

Tilstandsrapport



Enebolig



Slettev 39, 9620 KVALSUND



HAMMERFEST kommune



gnr. 108, bnr. 158

Markedsverdi

850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 28.02.2026

Oppdragsnr.: 21852-1421

Referansenummer: PV1776

Autorisert foretak: Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ragnvald Berntsen



Byggtakst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

Byggtakst as.

Vi er en sertifisert takst bedrift for boligsalgsrapport, tilstandsvurdering og verdivurdering av boliger.

Våre takstmenn er sertifisert for oppdrag innen en rekke ulike fagområder.

Med lang erfaring innen bransjen går vi for å være best innenfor vårt felt, og med kunden i fokus garanterer vi gode resultater.

Vi kan tilby en gjennomgang av deres bolig for å finne tilstanden til boligen, om det er ved salg, eller behov for vedlikehold.



Rapportansvarlig

Ragnvald Berntsen.

Ragnvald Berntsen

Uavhengig Takstingeniør

ragnvald.berntsen@byggtakst-as.no

476 68 965



NITO



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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret. Egenskaper, spesielt når det gjelder varmeisolering, vindsperresjikt og ventilasjon, vil være svakere enn for bygninger oppført etter dagens krav og forskrifter. Boligen bærer preg av eldre og manglende vedlikehold de senere år, samt høy slitasje. Boligen anses som et totalrenoveringsobjekt, og det må påregnes utskifting av de aller fleste innvendige og utvendige bygningsdeler. For øvrig henvises det til rapporten som helhet.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takavrenning mot utvendige taknedløp. Takrenner og taknedløp i plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har hovedytterdør med teakoverflate og malt balkongdør i tre.

Veranda fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer.

Utvendig trapp oppført med impregnerte materialer samt samt midlertidig trapp bygd opp av paller.

Garasje oppført som tilbygg til boligen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Gulvet har plater. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Boligen har ubehandlet tretrapp.

Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon foreligger.

Eldre bad fra byggeår. Belegg på gulv og våtromsplater på vegg.

Innredning med servant, toalett og badekar.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern og plast

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Eldre elektrisk anlegg fra byggeår med åpne og skjulte føringer.

Skrusikringer fra byggeår

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Ingen opplysninger om drenering er gitt. Boligens drensssystem er i fra

oppføringsåret til boligen.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Boligen står i lettskrående naturlig terreng

Utvendige avløpsrør er av støpejern med privat avløp uten septiktank og med ukjent utløp fra 1960.

Vannforsyningen er ukjent. Utvendige vannledninger er av jernrør fra 1960.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Rekkverkene bør oppgraderes til dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker. Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonnivåer bør vurderes for å unngå helserisiko. Brannslukningsutstyr må kontrolleres og eventuelt suppleres eller byttes ut slik at det oppfyller gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig brannvern og redusere risikoen for personskade og materielle skader ved brann.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	224 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	188 m ²
Totalpris	850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger og dagens planløsning samt utvendig fasade Ny kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

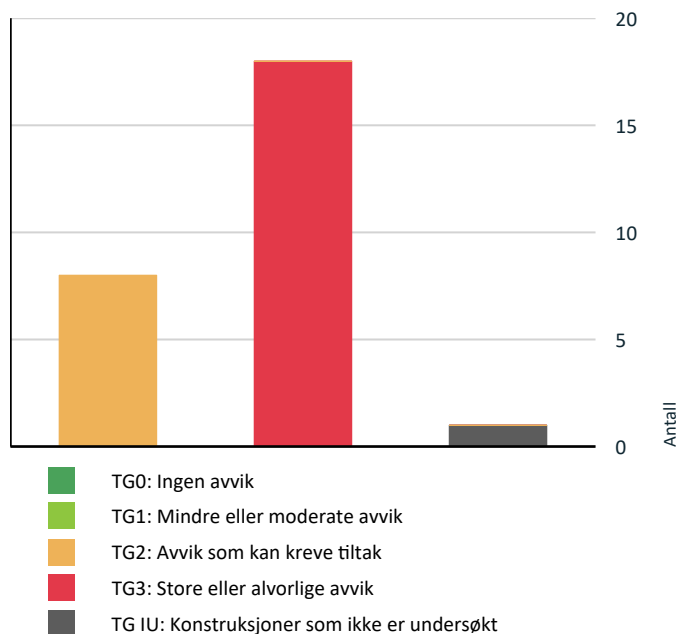
Det forligger tegninger men disse stemmer ikke med dagens bruk samt utvendig fasade

Det er forandringer i innvendig romløsninger samt utvendig fasader er forandret noe som er søknadplikt.

