

Rapportutkast

Tilstandsrapport



Seksjonsleilighet



Valgata 29 A, 8300 SVOLVÆR



VÅGAN kommune



gnr. 18,18, bnr. 2064,2422, snr. 2,0

Markedsverdi

2 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 12.03.2025

Rapportdato: 13.03.2025

Oppdragsnr.: 19917-1130

Autorisert foretak: Lofoten Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Anstein Rune Paulsen

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.

Lofoten takst AS - www.lofotentakst.no

Vi er sertifisert innen bolig og næringseiendom.

Vi tilbyr også bistand ved kjøp og salg av bolig, eiendomsutvikling, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og vedlikeholdsbudsjetter for næring og borettslag/sameie.

Tetthets måling av bygg. Energi rådgivning.

Byggesøknad og bruksendring. Hjelp ved manglende ferdigattest.

Ta gjerne kontakt for tilbud og mer info. på anstein@lofotentakst.no eller www.lofotentakst.no

Rapportansvarlig

Anstein Rune Paulsen

Uavhengig Takstingeniør

ap@lofotentakst.no

922 57 930



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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 • tilleggssbygg 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 strakstiltak 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

BYGNINGS-STRUKTUR:

Vanlig bygget bolig med 2 leiligheter etter Norsk byggeskikk og over 2 etasjer. Av betong fundamenter/grunnmur og trekonstruksjoner.

Boligen er begrenset vedlikeholdt senere tid, og har en del påkost behov med forhold som har fått tilstandsgrad 3 og 2 og der påkostinger er påregnelig. Dette da bygningsdelene er gammel/begrenset restlevetid, feil utførelse eller at utførelsen er slik at bygningsdelen har kortere levetid enn normalt før utskifting er påregnelig. Derfor MÅ hele rapporten leses grundig da videre poster i rapporten er mer utfyllende.

Seksjonsleilighet - Byggeår: 1964

VÅTROM

[Gå til side](#)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	86 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	86 m ²
Totalpris	2 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 200 000
---------------------------------------	-----------

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

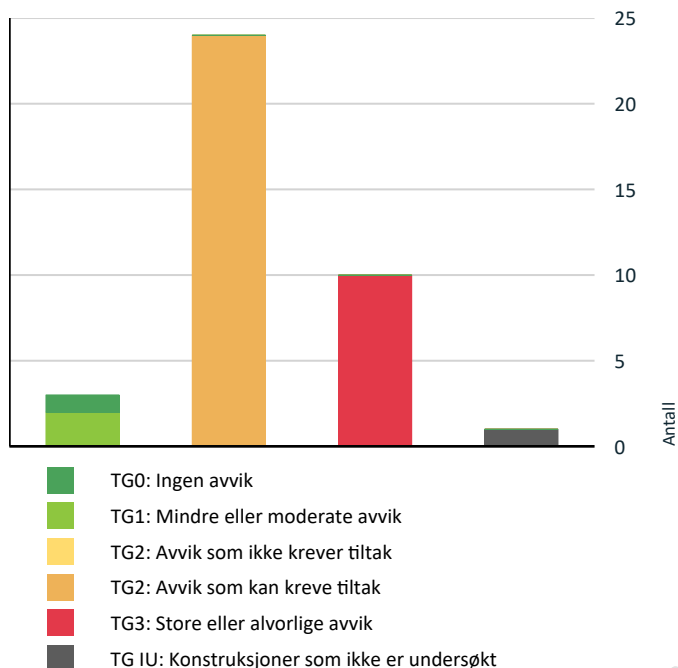
Seksjonsleilighet

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Ikke fremvist og forbehold tas derfor om eventuelle offentligrettslige feil, mangler, ulovligheter og annet. Kjøpere/brukere av denne rapporten anbefales å gjøre nærmere undersøkelser. Eventuelt ta kontakt med megler.

