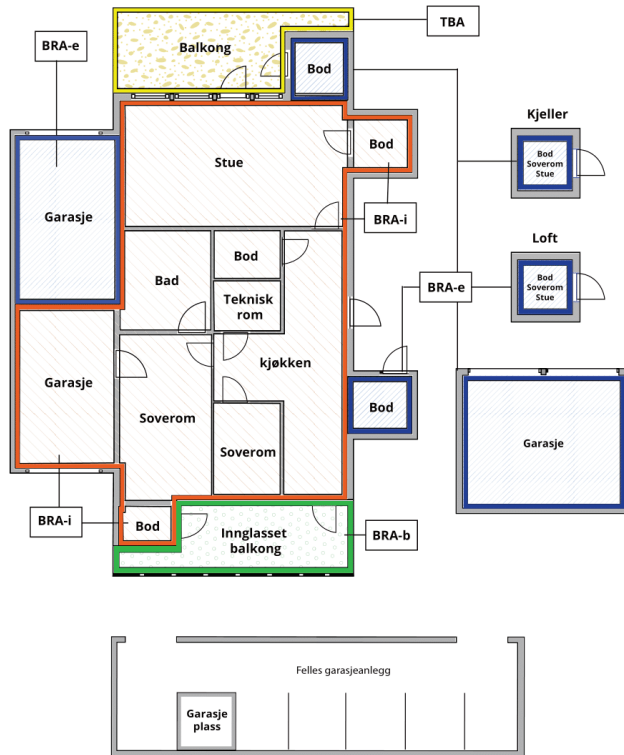
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	36			36		9	45
1. Etasje	50			50	25		50
Kjeller		24		24			24
<b>SUM</b>	<b>86</b>	<b>24</b>			<b>25</b>	<b>9</b>	<b>119</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>110</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kott , Kott 2		
1. Etasje	Vindfang , Gang , Trapperom , Bad/vaskerom , Stue , Kjøkken , Toalettrom		
Kjeller		Gang , Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4	

### Kommentar

Oppmålte arealer er utført mot innvendige veggflater av yttervegger (BRA). Arealet er beregnet fra oppmåling på stedet. Tabellen viser fordelingen mellom de ulike bruksareal (BRA) angitt i henhold til veiledningen fra ny areal- og volumberegninger av bygninger NS 3940: 2023.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Bruksarealet (BRA) på på loft er vanskelig å måle opp helt nøyaktig. Dette på grunn av skråhimling og oppdeling av areal samt horisontalavvik på gulv, som vil kunne medføre til arealavvik.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke godkjente byggemeldt tegninger. Ytterligere 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

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

**Kommentar:** Areal på 2.stk soverom loft tilfredsstillende ikke gjeldende krav til minimums lysflate (min 10%). Lysflateareal skal minimum utgjøre 10 % av rommets totale areal. Takhøyde med frihøyde under 2,40 m fra overkant gulv til underkant himling. Areal i kjeller med lav fri høyde ned mot 1,90m fra overkant gulv til underkant himling. Frihøyden tilfredsstillende krav til målbart areal. Oppstabelet løvsøre i kjeller medfører til at større del av areal ikke er kontrollert, og det kan derfor være at deler av areal har frihøyde under 1,90m noe som ikke er målbart areal.

## Hus for dyr/Landbr. Lager/Silo

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		35		35	
Loft		30		30	
<b>SUM</b>		<b>65</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>65</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Lagerrom , Lagerrom 2	
Loft		Lagerrom	

### Kommentar

Oppmålte arealer er utført mot innvendige veggflater av yttervegger (BRA). Arealet er beregnet fra oppmåling på stedet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Bruksarealet (BRA) er vanskelig å måle opp helt nøyaktig. Dette på grunn av utilgjengelighet og oppstabelet løvsøre. Oppmålt areal må kun ansees som omtrentlig areal og arealavvik må påregnes.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** Det foreligger ikke godkjente byggemeldte tegninger. Ytterligere 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

### 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)
Enebolig	88	22
Hus for dyr/Landbr. Lager/Silo	0	65

#### Kommentar

##### Enebolig

Oppmålte arealer er utført mot innvendige veggflater av yttervegger (BRA). Arealet er beregnet fra oppmåling på stedet. Tabellen viser fordeling av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940:2012.

##### Hus for dyr/Landbr. Lager/Silo

Oppmålte arealer er utført mot innvendige veggflater av yttervegger (BRA). Arealet er beregnet fra oppmåling på stedet.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2024	Bjarne Hansen	Takstingeniør
	Jan Åge Langås	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	114	31		0	52359 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita) Tomteareal i følge infoland.no	Eiet

#### Adresse

Hammarnesveien 45

#### Hjemmelshaver

Hjemmelshaver: Langås Jan Åge 1/1

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hanselv og Falkeredebukta i Kvalsund like ved Stallogargo-tunnelen, samt ca 25 km fra Hammerfest sentrum. Adkomst til eiendommen fra RV94 samt eiendommen har flott utsikt mot Kvalsundet.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Eiendommen ligger i tillegg i hensynssone for reindrift (H520). Hensynssonen omfatter svømmeområdene over Vargsundet (H520\_1) og Kvalsundet (H520\_2) med tilhørende landområder.

### Om tomten

Eiendommen fremstår hovedsakelig som en naturtomt med naturlig vegetasjon.

### Tinglyste/andre forhold

I følge grunnbokutskriften er det en rekke bestemmelser i følge skjøte. Dette er ikke undersøkt videre og det tas derfor forbehold om at dette ikke har noen betydning for prisansettelsen.

### Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Hammerfest - 2020- 2032. Planen er vedtatt 21.06.2022.

### Konsesjonsplikt

Det følger ingen konsesjonsplikt med eiendommen. Eiendommen er regulert.

### Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med en frittliggende enebolig og fjøsbygning for dyrehold.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
460 000	2014	I henhold til infoland.no

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	12.08.2024	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	1	Ja
Infoland.no	12.08.2024	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no	02.09.2024	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	5	Nei
Grunnbokutskrift	09.10.2024	Grunnbok sist oppdatert dato.	Gjennomgått	3	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 dampsperrer 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 tilleggsundersøkelser 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 innsiden 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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FN1899>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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