Nærmere undersøkelser kreves ny kjøper overtar risikoen og evt ansvar for dette

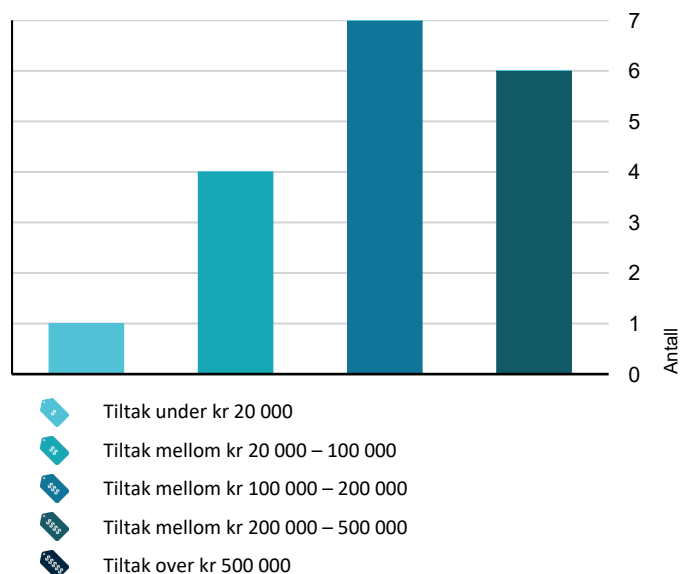
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. 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 > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er registrert høye fuktverdier på kaldloftet. Dette kan indikere risiko for fuktskader og bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler korrekt beslag mellom garasje og bolig. Det er forsøkt lagt beslag i overgangen, men dette er utført feil, noe som medfører at vann kan trenge inn mellom konstruksjonene. Dette gir økt fare for råte- og fuktskader i takkonstruksjonen på garasjen.

Stedvis er beslag og nedløp skadet.

Det er målt høye fuktverdier rundt pipe på kaldloftet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene tilstand tilsier at komplett utskifting må påregnes.

Det er risiko for fuktskader i bindingsverket under vinduene, da dette ikke kan utelukkes basert på dagens observasjoner. Eventuelle fuktskader bør undersøkes nærmere ved utskifting av vinduene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

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

Ytterdører og verandadører er i en slik tilstand at komplett utskifting bør vurderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Konstruksjonene har skjevheter.

Middlertidig trapp av paller ved inngangsparti.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Garasjen bærer preg av manglende ferdigstilling og ikke fagmessig utførelse.

Fukt- og råteskader er registrert.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendige overflater har store skader.

Det er målt høye fuktverdier i gulv og stedvis i vegger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Feieluke er skadet.

Peisovnen har sprekker.

Det registreres høy varmegang rundt pipen på kaldloftet. Dette kan medføre økt risiko for brann og bør utbedres snarest.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv 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. Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Trappen har store skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er avvik:

Innvendige dører er i en slik tilstand at komplett utskifting må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er målt høye fuktverdier i kjeller, noe som indikerer at dreneringen har svekket effekt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Det er avvik:

Avtrekket fungerer, men er i en slik tilstand at utskifting må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

Eldre våtrom med skader og manglende tetthet.

Våtrommet har behov for oppgradering for å tilfredsstille dagens krav til funksjon og sikkerhet mot fuktskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Høye fuktverdier er registrert i takkonstruksjonen under badet. Kryp kjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 1 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter.

Verandaen bærer preg av manglende vedlikehold og har skjevheter.

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

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

Det er irr på rør.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

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

Det er avvik:

Eldre ventiler med begrenset effekt

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er registrert løs puss på muroverflater.

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeår i henhold til
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er registrert høye fuktverdier på kaldloftet. Dette kan indikere risiko for fuktskader og bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av takteking og undertak når taket er snøfritt, for å avdekke eventuell slitasje eller skader.

Omteking av takteking må påregnes.

Konsekvensen av manglende undersøkelser og ukjent tilstand er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner, spesielt siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Snødekt tak som er begrenset undersøkt på grunn av snø forhold.



Høye fuktverdier på kaldloft

Nedløp og beslag

Takavrenning mot utvendige taknedløp. Takrenner og taknedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Det mangler korrekt beslag mellom garasje og bolig. Det er forsøkt lagt beslag i overgangen, men dette er utført feil, noe som medfører at vann kan trenge inn mellom konstruksjonene. Dette gir økt fare for råte- og fuktskader i takkonstruksjonen på garasjen.

Stedvis er beslag og nedløp skadet.

Det er målt høye fuktverdier rundt pipe på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres korrekt beslag mellom garasje og bolig for å hindre vanninntrenging mellom konstruksjonene, da feil utført beslag øker risikoen for råte- og fuktskader i takkonstruksjonen på garasjen.

Skadede beslag og nedløp bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann og redusere risikoen for ytterligere fuktskader.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og tiltak rundt pipe på kaldloftet, da høye fuktverdier kan føre til omfattende skader på konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Skader på renner og nedløp registreres.



