

Tilstandsrapport

 Bolig ("ombygd eldre fjøs")
 Andfjordveien 457 og, 8480 ANDENES
 ANDØY kommune
 gnr. 61, bnr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 419 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 20.05.2026

Rapportdato: 29.05.2026

Oppdragsnr.: 15149-1667

Eiendomsverdi ref nr: IM8893

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS



TakstTeam
VESTERÅLEN

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.

TakstTeam Vesterålen AS

TakstTeam Vesterålen er det ledende takstfirma i Vesterålen/ Lofoten/ Hålogaland med 7 ansatte, herav 6 takstmenn, og arbeider med verditaksering av bolig-, næring- og fritidseiendom, tomtetaksering, skadetaksering, tilstandsrapporter, bistand og oppfølging i byggesaker (både nybygg og renoveringsprosjekter), byggelånsoppfølging og økonomistyring i byggeprosjekter, uavhengig kontroll (av våtrom og lufttetthet i forbindelse med nybygg), reklamasjonsrapporter og -bistand samt verdi- og skadeskjønn. Alle takstmennene innehar meget lang og bred bygningsmessig erfaring.



Rapportansvarlig

Inge Liland

Uavhengig Takstingeniør

inge@ttv.as

950 50 320



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 • tilleggsgbygg 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.



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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BOLIG (ombygd fjøs)

Opprinnelig fjøsbygning fra 1952, omfattende ombygd og oppgradert til bolig m.m. i 2014. Bygningen er generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer, med normal standard på tekniske installasjoner og innredninger (iht. de ulike byggeår). Boligen fremstår generelt med et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, med begrenset preg av bruksslitasje.

Bygningens grunnoppføring er vesentlig iht. opprinnelig byggeår, mens isolasjonsmessige forhold, tekniske installasjoner, innredninger og overflater i vesentlig grad er fra 2014.

Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje samt stedvis avvik i utførelse ved byggeår.

Boligens alder tilsier at det er rimelig å forvente at det kan forekomme skjulte forhold som trenger utbedring, selv om disse ikke var mulig å avdekke under befaring.

SEKUNDÆRBOLIG (Saltdalshytte)

Bolig fra 2012, generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer, med normal/ god standard på utstyr og innredninger, hensyntatt alder.

Rom og arealfordeling fremstår som opprinnelig.

Bolig er av nyere årgang, og fremstår generelt med et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, med begrenset preg av bruksslitasje.

Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal bruksslitasje samt stedvis avvik i utførelse ved byggeår.

Selv om bolig er av nyere årgang er det rimelig å forvente at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.

GENERELT

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Det presiseres videre, med referanse til byggeår/byggeskikk, at det kan være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som likevel ikke er å regne som feil eller mangler sett i forhold til byggeskikk og retningslinjer som gjaldt ved byggeår.

Tilstandsregistreringen har i vesentlig grad påvist forhold anmerket med TG 1 og 2, men det er også avdekket noen forhold med sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med TG 3 (se nærmere beskrivelse av de ulike konstruksjoner i tilstandsrapporten).

Bolig ("ombygd eldre fjøs") - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakkonstruksjon i tre. Opprinnelig konstruksjon har normal utførelse i henhold til alder og bygningstype. Takkonstruksjonen ble oppgradert og isolert i forbindelse med ombygging i 2014.

Yttertaket er tekket med stålplater.

Takrenner og nedløp i stål. Heldekkende pipebeslag i stål.

Fastmontert takstige for adkomst til pipe.

Yttervegger er utført i trekonstruksjon med utførelse fra opprinnelig byggeår. Ved ombygging er vesentlig del av yttervegger utlektet og

isolert både innvendig og utvendig.

Utvendige fasader i 1.- og 2. etasje er kledd med stående bordkledning.

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Malte ytterdører i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er vesentlig utført med parkett og belegg på gulv samt betonggulv i hobbyrom. Fabrikmalte plater og stedvis opprinnelig tømmer på vegger. Malt MDF panel, malte himlingsplater og behandlet panel i innvendige tak.

Overflater i underetasje er utført med gulv og vegger i betong. Panel og betong i innvendige tak.

Bygningen er oppført uten radonsperre iht. gjeldende forskrift ved byggeår.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn i stue/kjøkken i 2. etasje.

Enkel "stige/trappestige" for adkomst til hems.

Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD/VASKEROM 2. ETASJE

Bad/vaskerom fra byggeår (2014).

Vegger er utført med baderomspanel. Malte himlingsplater i innvendig tak.

Vinyl våtromsbelegg på gulv. Oppvarming ved vannbåren gulvvarme.

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Plasts luk.

Mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.

BAD/VASKEROM 1. ETASJE

Bad/vaskerom fra 2018-19

Vegger er utført med baderomspanel. Malte himlingsplater i innvendig tak.

Vinyl våtromsbelegg på gulv. Vannbåren gulvvarme.

Våtrommet er utstyrt med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.

Overskap og underskap. Integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Innvendige avløpsrør i plast.

Boligen har naturlig ventilasjon (spalteventiler i vinduer).

200 liters varmtvannsbereder.

Oppvarming ved vannbåren varme (gulvvarme og viftekonvektorer).

Varmesentral er plassert i sekundærbolig, forsyning ved fjernvarme med nedgravde rør mellom bygninger.

Normal elektrisk installasjon fra byggeår (felles strømmåler for alle bygninger). Automatsikringer.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen er beliggende i hellende terreng. Byggegrunn er ikke

Beskrivelse av eiendommen

kjent/bekreftet. Det er ikke opplyst om eller registrert symptom på svikt i grunnforhold.

Bygningens dreneringssystem er i hovedsak fra opprinnelig byggeår, stedvis oppgradert i ettertid (omfang er ikke bekreftet).

Bygningen er utført med grunnmur i betong fra opprinnelig byggeår. Vannforsyning fra kommunalt ledningsnett via privat stikkledning i plast.

Privat avløpsanlegg med slamavskiller og utvendige stikkledninger i plast. Overløp er ført til sjø eller grøft.

Sekundærbolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak i tre, isolert sperrekonstruksjon/limtredragere med utførelse i henhold til byggeår. Yttertaket er tekket med torvtak.

Takrenner og nedløp i stål. Heldekkende pipebeslag og luftehatt i stål.

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra byggeår.

Utvendig stående bordkledning.

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Malte ytterdører i tre.