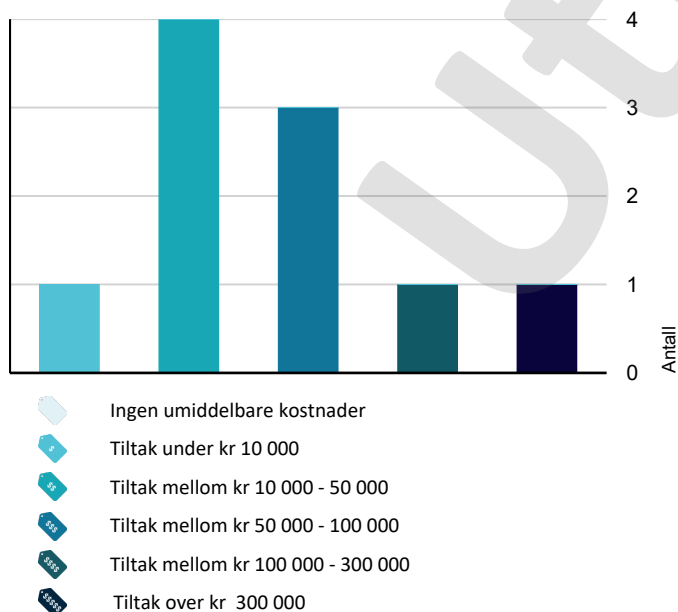
Sammendrag av boligens tilstand

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

MANDAT:

Utarbeide takst og oppdatere en tilstandsrapport for bolig

basert på forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

OPPDRAGET OMFATTER IKKE:

Lovlighetsvurderinger av gjennomførte tiltak på eiendommen. Beskrivelser og tilstandsvurderinger av andre bygg som ikke er beregnet for helårs beboelse gjøres ikke. Vurderinger av anlegg og installasjoner utenfor boligen som utvendige trapper, rør, støttemurer og eventuelle tanker gjøres ikke, se side 3 i rapporten for en mer utfyllende oversikt. Bygningsdeler som er unntatt i forskrift til avhendingsloven eksempelvis utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner. Se side 3 i rapporten for mer utfyllende informasjon. Kjøpere må gjøre nærmere undersøkelser selv angående disse bygningsdelene.

REFERANSENVÅR FOR VURDERINGER:

Byggeår om ikke annet er oppgitt. På befaringen er målinger utført med: Protimeter fuktmåler/fuktindikator, Bosch laservater og avstandsmåler.

BESIKTIGELSE OG RAPPORT ER UTFØRT MED NOEN BEGRENSNINGER OG SOM PØTENSIELLE KJØPERE ANBEFALES Å GJØRE NÆRMERE UNDERSØKELSER OM:

Opplysninger om tomteforhold og grenser er hentet fra sentrilmatrikkel. Grensemerker er ikke besikket. Tomta og utvendige horisontale bygningsdeler var snødekket. Taksten er basert på en visuell besiktigelse av objektet, uten fysiske inngrep i konstruksjoner ut over hull tatt mot badetrom fra naborom. Bestiller opplyser å ha lite kjennskap til boligen og leiligheten har stått tom i flere år stund, lite oppvarmet. Derfor kan det være forhold/feil som ikke er kjent og opplyst om i rapporten.

Jeg har vært alene under befaringene/oppdateringene rapport. I denne rapporten er det normalt ikke satt kostnadsanslag (hvis ikke annet er gjort) for utbedringer på vurderinger som har fått tilstandsgrad 2. Dette da det ikke er et "MÅ" krav i forskrift til avhendingsloven. Det er normalt kun satt kostnadsestimater på vurderinger som har fått tilstandsgrad 3. Les mer om dette på side 4 i rapporten.

Potensielle kjøpere må i utgangspunktet å få alle tilstandsvurderinger med tilstandsgrad 2 kostnadsvurdert da dette normalt er forhold som bør påregnes utbedret/påkostet umiddelbart eller over tid.

Tilstandsrapporten er basert på boligens tilstand på befaringsdagen.

Kaldloft ble begrenset kontrollert fra åpning grunnet ikke stabilt gangbart gulv og trang adkomst.

Alle steder hvor det er påvist eller indikert fukt eller påvist feil/ufagmessig utførelse krever ytterligere undersøkelser, og OBS, det er en del forhøyet risiko for skjulte feil, skader og mangler knyttet til ufaglært arbeid av alle slag.

ELLERS VIKTIG INFORMASJON TIL BRUKERE AV RAPPORTEN:

Boligen er av eldre dato og aldrende bygningsdeler. Bygningen står også plassert i et værhardt kystområde. Det er dermed mulig at skader og feil på bygningsdeler oppstår etter befaring. Det er viktig for kjøpere å være oppmerksom på at en

Sammendrag av boligens tilstand

brukt/eldre bolig ikke inneholder de samme kvaliteter som en ny bolig, og oppfyller på en del områder ikke kravene til dagens regelverk for nye boliger.