Manglende tetthet i overgang mellom garasjetak boligen. Feilmontering av beslag.



Skader på renner og beslag

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilleggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

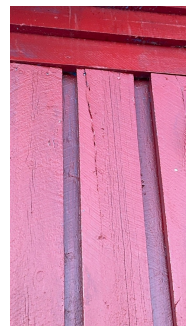
Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risiko for fuktskader og råte.

Værslitt og oppsprukket trevirke samt råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av fasaden og unngå ytterligere skade på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Manglende lufting



Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av taktekking og ventilering rundt taggjennomføringer for å hindre videre fuktinntrengning og skadeutvikling.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for råte, soppdannelse og ytterligere svekkelse av takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Høye fuktverdier på kaldloft

Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduernes tilstand tilsier at komplett utskifting må påregnes.

Det er risiko for fuktskader i bindingsverket under vinduene, da dette ikke kan utelukkes basert på dagens observasjoner. Eventuelle fuktskader bør undersøkes nærmere ved utskifting av vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å skifte ut alle vinduene, da tilstanden tilsier at komplett utskifting må påregnes.

Ved utskifting bør det undersøkes nærmere for eventuelle fuktskader i bindingsverket under vinduene, da slike skader ikke kan utelukkes. Manglende utbedring kan føre til videre forringelse av konstruksjonen og økte utbedringskostnader over tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eldre vinduer fra byggeår.

Væslitt materialer samt omrammingsbord som går helt ned mot beslag med fare råte og fuktskader i omramming



Råteskader



Råteskader i vinduer



Store skader på vinduer innvendig

Dører

Bygningen har hovedytterdør med teakoverflate og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ytterdører og verandadører er i en slik tilstand at komplett utskifting bør vurderes.

Konsekvens/tiltak

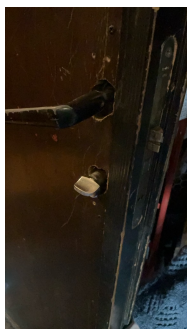
Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Det bør vurderes komplett utskifting av ytterdører og verandadører for å sikre god funksjon og tetthet.

Dagens tilstand medfører økt risiko for varmetap, fuktinntrengning og redusert sikkerhet, samt at dører som er vanskelige å åpne eller lukke kan gi redusert brukervennlighet og tilgjengelighet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Dårlig låsmekanismen og skader



Skader



Skader på dør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Verandaen bærer preg av manglende vedlikehold og har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av verandaen for å rette opp skjevheter og reparere værslitt eller oppsprukket trevirke. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert levetid, økt risiko for følgeskader og svekket sikkerhet.



Veranda med rekkverk som er for lavt samt skjevheter og manglende vedlikehold over år

Tilstandsrapport

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp oppført med impregnerte materialer samt samt midlertidig trapp bygd opp av paller.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Midlertidig trapp av paller ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Ny inngangstrapp bør etableres for å erstatte den midlertidige trappen av paller.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fallskader og redusert brukssikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig tretrapp samt paller ved inngangsparti

TG 3 Andre utvendige forhold

Garasje oppført som tilbygg til boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garasjen bærer preg av manglende ferdigstillelse og ikke fagmessig utførelse.

Fukt- og råteskader er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres nødvendige utbedringer for å ferdigstille garasjen og sikre fagmessig utførelse.

Fukt- og råteskader må utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for svekket konstruksjon og redusert levetid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Fukt og råteskader



Manglende ferdigstillelse



Manglende ferdigstillelse, råte og fuktskader må påregnes

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendige overflater har store skader.

Det er målt høye fuktverdier i gulv og stedvis i vegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innvendige overflater bør skiftes ut, inkludert isolasjon og tettesjikt, for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for sopp- og råteutvikling. Høye fuktverdier kan føre til alvorlige skader på konstruksjonen og dårlig innneklima dersom tiltak ikke iverksettes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Store skader på innvendig overflater



Store skader i gulv

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- 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.

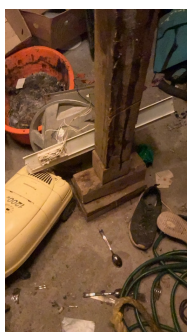
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktskadet treverk må skiftes ut, og årsaken til fuktskaden bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Høydeforskjeller bør rettes opp dersom det skal oppnås tilfredsstillende tilstand, da skjevheter kan føre til ytterligere konstruksjonsskader og redusert brukskomfort.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Stedvis midlertidig understøttelse av bjelkelag



Høye fuktverdier måles i bjelkelag

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Feieluke er skadet.
- Peisovnen har sprekker.

Det registreres høy varmegang rundt pipen på kaldloftet. Dette kan medføre økt risiko for brann og bør utbedres snarest.

Konsekvens/tiltak

- Ovn må repareres /skiftes.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Gjøre tiltak for å få tilgang til feieluken.