Terrasse er utført i trekonstruksjon med spaltegulv.

Utvendige plassbygde tretrapper ved hovedinngang og fra terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er vesentlig utført med parkett og flis på gulv.

Behandlet panel på vegger og i innvendige tak.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre iht. eier.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn i stue.

Tretrapp til hems i stue. Utfelbar stige til hems over bad.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

VASKEROM

Vaskerom fra byggeår.

Vegger er utført med panel, baderomspanel i våtsone ved skyllekar.

Panel i innvendig tak.

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Enkel innredning med laminat benkeplate og nedfelt skyllekar samt opplegg for vaskemaskin. Plasts luk.

Våtrommet har mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.

BAD

Bad fra byggeår.

Vegger er utført med flis. Panel i innvendig tak.

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Plasts luk i dusj og under badekar.

Våtrommet har mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, underskap og kjøkkenøy. Integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kjøleskuffer.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom er utført med malte plater på vegg og flis på gulv.

Rommet er utstyrt med vegghengt toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår.

Innvendige avløpsrør i plast fra byggeår.

Boligen har naturlig ventilasjon (spalteventiler i vinduer).

Varmepumpe væske-til-vann (jordvarme). Anlegget er felles for begge bygninger.

Boligen har vannbåren gulvvarme.

Normal elektrisk installasjon fra byggeår. Fordelerskap med automatsikringer. Felles måler er plassert i hovedbygning (opprinnelig fjøs).

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen ligger i delvis flatt og lett hellende terreng. Byggegrunn er ikke kjent/bekreftet. Det er ikke opplyst om eller registrert symptom på svikt i grunnforhold.

Boligens dreneringssystem er fra byggeår.

Bygningen har ringmur i betong (isolerte ringmurselementer).

Boligens vannforsyning er tilkoblet kommunalt ledningsnett via privat stikkledning i plast.

Privat avløpsanlegg med slamavskiller og utvendig stikkledning i plast.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Bolig ("ombygd eldre fjøs")

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

Tegning 1246-01 og 1246-02, datert 11.08.2025 (rev. G), er lagt til grunn for lovlighetskontroll.

Følgende avvik er registrert mellom mottatte tegninger og det faktiske bygget:

2. etasje.

- Hems over bad/vaskerom er ikke medtatt på tegning.

1. etasje.

- Bad/vaskerom er etablert i del av gang (ikke medtatt på tegning). Arbeidet ble utført i tidsrommet 2019-2022.

U. etasje.

- Romplan på tegning stemmer ikke med faktisk utførelse.

Det er ikke fremlagt ferdigattest fra kommunalt arkiv.

Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Sekundærbolig

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

Tegning 1525 (Ark 501 og 502, revisjon 10, datert 07.06.2012) samt søknad om endring, datert 24.02.2026 (fasadeendring og endret plassering pipe).

Det foreligger igangsettelsestillatelse og ferdigattest iht. opplysning i matrikkel.

Garasje

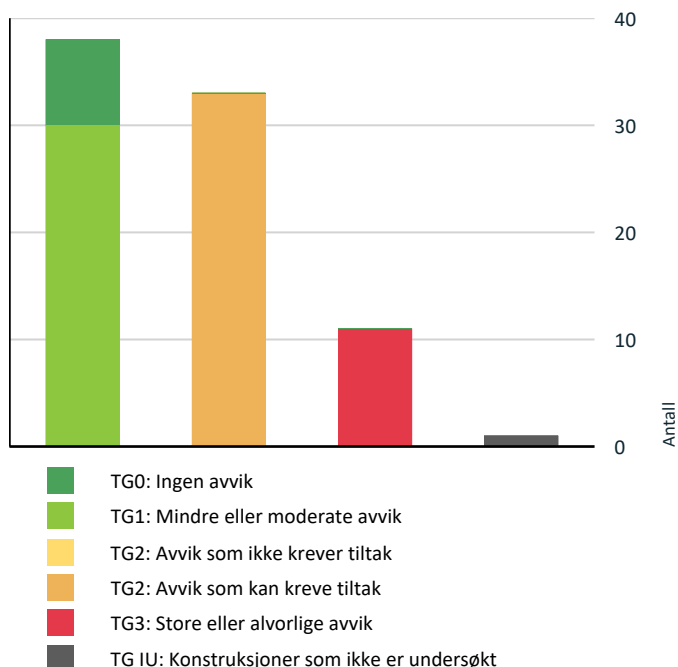
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er ikke fremlagt ferdigattest fra kommunalt arkiv.

Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

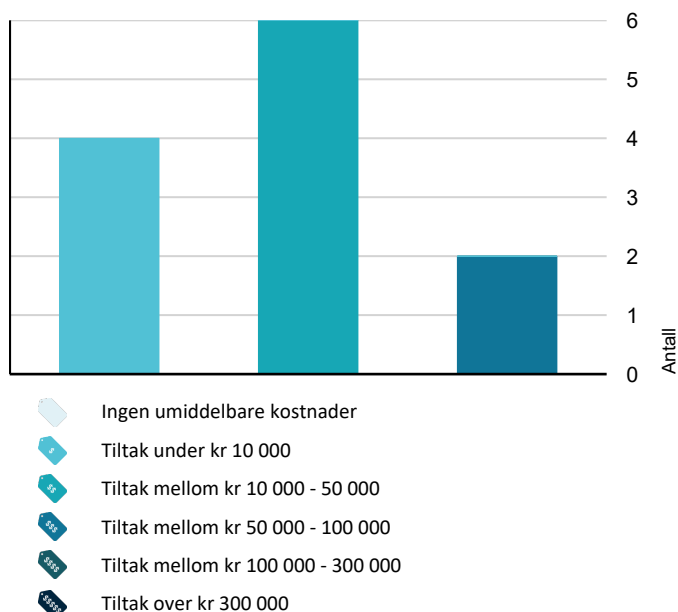
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke bekreftet om denne inneholder opplysninger om forhold av betydning for takstdokumentet.

Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

Iht. opplysninger av rekvirent er det ikke spesielle forhold, eller foreligger pålegg, ut over de som evt. er nevnt i takstdokumentet.

Levetidsbetraktninger av utvendige forhold er foretatt med bakgrunn i langt intervall i SINTEF Byggforsk tabeller.