Oppsummering av avvik

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

Seksjonsleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Plan 2 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Plan 2 > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking - takoverbygg [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapp/kjellernedgang [Gå til side](#)

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Byggegrunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Plan 2 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Plan 2 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Plan 2 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Plan 2 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SEKSJONSLEILIGHET



Byggeår
1964

Kommentar
Kilde: Eier

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Begrenset/en del vedlikeholdsbehov utvendig og innvendig.

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekke på hovedtak og tilbygg, forutsatt metallplater. Begrenset kontrollert fra bakken (Ikke tilgjengelig sikkerhetsutstyr). Ved befaring var tekke snødekket, men det var det ikke ved min befaring i 2022.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
 - Det er påvist andre avvik:
 - Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.
 - Taktekingen er snødekt og utelukkende vurdert utifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på selve taktekingen.
- Slitasje, bulker og gliper i skjøter. Avrivinger og lekkasjer kan oppstå.

Taktekke virker å være i dårlig forfatning og innvendig i vindfang og på kaldloft sees det lekkasje merker mulig, tidvis utettheter på tekke. Begrenset kontrollert fra bakken, full kontroll ikke gjort. Forbehold tas dermed om skjulte feil, skader som ikke lot seg kontrollere.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedre/påkoste avvik. Ta kontakt med lokal Byggmester. Anbefaler nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Alder, slitasje, bulker/gliper og lekkasjemerker innvendig.

! TG 2 Takteking - takoverbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking på takoverbygg til naboileilighet er av metallplater. Besiktiget fra bakkenivå. Tekke var ikke mulig å besiktige grunnet snødekke. Vurdering kun basert på antatt alder - byggeår.

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

All forventet brukstid er passert på takteking og undertak. Plutselige lekkasjer og skader kan oppstå. Tekke ble ikke kontrollert grunnet snødekke. Tilstandsvurdering kun basert på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte takteking og undertak.



! TG 3 Nedløp og beslag

Renner/nedløp og beslag, metall og plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.
- Utvendige beslag har utettheter.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Beslag må skiftes ut.
- Nye renner og nedløp må monteres

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Defekt beslag.



Stedvis lekkasjer

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger, forutsatt tre-bindingsverk. Fasader/kledning, bordkledning. Fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utførelsen rundt vinduer og dører og tilstanden på kledning kan medføre at vann driver inn i konstruksjoner. Dette øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Manglende musebånd/tetting av utvendige åpninger kan føre til at mus eller andre skadedyr kan komme seg inn i konstruksjoner/vegger/tak. Det kan dermed ikke utelukkes at det befinner seg skadedyr i innvendige/skjulte konstruksjoner og skader etter dette.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Musesperre må etableres.

Utbedre/påkoste avvik, anbefaler nærmere undersøkelser.



Stedvis råte



Slitasje



Ikke synlig ventilering bak kledning



Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Hovedtaket har mønet/A-fasong av trebjelker/konstruksjon. Dels åpen og skjult konstruksjon. Ukjent undertaksløsning.
Adkomst til kaldloft via luke i tak/himling.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Undertaket er misfarget.

I taktro er det misfarging/muggmerker etter fukt og kondens problemer vinterstid. Isolasjon er deformert med meget begrenset effekt.
Ikke registrert dampspærre på undersiden av isolasjon, varm inneluft kan komme seg opp på loft for kondens/fuktproblemer vinterstid.

Deler av gulv var ikke gangbart og trang adkomst på deler av kaldloft.
Full kontroll ikke mulig. Forbehold tas derfor og eventuelle andre feil, skader og andre mangler som ikke lot seg oppdage.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Utbedre/påkoste avvik for å forhindre varmetap, fukt, kondens og mugg skader i takkonstruksjon. Full kontroll ikke mulig. Anbefaler nærmere undersøkelser. .



Muggmerker og frostrim etter kondens. Generelt fuktmerker i takkonstruksjon.



I vindfang er det fuktmerker i innvendig takoverflate.



Stedvis fuktmerker i taktro.

TG 2 Vinduer

Leiligheten har trevinduer med isolerglass. Eldre og nyere alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.
- Vannbrett er ikke fagmessig utført.

Noen vinduer har alder der mesteparten av forventet levetid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Beslag må skiftes ut.

Utbedre/påkoste avvik for å forhindre vannlekkasjer inn i vegg, nedsatt levetid, kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Anbefaler nærmere undersøkelser.