Det bør gjennomføres utbedring av feieluke, peisovn og sprekker i pipe for å redusere risikoen for brann.

Høy varmegang rundt pipen på kaldloftet må undersøkes og utbedres snarest, da dette utgjør en betydelig brannfare og kan føre til alvorlige skader på bygning og verdier.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skader på sotluke

Tilstandsrapport

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har plater. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv 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
- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Det må iverksettes tiltak for å utbedre årsakene til fukt- og råteskadene, samt utbedre de påviste skadene i treverk og konstruksjoner.

Det anbefales å fjerne alt organisk materiale i kjeller/underetasje og sørge for god utlufting av murkonstruksjonene for å redusere risikoen for videre fuktskader, råte og muggsopp.

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av skadene og vurdere behov for utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for omfattende råteskader, dårlig inneklima og redusert levetid på konstruksjonene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Høye fuktverdier måles i trevirke mot yttervegg



Saltutslag



Høye fuktverdier måles i oppforet tregulv

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har ubehandlet tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Trappen har store skader.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige dører er i en slik tilstand at komplett utskifting må påregnes.

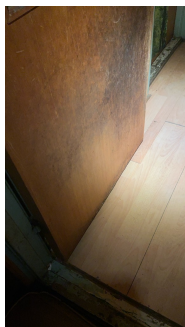
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendige dører bør skiftes ut, da de er i en slik tilstand at komplett utskifting må påregnes.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert funksjonalitet, dårligere estetikk og eventuelt problemer med lydisolasjon og brannsikkerhet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Det må påregnes komplet utskifting av innvendig dører

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon foreligger.

Eldre bad fra byggeår. Belegg på gulv og våtromsplater på vegg.

Innredning med servant, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

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

Eldre våtrom med skader og manglende tetthet.

Våtrommet har behov for oppgradering for å tilfredsstille dagens krav til funksjon og sikkerhet mot fuktskader.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av tettesjikt, gulvbelegg og veggplater, for å oppnå tilfredsstillende funksjon og sikkerhet mot fuktskader etter dagens krav.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det høy risiko for vann- og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for bygningsdelene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

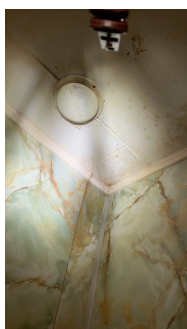
Tilstandsrapport



Skader på innredning



Fuktsvelling i baderomsplater



Fuktskader i tak

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Høye fuktverdier er registrert i takkonstruksjonen under badet. Kryp kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedringer for å avklare omfanget av fuktskader i takkonstruksjonen under badet og i kryp kjelleren.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for råte, soppdannelse og ytterligere skade på konstruksjonen, samt mulige helsemessige konsekvenser.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

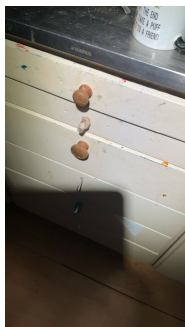
Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen bør skiftes ut eller oppgraderes for å oppnå tilfredsstillende funksjonalitet og standard.

Øvrige kjøkkenoverflater må skiftes i sin helhet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for redusert brukervennlighet, hygieneproblemer og ytterligere forringelse av innredningen.

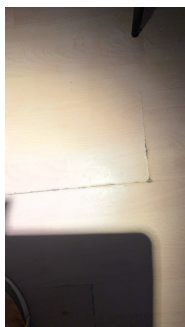
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Skader



Skader på innredning



Skader i gulv og tak

ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekket fungerer, men er i en slik tilstand at utskifting må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekket bør skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og unngå redusert luftkvalitet eller fuktskader som følge av utilstrekkelig ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak

- Vannrør må skiftes.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Tilstandsrapport

Vannledningene bør undersøkes nærmere av rørlegger, og nødvendige utbedringer bør utføres for å sikre forskriftsmessig utførelse og forhindre lekkasjer.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vannskader og driftsavbrudd, samt at ledningene har begrenset gjenværende brukstid.



Utvendig stoppekran virker og være i dårlig forfatning



Store irrskader

Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskifting av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Eldre ventiler med begrenset effekt

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes utskifting stedvis av enkelte ventiler

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.

På grunn av tankens alder bør det vurderes utskifting, da eldre varmtvannstanker kan få plutselige skader og lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

Tilstandsrapport



Eldre tank med rustskader

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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 elektrisk anlegg fra byggeår med åpne og skjulte føringer.

Skrusikringer fra byggeår

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.
1960
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 på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
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
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

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?