Kostnadsestimat, som er angitt ved TG3, gjelder kun det tiltaket som er beskrevet for det aktuelle avviket, og må ansees som omtrentlig da det ofte kreves nærmere undersøkelser for å bekrefte skadeomfang og derav behov for tiltak. Evt. øvrige kostnader som vil kunne påløpe på skjulte materialer og andre deler av konstruksjonen eller tilstøtende konstruksjoner er iht. retningslinjer ikke hensyntatt.

Hulltaking, fuktsøk, høydeforskjell (bjelkelag) og andre fysiske kontroller er utført som stikkprøvekontroll på utvalgt sted i den aktuelle konstruksjon iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være negative avvik i andre deler av det kontrollerte rom, konstruksjon eller boenhet. Nærmere undersøkelse anbefales.

Noen rom var ikke mulig å befare slik som normalt forutsettes, grunnet innbo/ løsøre, og anbefales nærmere undersøkt.

Oppsummering av avvik

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

Bolig ("ombygd eldre fjøs")

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

! Innvendig > Hems [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sekundærbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Hems [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIG ("OMBYGD ELDRE FJØS")



Byggeår
1952

Kommentar
Opprinnelig byggeår iht. opplysning i tidligere takst. Forutsettes korrekt.

Standard

Generell bygningsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt alder og formål.

Vedlikehold

Bygning fremstår som godt/ tilfredsstillende vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Lagt inn strøm i underetasje. Arbeid utført av Elektro Installasjon AS.
2024	Modernisering	Ny ytterdør i 2. etasje.
2022	Modernisering	Oppussing overflater i arbeidsrom i underetasje samt nye vinduer og skyvedør. Arbeid utført av Andøy Bygg og Vedlikehold.
2019	Modernisering	2019-2022: Oppgradert to hems i 2. etasje (rekkverk etc.), etablert bad i 1. etasje, oppgradert utvendig ved inngang 1. etasje med belegningsstein samt drenering langs grunnmur mot lagerrom. Arbeid utført av Andøy Bygg og Vedlikehold.
2015	Modernisering	Stålpipes og vedovn montert i 2. etasje, stue/kjøkken. Arbeid utført av Rørlegger Jan Ellingsen.
2014	Ombygging	Opprinnelig gammel fjøs renovert og ombygd til sekundærbolig mm. Arbeid utført av Andøy Bygg og Vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med stålplater.

Utvendig yttertak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er av sikkerhetsmessige grunner kun observert fra bakkenivå, med de begrensninger dette medfører.

Selv om besiktigelse fra bakkenivå ikke har avdekket skader eller avvik, kan det ikke utelukkes at det likevel kan være avvik som kun er mulig å avdekke ved en grundigere besiktigelse fra taknivå. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Generelt anbefales ytterligere undersøkelse utført av fagkyndig person under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål. Heldekkende pipebeslag i stål. Fastmontert takstige for adkomst til pipe.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Konsekvens

- Manglende bortledning av vann fra taknedløp øker risiko for fuktskade og vanninntrengning i bygningens underetasje.
- Manglende snøfanger medfører risiko for personskafe og skade på bygning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er utført i trekonstruksjon med ukjent utførelse. Ved ombygging er vesentlig del av yttervegger utlektet og isolert både innvendig og utvendig. Deler av opprinnelig tømmerkonstruksjon innvendig i 1. etasje (opprinnelig fjøsrom) er fortsatt uberørt. Utvendige fasader er kledd med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er registrert stedvis råteskade i tømmervegg i hobbyrom (opprinnelig fjøsrom). Påviste skader er av eldre dato og relativt beskjedent omfang, og vurderes ikke å forringe konstruksjonens styrke og stivhet i særlig grad. Det kan likevel ikke utelukkes skjult skade i andre områder og lukkede konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Musesperre bør monteres i henhold til god håndverksmessig utførelse, men det var ikke spesifisert krav ved byggeår.

Ytterligere undersøkelse i forhold til råte i utsatte konstruksjoner anbefales.



Eksempel på spredt råte i tømmervegg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon i tre. Opprinnelig konstruksjon har normal utførelse i henhold til alder og bygningstype. Takkonstruksjonen ble oppgradert og isolert i forbindelse med ombygging i 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Avviket gjelder indikasjon på utetthet ved pipegjennomføring. Det er registrert rennemerker etter vann på stålpipe.

Takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering av konstruksjonen utover alder samt observasjoner fra utsiden og fra underliggende etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelse bør gjennomføres for å avklare avvik ved pipegjennomføring. Behov for tiltak må påregnes. Innhent dokumentasjon på takkonstruksjonens oppbygging og utførelse dersom det er mulig.

Takkonstruksjon er generelt å regne som risikokonstruksjon og bør inspiseres jevnlig. Det er viktig at takkonstruksjoner er tilstrekkelig ventilert som sikrer god luftsirkulasjon for å unngå skader som følge av varmelekkasje, fukt og kondens i konstruksjonen.



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Avviket gjelder manglende beslag over vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres beslag over vinduer. Dette gjelder i vesentlig grad vinduer som ikke er skjermet med takutstikk over.

Avviket medfører økt risiko for vanninntrengning og fuktskade.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Malte ytterdører i tre i 1. og 2. etasje.

Malt skyvedør m/glass og enkel plassbygd tredør i underetasje.

Enkel treluke for adkomst til kryperom.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Avviket gjelder stedvis manglende beslag over dør og manglende terskelbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres beslag over og under dører der dette mangler.

Avviket medfører økt risiko for vanninntrengning og fuktskade.



TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Opprinnelig låvebru i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsrapport

Trapper og rekkverk er av sikkerhetsmessige grunner vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er vesentlig utført med parkett og belegg på gulv samt betonggulv i hobbyrom. Fabrikkmalte plater og stedvis opprinnelig tømmer på vegger. Malt MDF panel, malte himlingsplater og behandlet panel i innvendige tak.

Overflater i underetasje er utført med betong på gulv og vegger. Betong og panel i innvendige tak.

Påviste skader og slitasje på opprinnelige tømmervegger er registrert og beskrevet under "yttervegger".

Årstall: 2014

TG 2 Radon

Beskrivelse

Bygningen er oppført uten radonsperre iht. gjeldende forskrift ved byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipes og vedovn i stue/kjøkken i 2. etasje.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom i underetasje er utført med vegger og gulv i betong (åpne konstruksjoner).

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga. konstruksjoner i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Henviser også til pkt. 6 og 13 i egenerklæring fra selger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelse bør gjennomføres for å avdekke årsaken til vanninntrengning i kjellerrom mot nord.