Normal tid for skifte av vindu er 20-60 år, men på værharde steder må korteste intervall for skifte påregnes. Boligen ligger værhardt til.



Ufagmessig montert beslag.

Tilstandsrapport



Stedvis mangler utvendig tetting/omramming.



Fukt i treverk på vinduer og dugg på glass på innsiden



Stedvis utette tettepakninger



Enkel og trekkfull dør.

TG 2 Dører

Hovedadkomstør av tre, 2 delt

Verandadør av tre med 2 lags Isolerglass. Fra 2008.
Inn til kryperom under tilbygg/inngangsparti til leiligheten er det montert en enkel tredør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Vannbrett er ikke fagmessig utført.

Utbedre/påkoste avvik for å forhindre vannlekkasjer, nedsatt levetid, kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Anbefaler nærmere undersøkelser.

Normal tid for skifte av ytterdører er 20-40 år, men på værharde steder må korteste skifte-intervall påregnes. Boligen ligger værhardt til.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Beslag må skiftes ut.

Montere utvendige beslag fagmessig for å forhindre at vann kommer seg inn og skader innvendige fuktsensitive konstruksjoner.
Anbefaler nærmere undersøkelser.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med tilkomst fra stue. Av impregnerte trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er påvist andre avvik:

Alder/slitasje.

Konstruksjonen var snødekt og på undersiden var det lagret en del uhåndterlig løse/søppelbeholdere. Dermed er kontrollen begrenset. Forbehold tas derfor om eventuelle skjulte - uoppdagede feil, skader, svekkelser og mangler.

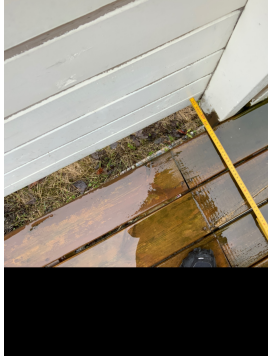
Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Tiltak:
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Utbedre/påkoste avvik. Full kontroll ikke mulig. Kostnads-konsekvens er usikker. Anbefaler nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Større åpninger



Dårlig innfesting av rekkverk.



Under veranda. På avstand kunne det sees noe missfaring/råte på bjelke.



Vannoppsamlingsplater og takrenne virket ufagmessig montert.

Utvendige trapper

Vindfang har en adkomsttrapp av betong. Trapp var helt teppedekket og umulig å besiktige.

Vurdering av avvik:

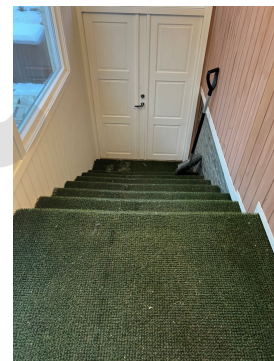
- Det er avvik:

Det er ikke montert håndløper på vegg. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av konstruksjonen under matta.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre/påkoste avvik. Full kontroll ikke mulig. Anbefaler nærmere undersøkelser. I Norge skjer det mange person-skader etter fall i trapper.



Utvendige trapp/kjellernedgang

Utvendig var det en kombinert trapp kjellernedgang sannsynlig av betong og tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert håndløper på vegger. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av konstruksjonen under trekonstruksjoner. Virker som om det mangler avrenning fra gulv. Vann kan demme seg opp å renne inn i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler nærmere undersøkelser av trappekonstruksjon. Montere håndløpere på vegg.



Andre utvendige forhold

Det foreligger IKKE Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget? Fellesdelene som tak/tekke/konstruksjon, vinduer og utvendige kledninger er i dårlig forfatning og trenger utskift/påkost.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Det er IKKE utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Det er påvist andre avvik:

Tak, en del vinduer og en del utvendig kledning er slitt og står for skifte. Fuktisikring bør også gjennomgås. Generelt ser det ut som at utvendige felles bygningsdeler har ufagmessige løsninger.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedre/påkoste avvik. Anbefales nærmere undersøkelser og oversikt over dette da dette kan påvirke størrelsen på andel av felles utgifter i årene fremover.



INNENDIG

TG 3 Overflater

Innvendige overflater, i hovedsak gulvlaminat og belegg. Vegger, malte panelplater og malt panel. Innvendig tak, malte plater og malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.
- Det er påvist skader på overflater.