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 Da anlegget er eldre og det registreres eldre føringer samt dårlig festede ledninger samt manglend dokumnetasjon bør anlegget sjekkes og utbedres av elektriker

Generell kommentar

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Jeg anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen opplysninger om drenering er gitt. Boligens drensssystem er i fra oppføringsåret til boligen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er målt høye fuktverdier i kjeller, noe som indikerer at dreneringen har svekket effekt.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre videre fuktinntrengning i kjeller. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Høye fuktverdier måles i kjeller

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Sprekkdannelser og løs puss på grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for vanninntrenging og følgeskader på bygget.



O

Sprekker i mur



Terrengforhold

Boligen står i lettskrående naturlig terreng

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri, for å vurdere terrengforhold og eventuelle avvik. Manglende vurdering kan medføre at forhold som kan gi økt fuktbelastning på bygningen ikke oppdages.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern med privat avløp uten septiktank og med ukjent utløp fra 1960. Vannforsyningen er ukjent. Utvendige vannledninger er av jernrør fra 1960.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved videre aldring kan være plutselige lekkasjer, driftsstans eller behov for omfattende reparasjoner, noe som kan medføre uforutsette kostnader og skader på eiendommen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Rekkverkene bør oppgraderes til dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker. Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonnivåer bør vurderes for å unngå helserisiko. Brannslukningsutstyr må kontrolleres og eventuelt suppleres eller byttes ut slik at det oppfyller gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig brannvern og redusere risikoen for personskafe og materielle skader ved brann.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggtakst forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Lagerformål

Byggeår

0

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Garasje oppført som tilbygg til boligen med gruset gulv. Ringmur i plaststøpt betong samt yttervegger i bindingsverkskonstruksjon. Yttertak av plassbygd takstoler med rupanel og papptekking. Utvendig kledning med stående trepanel. Garasjeport furu leddport.

Merknader

Se andre utvendig forhold

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

188 m²/188 m²

Enebolig: Vindfang, 2 Trapperom, 3 Gang, Stue, Kjøkken, Bad, 4 Soverom, 7 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 36 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 100 000

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

850 000

Konklusjon markedsverdi

850 000

Markedsvurdering

Boligen er anset som ett totalrenovringsobjekt. 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 begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kvalsundveien 227 ,9620 KVALSUND 76 m ² 1950 3 sov	18-08-2024	1 550 000	1 330 000		1 330 000	17 500
2 Stallogargoveien 44 ,9620 KVALSUND 95 m ² 1970 3 sov	02-11-2025	1 350 000	1 250 000		1 250 000	13 158
3 Sletteiv 43 ,9620 KVALSUND 118 m ² 1954 4 sov	03-04-2017	1 500 000	1 400 000		1 400 000	11 864
4 Kvalsundveien 3 ,9620 KVALSUND 100 m ² 1950 3 sov	15-10-2025	950 000	1 050 000		1 050 000	8 824

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Kommunal gebyr	Kr.	11 333
Forsikring (Estimert)	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	26 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 970 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	600 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	340 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 270 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	70 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	670 000
------------------------------------	------------	----------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
-------------------	-----	---------

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 100 000
--	------------	------------------

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

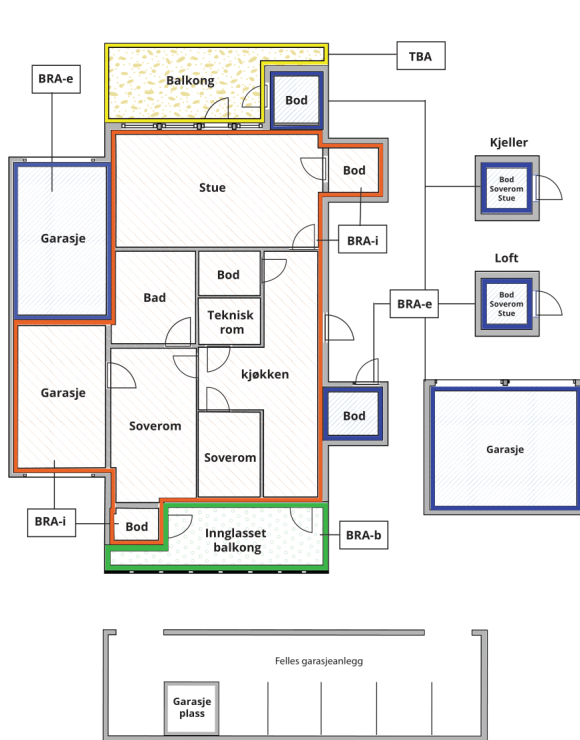
Hva er måleverdig areal?

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?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	102			102	7
Kjeller	86			86	
SUM	188				7
SUM BRA	188				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, trapperom, gang, stue, kjøkken, gang 2, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Kjeller	Trapperom, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, bod 7, gang		

Kommentar

Takhøyde i kjeller måles til rundt 2000 mm MERKNADER TIL AREAL.