Utvendige tiltak som forbedring av drenering, terrengjustering og eventuell bortledning av vann fra taknedløp bør vurderes for å redusere fuktinntrengning.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for mugg- og råteskader, samt forringelse av inneklimate og bygningskonstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Krypjkjeller

Beskrivelse

Krypjkjeller under trebjelkelag med stubbegulv e.l.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypjkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Krypjkjeller er generelt å regne som risikokonstruksjon, og bør holdes under oppsikt og inspiseres jevnlig.

Det er viktig med god ventilasjon/luftsirkulasjon for å redusere faren for sopp og råte i tilstøtende trekonstruksjoner.

Ideelt bør det legges dampspærre (plastfolie) over jordmassene, for å hindre at fuktighet fra grunnen tilføres krypjkjeller.



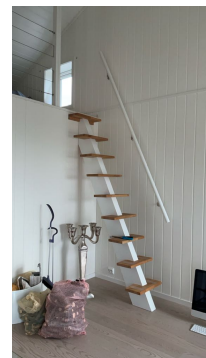
TG IU Innvendige trapper

Beskrivelse

Enkel "stige/trappestige" for adkomst til hems.

Ovennevnte konstruksjon er ikke vurdert som fullverdig trapp, og innehar derfor ikke samme krav til rekkverk, åpninger og ergonomisk utforming. Konstruksjonen er derfor ikke tilstandsvurdert.

Årstall: 2014



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllingsdører.

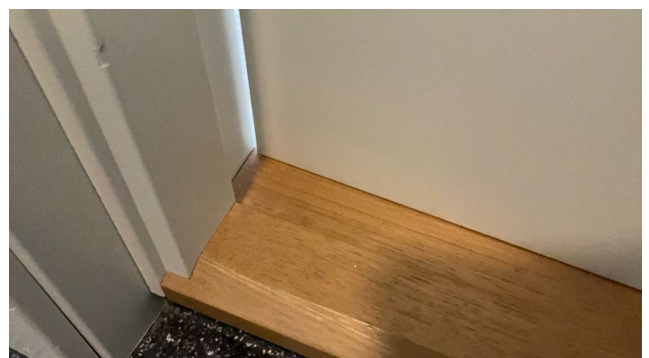
Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



TG 3 Hems

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hems i 2. etasje (over soverom og bad/vaskerom).

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hems mangler tilfredsstillende rekkverk/sikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres tilfredsstillende rekkverk/sikring. Risiko for liv og helse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med baderomspanel. Malte himlingsplater i innvendig tak.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomspanel mangler forsegling (fug) i plateskjøter i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer inntil videre forutsatt at der benyttes tett dusjkabinett. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må baderomspanelet skiftes ut og monteres fagmessig.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

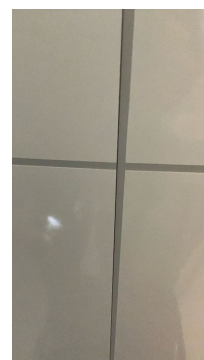
Bad/vaskerom fra byggeår (2014).

Teknisk forskrift 2010 er lagt til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.

Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Årstall: 2014



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinyl våtromsbelegg på gulv. Oppvarming ved vannbåren gulvvarme. Våtrommet er utført med tilnærmet flatt gulv.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

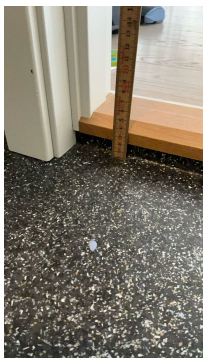
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Vær oppmerksom ved bruk. Våtrommet fungerer ved normalt bruk, forutsatt at det er montert dusjkabinett. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig tettesjikt med vinyl våtromsbelegg på gulv og baderomspanel på vegg.
Plastsluk.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt på vegg i våtsone. Baderomspanel er ikke montert iht. gjeldende monteringsveiledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, våtrommet fungerer ved normalt bruk forutsatt at det benyttes tett dusjkabinett.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



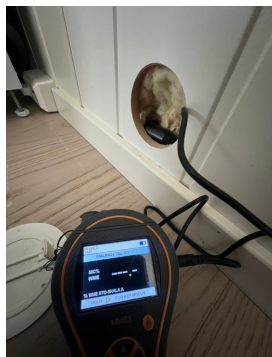
2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra kjøkken, mot våtrommet ved bunnsvill, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra 2018-19

Teknisk forskrift 2017 er lagt til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.

Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Årstall: 2019

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med baderomspanel. Malte himlingsplater i innvendig tak.

Årstall: 2019

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomspanel mangler forsegling (fug) i plateskjøter og hjørne i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Våtrommet fungerer inntil videre forutsatt at der benyttes tett dusjkabinett. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må baderomspanelet skiftes ut og monteres fagmessig.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinyl våtromsbelegg på gulv. Vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2019

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Beleggtutførelse i hjørner er ikke fagmessig utført.

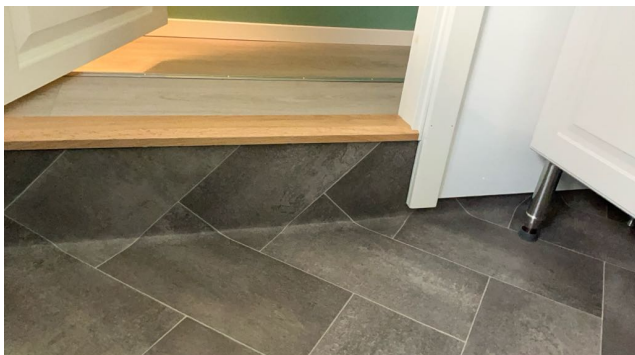
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vær oppmerksom ved bruk. Våtrommet fungerer ved normalt bruk, forutsatt at det er montert dusjkabinett. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må påviste avvik rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk og at gulvbelegget utføres fagmessig.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig tettesjikt med vinyl våtromsbelegg på gulv og baderomspanel på vegg. Plastsluk.

Årstall: 2019



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.

Årstall: 2019

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra gang, mot våtsone bak dusjkabinett, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Overskap og underskap. Integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp.

Årstall: 2014

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.

Årstall: 2014

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i plast.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.



! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon (spalteventiler i vinduer).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

For å oppnå TG0 eller 1 må gjeldende krav ved byggeåret oppfylles (balansert ventilasjon).