Takplater i stue buler og virker løs/ufestet. Lekkasje på tak i vindfang. Løse plater i vindfang-må byttes.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Utbedre/påkoste avvik. Kostnadskonsekvens er usikker. Anbefaler nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



I stuetak virker det som takplatene buler ned- er dårlig festet.



Lekksjemerker.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mot nabo, trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Tilstandsrapport

Om Radon:

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.
Radon i inneluften øker risikoen for lungekreft.
Du bør måle for å finne ut om det er radon i boligen din.
Har du målt radonnivåer over 100Bq/m³, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået.
Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³.
Stråleværnforskriften stiller krav med grenser for radon i utleieboliger, skoler og barnehager.

Utbedringskostnader er påregnelig enten til måling eller fysiske tiltak.
Anbefaler nærmere undersøkelser.

FAKTA

- Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass.
- Radon i inneluft øker risikoen for lungekreft.
- Du må måle for å finne ut om det er radon i boligen din.
- Har du målt radonnivåer over 100 Bq/m³, bør du gjøre tiltak for å redusere nivået.
- Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m³.
- Stråleværnforskriften stiller krav med grenser for radon i utleieboliger, skoler og barnehager.

TG 3 Pipe og ildsted

Tegsteinspipe. Vedovn er montert i stue. Sotluke er montert i kjeller. Det er ikke opplyst om trekk/fyringsproblemer.
flg. opplysninger fra eier er pipen ikke mulig å fyre i da den har noe uferdig arbeider i i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Satt pris-konsekvens er usikker. Anbefaler nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Glippe mellom pipe og røykrør

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng/naboleilighet er ikke vurdert er da disse rommene tilhører nabo-seksjon.

TG 2 Kryp kjeller

Krypekjeller under betongtrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypekjeller.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Begrenset kontrollert innerst grunnet trang adkomst. På avstand kunne det sees rustflekker mulig rust på betongarmering. Råte på treverk.

Konsekvens/tiltak

- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Bedre ventilering må etableres.

Utbedring/påkost påregnelig, anbefaler nærmere undersøkelser.



Liten krypekjeller under trapp.



Rommet oppleves luftfuktig.

Tilstandsrapport



Rustflekker og saltutslag tegn på fuktvandring. Råte på treverk

TG 2 Innvendige dører

Innvendige tredører. Glatt/malt type og malte tredører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

PLAN 2 > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er sannsynlig oppusset for rundt 15 år siden.

PLAN 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger, våtromsplater. Innvendig tak, malte plater. Begrenset besiktiget. Det var montert vaskemaskin og dusjkabinett og dette var ikke dratt frem.

Vurdering av avvik:

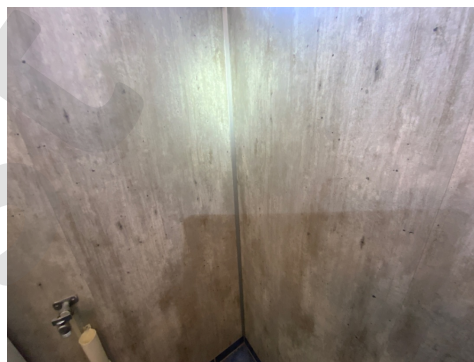
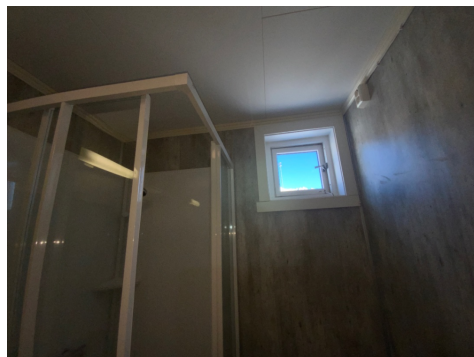
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Dusjkabinett lot seg ikke enkelt flytte-tunht og uhåndterlig. Full kontroll ikke mulig, forbeholds tas dermed om skjulte feil og mangler som ikke lot seg oppdage.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.

Utbedring/påkost påregnelig, full kontroll ikke mulig. Anbefaler nærmere undersøkelser.



Løs hjørnelist i våt sone.



Dusjkabinett lot seg ikke enkelt flytte-tunht og uhåndterlig

PLAN 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvfliser (gulvarme under) med oppkant på vegger. Det opplyses om fungerende gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler dokumentasjon på gulvhelling til sluk og gulvhelling til sluk lot seg ikke måle da sluk ikke var tilgjengelig for undersøkelse (overmontert dusjkabinett). På målbare plasser var det fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøpere anbefales å undersøke nærmere.