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2023 tillegg D som utgangspunkt. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjearealet. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger og dagens planløsning samt utvendig fasade Ny kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

Det forligg tegninger men disse stemmer ikke med dagens bruk samt utvendig fasade
Det er forandringer i innvendig romløsninger samt utvendig fasader er forandret noe som er søknadplikt.
Nærmere undersøkelser kreves ny kjøper overtar riskoen og evt ansvar for dette

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Ragnvald Berntsen	Takstingeniør
	Inger Lill Edvardsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	108	158		0	942.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Sletteelv 39							
Hjemmelshaver							
Edvardsen Inger Lill							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et solrikt og naturskjønt område like etter Kvalsund i Hammerfest kommune, som kan by på et hav av friluftaktiviteter. Det er kort avstand til flotte turområder med gode muligheter for bærplukking, jakt, fiske og fangst. I tillegg er det kort vei med bil til Repparfjordelva, som er en populær lakseførende elv. Du finner også scooterløyper og opptråkkede skiløyper i nærområdet. Fra Sletteelv er det bussforbindelse videre til og fra Alta, Hammerfest, Lakselv og Honningsvåg.

Det er ca. 3,3 kilometer til Kvalsund, hvor dagligvarehandelen kan gjøres. Til Skaidi er det ca. 21 kilometer. Hammerfest og Alta ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil, med alt det innebærer av fasiliteter og servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat avløp som går mot havet, usikker tilkobbling

Regulering

Kvalsund kommune. Kommuneplanens areadel. planperiode 2004-2016

Om tomten

Selveier tomt 942 m², tomten er grundig inspisert på grunn av snøforhold men det påregnes at tomen fremstår som en naturtomt

Garasjen står på egen gård og bruksnr. 108/303. Garasjen er tillegg bygd over tomtegrense. Nærmere undersøkelse av tomtforhold bør utføres.

Tinglyste/andre forhold

I følge grunnbokutskriften er det bestemmelser i følge skjøte. Dette er ikke undersøkt videre og det tas forbehold om at dette ikke har noen betydning for prisansettelsen. Øvrig registreres det ingen spesielle forhold utover allerede registrerte forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	27.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.02.2000		Gjennomgått		Ja
Eiendomsdata	16.02.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• 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. 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 fem 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 befaringsstidspunktet. 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving 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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold 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 slitasje:** 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."
- 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](#)

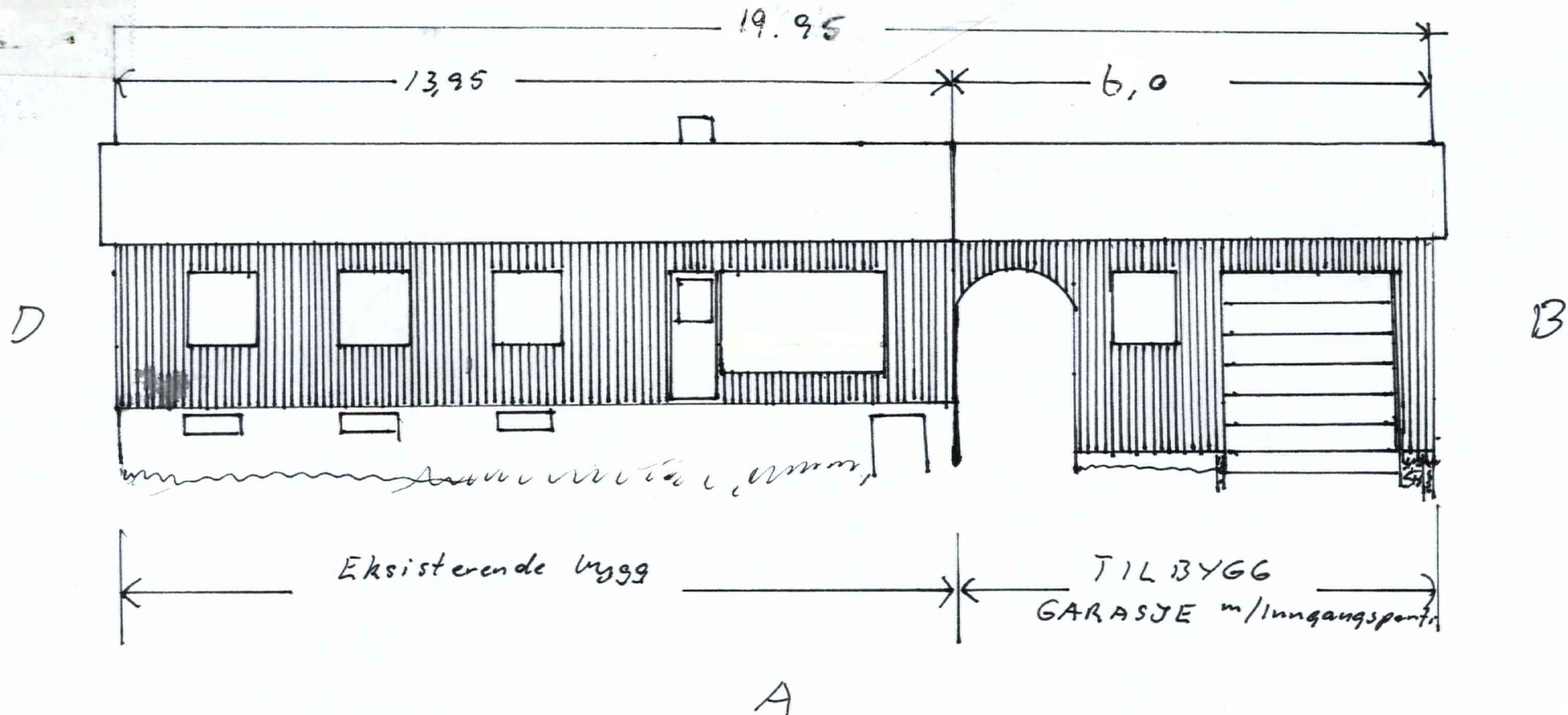
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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 boligomsetningen. 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/PV1776>