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liters varmtvannsbereder.

Årstall: 2014



! TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme (gulvvarme og viftekonvektorer).

Varmesentral er plassert i sekundær bolig, forsyning ved fjernvarme med nedgravde rør mellom bygninger.

Styringssystem m/termostater ble byttet i 2024.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Kurser er merket, men det mangler kursfortegnelse i fordelingsskap.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være oppnådd på div. komponenter i anlegget (sirkulasjonspumpe, telestater etc.)

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Kursfortegnelse bør fremskaffes.
 - Det er ikke behov for øvrige utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Jevnlig fagkyndig tilsyn og service på anlegget anbefales generelt.



Viftekonvektor på soverom.



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

Beskrivelse

Normal elektrisk installasjon fra byggeår (felles strømmåler for alle bygninger). Automatsikringer.

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.

2012 Kommentar fra selger: 2012, 2013, 2014. Noe arbeider i 2019 (nytt bad) og 2024.

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

Ja Kommentar fra selger: Andøy Installasjon AS og Elektro Installasjon AS.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar fra selger (hva er utført, hvem har utført og når (årstall)): Ny bolig 2012: Andøy Installasjon AS. Renovering av låven (2014): Andøy Installasjon AS. Nytt bad mm. i låven (2019 – 2024): Elektro Installasjon AS.

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

Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.

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

Nei

Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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?

Ja

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 Det elektriske anlegget er kun vurdert ut fra opplysninger fra selger samt en enkel visuell besiktigelse. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at det er registrert synlige avvik på anlegget, bl.a. gjelder dette kurs til garasje/kjeller er ikke merket i sikringsskap. Kabelgjennomføring i sikringsskap er ikke tett forskriftsmessig. Fullverdig kontroll av el-anlegget krever spesiell kompetanse og

Tilstandsrapport

autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en kvalifisert elektrofaglig person.

Kostnadsestimat omfatter kun utvidet el-kontroll. Kostnad for utbedring av avvik beregnes normalt av el-fagmann.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent/bekreftet. Det er ikke opplyst om eller registrert symptom på svikt i grunnforhold.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygningens dreneringssystem er i hovedsak fra opprinnelig byggeår. Eier opplyser at det er utført div. oppgradering i ettertid, men eksakt utførelse og omfang av utførte oppgraderinger er ikke bekreftet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Avviket gjelder påvist vanninntrengning i rom under terreng, i hjørne mot nordvest.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres full utskiftning eller omfattende utbedring av dreneringssystemet for å hindre videre vanninntrengning i rom under terreng.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og skader på bygningskonstruksjonen, spesielt i området hvor vanninntrengning er påvist.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er utført med grunnmur i betong, med utførelse fra opprinnelig byggeår.



! TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er beliggende i hellende terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres terrengjusteringer for å sikre tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren, slik at risikoen for vannansamlinger og fuktskader reduseres.



! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligens vannforsyning er tilkoblet kommunalt ledningsnett via privat stikkledning i plast. Alder på vannledning er ikke bekreftet. Privat avløpsanlegg med slamavskiller og utvendige stikkledninger i plast.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

! TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Slamavskiller i glassfiber (felles for begge boliger). Overløp er ført til grøft e.l.

Slamavskiller er kun inspisert utvendig. Overløpsledning/utløp er ikke påvist eller inspisert. Anlegget forutsettes godkjent. Nærmere undersøkelse og kartlegging anbefales generelt.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

SEKUNDÆRBOLIG



Byggeår
2012

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Boligen har gjennomgående god standard, bl.a. vedr. innredninger, tekniske installasjoner- og utstyr, sanitæranlegg og - utstyr samt materialvalg, løsninger og overflater.

Vedlikehold

Bolig fremstår som jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Styringssentral/termostater til gulvvarme skiftet i bolig og sekundærbolig. Arbeid utført av Nilsson Haras AS.
2020	Modernisering	Opparbeidet/gruset vei og gårdsplass. Arbeid utført av Ottar Bergersen & Sønner AS.
2018	Modernisering	Stålppe og vedovn montert i stue/kjøkken. Arbeid utført av Rørlegger Jan Ellingsen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak har torvtak.

Utvendig yttertak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er av sikkerhetsmessige grunner kun observert fra bakkenivå, med de begrensninger dette medfører.

Selv om besiktigelse fra bakkenivå ikke har avdekket skader eller avvik, kan det ikke utelukkes at det likevel kan være avvik som kun er mulig å avdekke ved en grundigere besiktigelse fra taknivå. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Generelt anbefales ytterligere undersøkelse utført av fagkyndig person under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål. Heldekkende pipebeslag og luftehatt i stål.



Torvtak under 35° trenger vanligvis ikke snøfanger.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med utførelse fra byggeår. Utvendig stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er registrert stedvis værsiltasje på utvendig kledning, vesentlig på fasader mot sør og vest.

Utvendig kledning er utført med horisontale bordklekter som er montert direkte mot vindsperre (uten bakenforliggende vertikale sløyflekter). Utførelsen er å anse som uheldig, og medfører økt risiko for fukt/råteskade i kledning og lekter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det er behov for stedvis vedlikehold/overflatebehandling utvendig.



Eksempel på bordkledning med noe utvendig værsiltasje.

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i tre, isolert sperrekonstruksjon/limtredragere med utførelse i henhold til byggeår.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vannbrett er ikke fagmessig utført.

Avviket gjelder manglende endeoppbrett på vannbrett under vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for stedvis utvendig vedlikehold på enkelte vinduer.
Det bør etableres oppbrett på vannbrettbeslag.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Malte terrassedører i tre med glass.

TG 3 Dører - 2

Beskrivelse

Malt hovedytterdør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterdør med fukt- og råteskadet må skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for varmetap, trekk og ytterligere fuktskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse er utført i trekonstruksjon med spaltegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige plassbygde tretrapp ved hovedinngang.

TG 3 Utvendige trapper - 2

Beskrivelse

Tretrapp fra terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Manglende rekkverk øker risikoen for fall og personskader ved bruk av trappen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er vesentlig utført med parkett og flis på gulv. Behandlet panel på vegger og i innvendige tak.

TG 0 Radon

Beskrivelse

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre iht. eier. Dokumentasjon i form av tilbud/beskrivelse fra murerfirma.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipes og vedovn i stue.



TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp til hems i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Generelt er trapper og rekkverk er av sikkerhetsmessige grunner vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Utfellbar stig til hems over bad er ikke vurdert som trapp, og derfor ikke tilstandsvurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk og håndløper må monteres for å lukke avviket. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



TG 3 Hems

Beskrivelse

Hems over baderom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hems mangler sikring/rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende rekkverk eller annen sikring på hems for å ivareta personsikkerheten. Manglende sikring medfører risiko for fall og personskade.

Kostnadsestimat: Under 10 000



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår.

Teknisk forskrift 2010 er lagt til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.

Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med flis. Panel i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

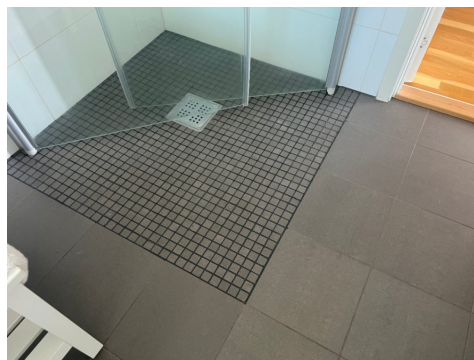
- Andre tiltak:

Vindu i våtsone ved dusj medfører liten risiko så lenge det benyttes tette dusjvegger som forhindrer direkte vannsprut mot vinduet.

Vindu over badekar bør fuktbeskyttes dersom det utsettes for vannsprut ved bruk.



Eksempel på trapping på gulvfliser.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er stedvis påvist trapping (høydeforskjell mellom fliser) utover normal toleranseavvik.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vær oppmerksom på økt risiko for skade. Våtrommet fungerer ved normalt bruk, men påviste avvik i forhold til fall på gulv og høydeforskjell fra topp slukrist til overkant gulv ved dørterskel medfører noe redusert bruksfunksjon samt økt risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en evt. ukontrollert hendelse.

For å oppnå bedre TG kreves omfattende tiltak. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

Hulrom eller delvis manglende limdekning under noen fliser medfører normalt ikke behov for tiltak. Det er ingen indikasjon på at fliser har løsnet eller det har oppstått følgeskade som riss i fuger etc.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tettesjikt på gulv og i våtsoner på vegg er utført med smøremembran med ukjent/ikke dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

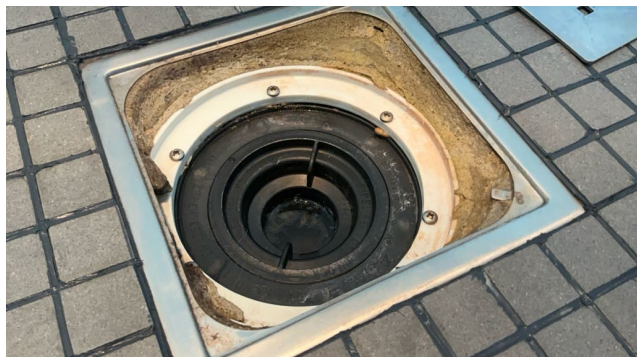
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Avviket gjelder sluk under badekar. Sluket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport



Sluk i dusj.



Sluk under badekar (ikke tilgjengelig for inspeksjon).

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

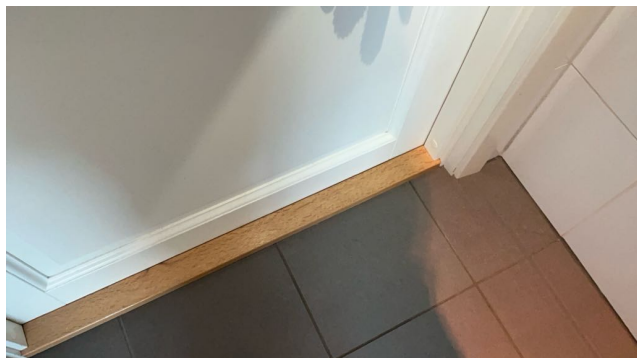
Våtrommet har mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

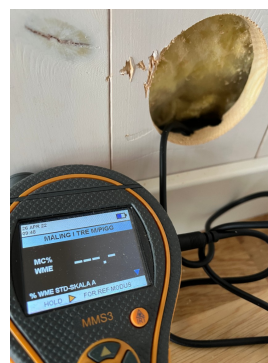


1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra garderoberom, mot våtsone i dusj, uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår.

Teknisk forskrift 2010 er lagt til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelse foreligger.

Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med panel. Baderomspanel på vegg (våtsone) ved skyllekar.

Panel i innvendig tak.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

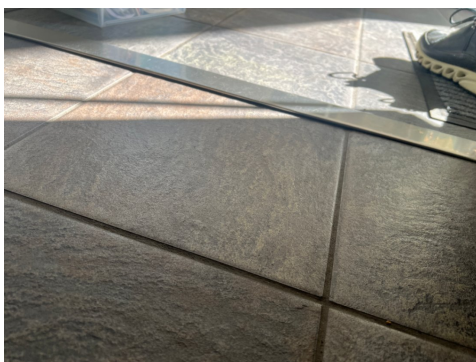
- Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom på økt risiko for skade. Våtrommet fungerer ved normalt bruk, men påviste avvik i forhold til for liten høydeforskjell fra topp slukrist til overkant gulv ved dørterskel medfører økt risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en evt. ukontrollert hendelse. For å oppnå bedre TG kreves omfattende tiltak. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tettesjikt på gulv er utført med smøremembran med ukjent/ikke dokumentert utførelse. Tettesjikt på vegg i våtsone er utført med baderomspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

Det må gjøres nærmere undersøkelser, evt. fremskaffe dokumentasjon på utførelse.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med laminat benkeplate og nedfelt skyllekar samt opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekk ved elektrisk styrt veggvifte.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra stue, mot våtrommet ved bunnsvill, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning er utført med glatte fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin, men denne er ikke riktig montert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Komfyrvakt må monteres for å ivareta brann sikkerheten, da manglende komfyrvakt øker risikoen for brann ved uoppmerksomhet eller teknisk svikt.

Lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin må monteres korrekt for å sikre tidlig varsling/stenging ved vannlekkasje, og dermed redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut i yttervegg.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom er utført med malte plater på vegg og flis på gulv. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett og servant.

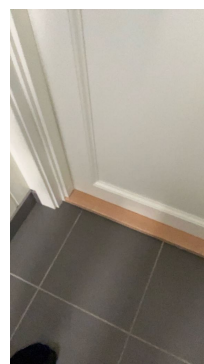
Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk 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

• Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle gjeldende krav. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap er plassert i teknisk rom og er inspisert.