Tilstandsrapport



Full kontroll ikke mulig

PLAN 2 > BAD/VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre jerngulvsluk. Det er ingen dokumentasjon på utførelse og materialbruk av tettesjikt/membran på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse rundt sluk.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.

Montere ny gulvsluk og ny membran på gulv og vegger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk veldig begrenset kontrollert grunnet trang adkomst og overmontert dusjkabinett.



Etter som jeg kan det mulig tyde på at membran er ført ned i sluk uten klemring.



Utette gjennomføringer i våte soner.

PLAN 2 > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett som opplyses ca. 4 år gammel, nedfelt servant i benkeskap. Uttak for vaskemaskin. Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalett har alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På sikt skiftes.



PLAN 2 > BAD/VASKEROM

! TG 3 Ventilasjon

Åpningsvindu.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Ingen ventilerings utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilerings må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler ventilasjon.

PLAN 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking/fuktsøk i veggkonstruksjon mot dusjsone er gjort uten å registrere fukt.



KJØKKEN

PLAN 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning, treskrog med slette fronter. Benkeplate, laminat med stålvaske. Keramiske Fliser på vegg over kjøkkenbenk. Plass for hvitevarer. Opplyses om ca. 7/år gamle fronter på innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Skrog har alder der mesteparten av forventet brukstid er oppbrukt. Slitasje på hengsler/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring/påkost påregnelig. Skifte all innredning på sikt. Kjøpere anbefales å gjøre nærmere undersøkelser der det er svelle/fuktmerker.



Svellemerker på eldre skrog.

PLAN 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Synlige vannforsyningsrør, kobber og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det er opplyst av eier om at det ikke er montert innvendig stoppekran på vann. Dette må etableres.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det må etableres tilgang til stoppekran.

Utbedre/påkost avvik. Anbefaler nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør, plast og støpejern. Jerngulvsluk på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ufagmessig kloakkavlufting som ikke har utløp over tak.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Utbrede/påkoste avvik. Anbefaler nærmere undersøkelser.



Ufagmessig kloakkavlufting.

! TG 2 Ventilasjon

Ventiler.

Vurdering av avvik:

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

Noen vindusventiler/kapper er ødelagt. Det foreligger ingen dokumentasjon på renhold av ventilasjonsanlegget som rør, ventiler eller avtrekksvifte.

Bad mangler avtrekksvifte.

Generelt kan forurensede ventilasjonsanlegg utgjøre en hygienisk risiko, gi redusert luftkvalitet og for små luftmengder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbrede/påkoste avvik. Anbefaler nærmere undersøkelser.



istykkerrustet netting.



Bad mangler avtrekksvifte

! TG 3 Andre VVS-installasjoner

Luft luft varmepumpe. Thoshiba. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Varmepumpe luft til luft er defekt/fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Varmepumpe bør gjennomgå av fagperson, siden det kan være behov for full utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Varmtvannstank

I teknisk rom er det montert en varmtvannsbereider på 200 liter. Nyere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deformasjoner på bereder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler nærmere undersøkelser.



! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap er montert i entre. Eldre skap. Rapportansvarlig er ikke fagperson på elektriske anlegg. Feil og mangler på anlegget kan forekomme og som ikke er opplyst i rapporten.

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.
Ingen opplysninger foreligger, men det kan se ut som om fast tilkobling til varmtvannsbereider er gjort nylig.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker 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?
Ja

Inntak og sikringsskap

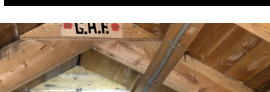
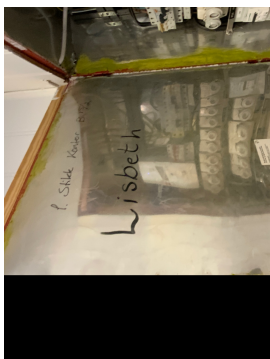
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Generell kommentar

Sikringskap med innhold må fornyes/oppgraderes. Anlegg ellers/ufagmessige løsninger oppgraderes fagmessig. Kostnadsestimat er usikker. Anbefales nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Løst hovededinnntak åpne koblingsboks (er)

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.