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



FASADE: A

FRONT MOT RIKSVEI

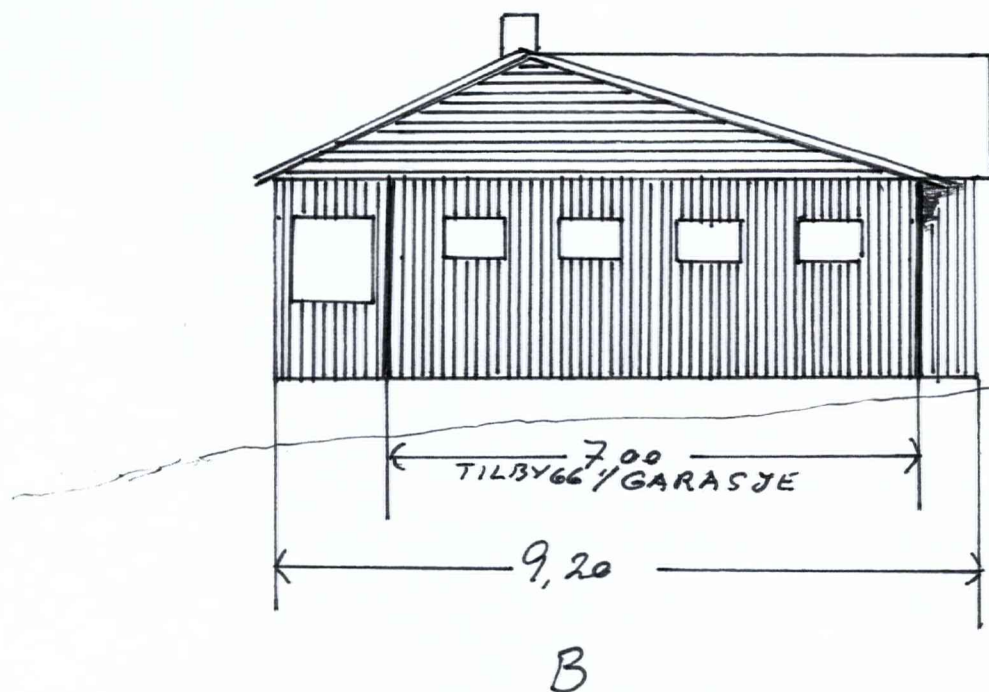
NAVN: BENGT S. HANSEN

ADR. SLETTEVA

9620 KVALSUND

MÅL: 1:100

9/2-2000 Tegnet: S. Hansen



FASADE/RØST B

RØSTVEGG MOT ELVA

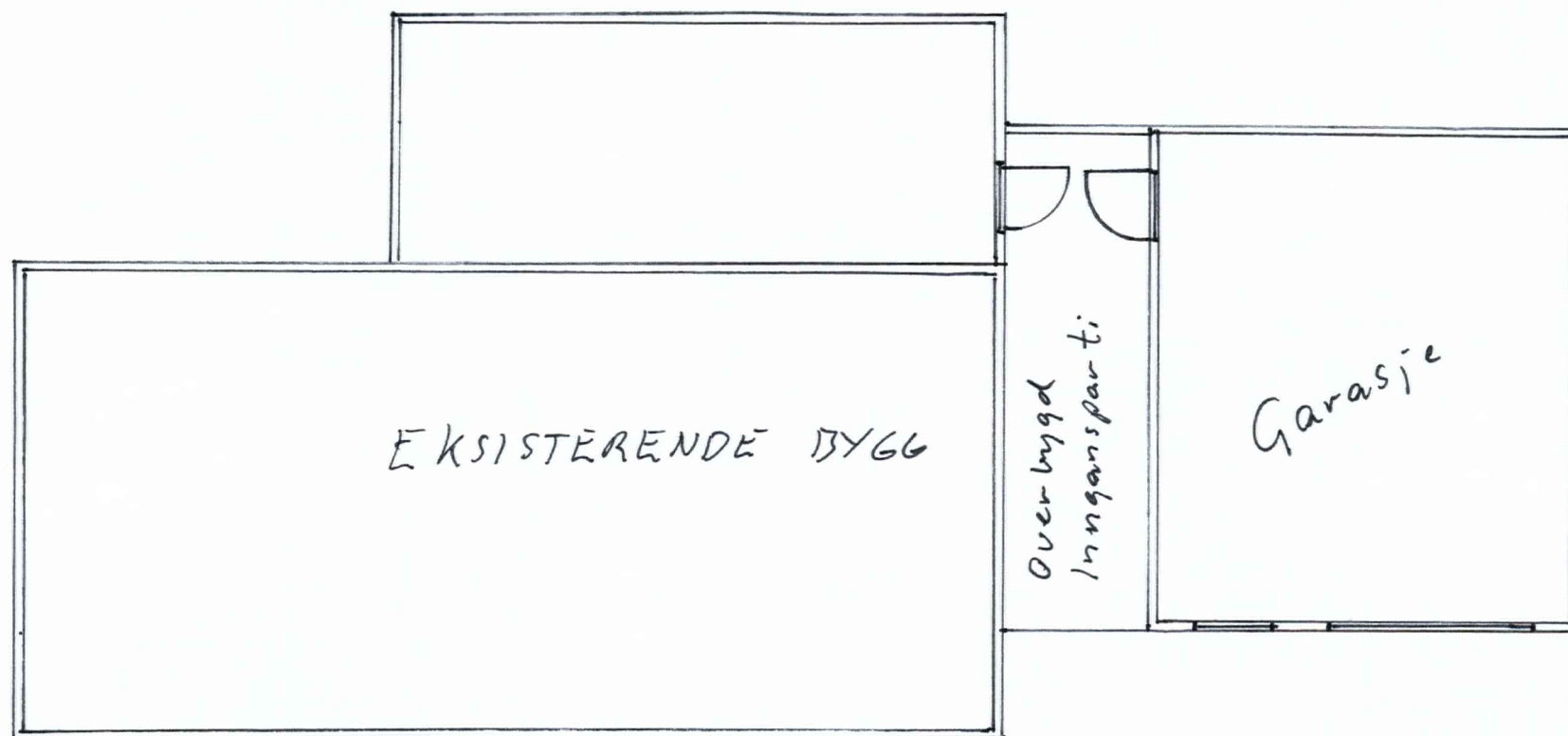
NAVN: BENGT S. HANSEN

ADR.: SLETTE LVA

9620 KVALSUND

MÅL 1:100

9/2-2000 Egen. CHansen



NAVN: BENGT S. HANSEN

ADR: SLETTEVA

9620 KVALSUND

MÅL: 1:100

9/2-2000 sign. *W. Hansen*

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	M1311 BLINKEN	Beregnet areal	942.3
Etablert dato	30.05.1959	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vegkant		

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☒ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	108/158
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	108/158
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	15.06.2018 15.06.2018	16/632		108/108 (-1087,5), 108/465 (1087,5) 108/1, 108/10, 108/53, 108/158, 108/331, 108/351, 108/433, 108/449
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	07.09.2016 07.09.2016	16/632	Tinglyst 15.09.2016	108/108 (-1121,6), 108/465 (1121,6) 108/1, 108/10, 108/53, 108/158, 108/331, 108/351, 108/433, 108/449
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Annen forretningstype	07.09.2016 23.03.2017	16/632		108/108 (-1087,5), 108/465 (1087,5) 108/1, 108/10, 108/53, 108/158, 108/331, 108/351, 108/433, 108/449
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	30.05.1959			108/53, 108/158

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7824780.32	390395.41	0	Ja	942.3	Hjelpelinje vegkant (VE)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
EDVARDSEN INGER LILL F250671*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Sletteiv 39 9620 KVALSUND	Bosatt (B)

Kulturminne

Lokalitetsnr	172728	Vernetype	Automatisk fredet
Kulturminneart	Bosetning-aktivitetsområde	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	06.11.2013	Url	
Oppdatert dato	24.03.2017	Tilkn. eiendommer	108/108, 108/158, 108/351, 108/465

Adresse

Vegadresse: Sletteiv 39

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9620 KVALSUND	Kirkesogn	11060501 Kvalsund
Grunnkrets	604 Halsen	Tettsted	
Valgkrets	7 KVALSUND		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	192689988		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1960

1: Bygning 192689988: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1960

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	135
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	135
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1960	29.11.1993	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sletteiv 39	H0101	108/158	135	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	135	0	135	0	0	0