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i plast fra byggeår.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

! TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe væske-til-vann (jordvarme). Anlegget er felles for begge bygninger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmepumpeanlegget er oppbrukt (normal forventet levetid er ca. 20 år).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen utbedringstiltak er nødvendig nå siden varmepumpen fungerer, men på grunn av anleggets alder kan det plutselig oppstå skader eller driftsstans.
Det anbefales å følge med på anleggets tilstand og vurdere service eller utskifting ved tegn til funksjonssvikt, for å unngå uforutsette driftsavbrudd og kostnader.



TO 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme.
Styringssystem m/termostater ble byttet i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være oppnådd på div. komponenter i anlegget (sirkulasjonspumpe, telestater etc.)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Jevnlig fagkyndig tilsyn og service på anlegget anbefales generelt, for å redusere risikoen for driftsstans eller lekkasjer som kan medføre følgeskader på bygningen.



TO 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Normal elektrisk installasjon fra byggeår. Fordelerskap med automatsikringer (måler er plassert i bolig).

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.

2012

Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.

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

Ja **Kommentar fra selger: Andøy Installasjon AS og Elektro Installasjon AS.**

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar fra selger (hva er utført, hvem har utført og når (årstall)): Ny bolig 2012: Andøy Installasjon AS. Renovering av låven (2014): Andøy Installasjon AS. Nytt bad mm. i låven (2019 – 2024): Elektro Installasjon AS.

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

Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei **Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.**

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

Nei

Opplysning i henhold til el-sjekkliste fra selger.

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

Tilstandsrapport

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av
varmtvannsbereider, 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

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 Det elektriske anlegget er kun vurdert ut fra opplysninger fra selger samt en enkel visuell besiktigelse. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at det er registrert synlige avvik på anlegget. Noen sikringer er ikke merket i sikringsskapet.

Fullverdig kontroll av el-anlegget krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann.

Kostnadsestimat omfatter kun utbedring av påvist avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Nei

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

Nei 2018

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent/bekreftet. Det er ikke opplyst om eller registrert symptom på svikt i grunnforhold.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligens dreneringssystem er fra byggeår.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har ringmur i isolerte elementer.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i delvis flatt og lett hellende terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligens vannforsyning er tilkoblet kommunalt ledningsnett via privat stikkledning i plast. Alder på vannledning er ikke bekreftet. Privat avløpsanlegg med slamavskiller og utvendig stikkledning i plast. Slamavskiller er vurdert under "bolig".

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2013

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Generell bygningsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt alder og formål.

Vedlikehold

Bygning fremstår som normalt vedlikeholdt, hensyntatt type og formål.

Beskrivelse

Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med saltak ved prefabrikkerte A-takstoler med undertak og tekking med stålplater, takrenner i stål, vegger i bindingsverk med asfaltplate og utvendig stående bordkledning. Murt ringmur, betonggulv. 2 leddporter i stål med portåpner, gangdør i stål. Malte trevinduer med 2-lags glass.

Innlagt strøm.

Loft er innredet med spongulv og plater på vegger. Adkomst via plassbygd tretrapp.

Utvendig terrasse i trekonstruksjon med spaltegulv.

Bygningsteknisk tilstand er registrert og hensyntatt.

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

Tilbygg / modernisering

2022	Ombygging	Loft innredet til lagerrom. Utvendig terrasse etablert mot nordvest. Arbeid utført av Andøy Bygg og Vedlikehold AS.
------	-----------	---

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

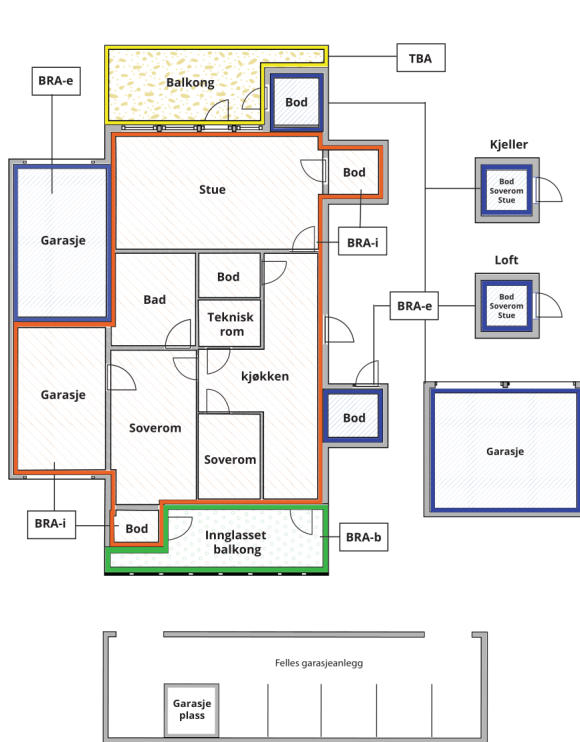
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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

Bolig ("ombygd eldre fjøs")

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	98			98	
1. etasje		91		91	
1. etasje - silo		9		9	
Underetasje		61		61	
SUM	98	161			
SUM BRA	259				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom		
1. etasje		Gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, hobbyrom	
1. etasje - silo		Lagerrom	
Underetasje		Lagerrom, arbeidsrom/oppbevaringsrom	

Kommentar

Hems i 2. etasje er ikke medregnet som eget rom eller medtatt i de oppgitte arealer (ikke måleverdig iht. arealberegningsregler pga. lav høyde). Samlet gulvflate utgjør ca. 14 m².

Lagerrom under låvebru er ikke medregnet som eget rom eller medtatt i de oppgitte arealer (ikke måleverdig iht. arealberegningsregler pga. lav høyde). Gulvflate utgjør ca. 4 m².

Kryperom i underetasje ikke medregnet som eget rom eller medtatt i de oppgitte arealer (ikke måleverdig iht. arealberegningsregler pga. lav høyde). Gulvflate utgjør ca. 13 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegning 1246-01 og 1246-02, datert 11.08.2025 (rev. G), er lagt til grunn for lovlighetskontroll.

Følgende avvik er registrert mellom mottatte tegninger og det faktiske bygget:

2. etasje.

- Hems over bad/vaskerom er ikke medtatt på tegning.

1. etasje.