Brannvarsling via røykvarsler som er montert i gang. Brannslukkeutstyr via brannslange som er montert på vaskerom. Håndholdt brannslukkeapparat. Brannvarsling via røykvarsler som er montert i gang. Brannslukkeutstyr via Håndholdt brannslukkeapparat.

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

TOMTEFORHOLD

TG 2 Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt, ut fra byggeåret og datidens løsninger kan byggegrunn være ustabil. Det foreligger ingen dokumentasjon på faglig god utførelse. Sprekker/setninger kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre overnevnte avvik. Utbedringskostnader/vedlikehold er påregnelig.



Stedvis mangler fuktsikring på mur.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det opplyses at drenering er skiftet på et hushjørne mot nordøst. Ikke fremlagte dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Tilstandsrapport

Stedvis mangler fuktsikring.
Mangelfull utført drenering/fuktsikring kan føre til at vann kommer deg inn og skader fuktsensitive konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring må utføres.



Stedvis mangler fuktsikring mot mur.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Sannsynlig betongfundamenter. Grunnmur, murtbetongstein. Fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er avvik:

Alder/begrenset restlevetid på maling - murpuss. Flis på mur har stedvis løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.



Alder, sprekker, skader og løsnede fliser.

! TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i flatt/lett skrånet terreng. I vedlagt kart lastet ned fra kommunens nettsider kan jeg ikke se at eiendommen ligger i et ras eller flomfarlig område (rødt skravert).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Ved befaring i 2022 var det nesten flatt terreng rundt boligen. Noen steder faller terreng inn mot huset. Stedvis kunne det sees stående vann som kan trekke inn og skade fukt sensitive konstruksjoner.

Iflg. Eiendomsverdi, se vedlagt - opplysninger ligger boligen risikoutsatt for overvann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomte når den er snøfri.

Utbedre overnevnte avvik. Utbedringskostnader/vedlikehold er påregnelig.



Stående vann ved varmepumpen.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det foreligger ikke opplysninger om materiale og utførelse av utvendig vann og avløpsledning. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler dokumentasjon på anlegget. Vurdering er basert på alder der all forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøpere må gjøre nærmere undersøkelser. Utbedring/påkost påregnelig.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

86 m²/86 m²

Seksjonsleilighet: Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, 3 Soverom, Entré, Gang, Bod, Vindfang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 200 000

Konklusjon markedsverdi

2 200 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer med 3 soverom i andre kommuner, som vist vedlagt, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

I og med det er ingen selveierleiligheter rundt samme alder med 3 soverom i nærområdet å sammenligne direkte med har jeg brukt borettslag kombinert med sameie.

I tillegg har eneboligen bare 2 seksjoner/leiligheter og en del utvendig vedlikehold og påkoste/og bare 2 seksjoner å fordele kostnadene på. Så hvis en av seksjonseierne ikke kan finansiere vedlikehold av utvendige felles bygningsdeler så kan det trekke ned. Pr. i dag så er det ikke parkering på egen tomt.

Beregninger

Årlige kostnader

Iflg. eier betales det ikke fast husleie, men at hver seksjonseier betaler/setter av 1000kr pr mnd. til felles utgifter

Kr. 12 000

Sum Årlige kostnader (Avrundet) **Kr. 12 000**

Teknisk verdi bygninger

Seksjonsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)

Kr. 3 750 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)

Kr. - 2 150 000

Sum teknisk verdi - Seksjonsleilighet **Kr. 1 600 000**

Sum teknisk verdi bygninger **Kr. 1 600 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi

Kr. 600 000

Beregnet tomteverdi **Kr. 600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) **Kr. 2 200 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

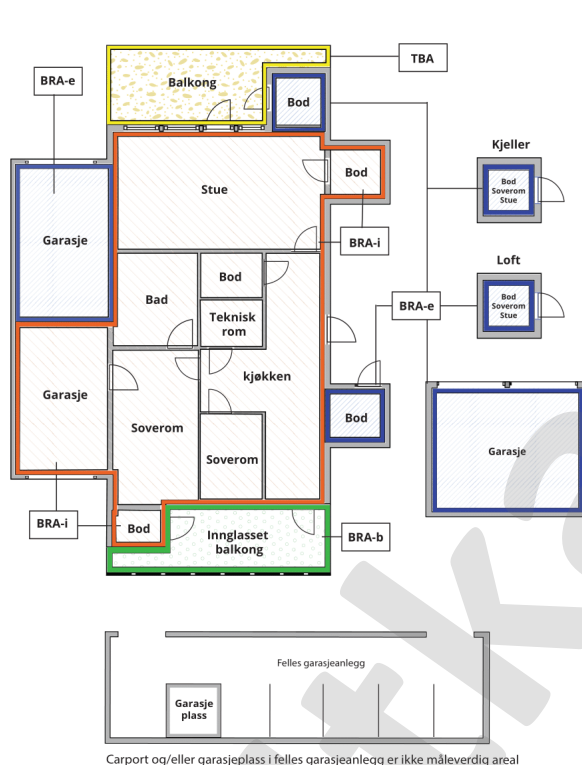
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggtetnisk 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

Seksjonsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Plan 2	86			86	17
SUM	86				17
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan 2	Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Entré, Gang, Bod, Vindfang		

Kommentar

Arealoppmåling er gjort på stedet med Bosch laser avstandsmåler. Det er kun veranda med utgang fra stue og som tilhører den vurderte seksjonen. Terrasse på bakken som har "felles" tilgang fra begge seksjonene er ikke medtatt. I tillegg til arealer over tilkommer det boder under adkomst trapp og veranda. Men pga. lav takhøyde (under 1,9 meter) er ikke disse medtatt i areal oppsett.

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

Varierende ytterveggstykkelse. Dette takst-objektet har yttervegger med tykkelse på yttervegger, takvinkel på loft. Dette gjør at jeg har problemer med å måle den presis nok i henholdt til toleransekrav (2%) i lovverk. Jeg har gjennomført tilstandsrapporten med areal-måling selv om arealene var komplekse. Anbefaler derfor at selger får gjennomført en 3D scanning for å få en mer eksakt arealmåling i henhold til toleranse-krav i lovverk.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Ikke fremvist og forbehold tas derfor om eventuelle offentligrettslige feil, mangler, ulovligheter og annet. Kjøpere/brukere av denne rapporten anbefales å gjøre nærmere undersøkelser. Eventuelt ta kontakt med megler.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Stedvis er det fra leiligheten gliper/åpninger inn i gulv konstruksjon, som skal ha brann, lyd og røykgass-hemmende egenskaper.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Byggesøkte kommunale tegninger og brukstillatelser er ikke innhentet eller fremlagt. Det tas derfor forbehold om feil,

mangler eller avvik i branncelleinndeling ut fra det som er byggesøkt og godkjent av kommunen. Vindu på et av soverommene er for smalt til å bruke som rømningsvei.

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)
Seksjonsleilighet	84	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2023	Anstein Rune Paulsen - befaring gjort alene	Takstingenør
12.3.2025	Anstein Rune Paulsen - befaring gjort alene	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1865 VÅGAN	18	2064		2	225 m ²	Se eiendom/se vedlagt	Eiet

Adresse

Valgata 29 A

Hjemmelshaver

Perez Puey Francisco Javier - felleseid tomt sammen med seksjonseier (e)

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1865 VÅGAN	18	2422		0	44.1 m ²	Se eiendom	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt i Svolvær sentrum.

Adkomstvei

Privat fra offentlig vei. Jeg kan ikke se at det er tinglyst vei adkomst inn til bygget. Og slik jeg ser det er det ikke innkjørings og parkeringsforhold på egen tomt i og med innkjøringa ligger nært offentlig vei og det brøytes/skyves på snø.

Tilknytning vann

Opplyst offentlig, forutsatt via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Opplyst offentlig, forutsatt via privat stikkledning.

Regulering

Ikke regulert, men i byplan er tomte avsatt til sentrumsformål.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med hage, prydbusker, terrasseplattung og en støttemur. Begrensede sol og utsiktsforhold fra leiligheten. Pga. den sentrale beliggenheten er det påregnelig med støy fra vei og gate.

Tinglyste/andre forhold

Iflg. vedlagt grunnboks utskrift er det ingen forhold som har påvirket takstverdiene. Det er heller ikke opplyst om noen forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 200 000	2019

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst.				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	08.03.2025		Fremvist	3	Ja
Kart lastet ned fra https://kommunekart.com/klient/lofotenkart/	12.03.2025		Ingen		Ja
Grunnboksutrift. Matrikkelutskrift.					
Omsetnings rapport for eiendommer - lignende (ca. samme alder) leiligheter med 3 soverom.	12.03.2025		Ingen		Ja

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.07.2022	
2	15.12.2023	

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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: 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/KY5463>

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