- Bad/vaskerom er etablert i del av gang (ikke medtatt på tegning). Arbeidet ble utført i tidsrommet 2019-2022.

U. etasje.

- Romplan på tegning stemmer ikke med faktisk utførelse.

Det er ikke fremlagt ferdigattest fra kommunalt arkiv.

Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Sekundærbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	89			89	82
SUM	89				82
SUM BRA	89				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, vaskerom, soverom, toalettrom, teknisk rom, garderoberom		

Kommentar

Hems (i stue og soverom) er ikke medregnet som eget rom eller medtatt i de oppgitte arealer (ikke måleverdig iht. arealberegningsregler pga. lav høyde). Samlet gulvflate utgjør ca. 20 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegning 1525 (Ark 501 og 502, revisjon 10, datert 07.06.2012) samt søknad om endring, datert 24.02.2026 (fasadeendring og endret plassering pipe).

Det foreligger igangsettelsestillatelse og ferdigattest iht. opplysning i matrikkel.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se nærmere beskrivelse under "tilbygg/modernisering".

Krav for rom til varig opphold

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

☐ 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)		
1. etasje		71		71	40
Loft					
SUM		71			40
SUM BRA	71				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal av loft er ikke medtatt i de oppgitte areal (ikke måleverdig iht. arealberegningsregler pga. lav høyde). Gulvflate utgjør ca. 31 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke fremlagt ferdigattest fra kommunalt arkiv.

Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se nærmere beskrivelse under "tilbygg/modernisering".

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

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)
Bolig ("ombygd eldre fjøs")	162	97
Sekundærbolig	86	3
Garasje	0	71

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Inge Liland	Takstingeniør
21.4.2025	Inge Liland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	61	39	0	0	166319.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Andfjordveien 457/459

Hjemmelshaver

Berget Ingun

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i østlig lett hellende terreng, i landlige omgivelser med spredt bebyggelse på Fiskenes. Solåpen beliggenhet, i åpent landskap med særdeles god utsikt til sjø og fjell i flere retninger.

Ca. 15 km til kommunesenteret Andenes hvor det er div. service- og forretningstilbud, skoletilbud samt kommunikasjoner med buss og fly. Andenes har også stor fiskerihavn med fiskemottak.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig veg via privat stikkveg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp via slamavskiller, med overløp til sjø, grøft e.l. Anlegget forutsettes godkjent.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid, rein).

Om tomten

Opparbeidet tomt ved bygninger med plen og beplantning. Stikkveg og gårdsplass med grusdekke.

Eiendommen er fordelt på 5 teiger, og består av følgende markslag:

- ca. 18 da. fulldyrka jord.
- ca. 1,5 da. innmarksbeite.
- ca. 140,8 da. annet markslag (myr o.l.).
- ca. 5,9 da. bebygd, samf., vann, bre.

Opplysning iht. Gårdskart - NIBIO, forutsettes korrekt men må ansees som noe omtrentlig. Evt. andel av felles utmark er ikke medtatt i ovennevnte.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt. Det anbefales generelt at grunnbokutskrift for eiendommen kontrolleres før overdragelse.

Eiendommens areal er i henhold til opplysning i offentlige register, og forutsettes korrekt.

Generelt anbefales nærmere undersøkelse av målebrev, situasjonskart og eventuelt kommunen for informasjon vedrørende eiendommens grenser og areal.

Se gjeldende planer (eventuelt reguleringsplaner osv.) for informasjon vedrørende området.

Eier/revirent opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over det som eventuelt er nevnt i takstdokument.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med Bolig (ombygd eldre fjøs), sekundærbolig (Saltdalshytte) og garasje.

Bolig er i offentlig register registrert som "Våningshus".

Sekundærbolig er i offentlig register registrert som "Garasje/uthus, anneks til bolig".

Konsesjonsplikt

Overdragelse av eiendommen er konsesjonsbelagt. Det har ikke vært aktiv drift på mange år. Det vil neppe pålegges driveplikt ut fra at gårdens areal og egnethet til jordbruksformål (foruten mulig utleie av dyrket mark). Taksten er ikke avholdt som landbrukstakst i henhold til Jordloven. Ved verdiansettelse er det ikke gjort fradrag i markedsverdi som følge av konsesjonsvilkårene. Det er ikke prisregulering av eiendommer med lavere verdi enn 3 500 000.-.

Siste hjemmelsovergang

År

2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	07.04.2025		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	22.04.2025		Gjennomgått	10	Nei
SE eiendom	07.04.2025		Gjennomgått	6	Nei
Situasjonskart	07.04.2025		Ingen	1	Nei
Eier	22.04.2025		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	07.04.2025		Gjennomgått	6	Nei
Tegning sekundærbolig (rammesøknad 07.03.2012)	08.02.2012		Fremvist	3	Nei
Gårdskart - NIBIO	23.04.2025		Innhentet	1	Nei
Sjekkliste elektrisk anlegg	22.04.2025		Gjennomgått	2	Ja
Skisse Bolig (ombygd fjøs) - Endring til rammesøknad 30.06.2012	30.06.2012		Fremvist	2	Nei
Egenerklæring	12.05.2026		Gjennomgått	10	Nei
Tegninger - Fjøs	11.08.2025		Fremvist	2	Nei
Tegninger - Garasje	16.08.2025		Fremvist	2	Nei
Ferdigattest	02.04.2013		Fremvist	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2025	
2	29.05.2026	
		RE-TILSTANDSRAPPORT
		Tilstandsrapport datert 16.05.2025 samt eiers opplysninger, herunder ny egenerklæring, legges til grunn for denne rapporten.
3	29.05.2026	Det er foretatt tilleggsbefaring, og eier opplyser at bygningens faktiske bygningstekniske tilstand er uforandret siden forrige tilstandsrapport, utover normal slitasje samt utbedring og retting av mindre avvik påpekt i tidligere rapport. Videre opplyser eier at det ikke er utført større utbedringer eller påkostninger av vesentlig betydning etter siste tilstandsrapport, og at det heller ikke er registrert andre forhold av vesentlig betydning i perioden etter den sist avholdte taksten. Det er søkt om ferdigattest for bolig (ombygd fjøs) og garasje, inkludert reviderte tegninger for disse bygninger, men formelt svar foreligger foreløpig ikke.
4	29.05.2026	Tilstandsrapport uten verditakst/teknisk verdi

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. 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal 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."

• 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 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/IM8893>

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