

# Tilstandsrapport

📍 Skolegata 4, 8300 SVOLVÆR

📖 VÅGAN kommune

# gnr. 18, bnr. 494, snr. 16

## Markedsverdi

### 4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m<sup>2</sup> BRA-i: 66 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.04.2025

Rapportdato: 05.05.2025

Oppdragsnr.: 15168-1593

Referansenummer: GX8098

Autorisert foretak: Ingeniør Per Roger Arentsen

Sertifisert Takstingeniør: Per Roger Arentsen



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



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

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

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

## Ingeniør Per Roger Arentsen

Firma Ingeniør Per Roger Arentsen har sin virksomhet som rådgivende ingeniør og autorisert takstforetak.

Kontorsted Svolvær med avdelingskontor i Lødingen.

Rådgivende ingeniør innenfor prosjektadministrative tjenester og som bygningsakkyndig.

Praksis med taksering siden 1994.

Lang praksis med prosjektadministrasjon i større prosjekter både for byggherresiden og entreprenørsiden.

Taksering innenfor bolig, næring, skade, skadeskjønn og naturskade..

Sertifisert av DNV GL for bolig-/tilstandsrapport - SETA.

Tjenester for øvrig: uavhengig kontroll, byggelånskontroll, seksjonering,, m.m.

### Rapportansvarlig

Per Roger Arentsen

per.roger@arentsen.no

905 21 795



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

Ingen bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3).

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### VINDUER.

Trevinduer med tolags isolerglass.  
Aluminiumsmantling utvendig side med unntak av vindu som vender ut mot innglasset veranda.

#### DØRER.

Inngangsdør.  
Utførelse i tre med brann- og lydklasse (B30/35 dB).

Verandadør til innglasset veranda.

Utførelse i tre.  
Fabrikat: Nordan.

Verandadør til takterrasse.

Utførelse i tre.

Fabrikat: Nordan.

#### TERRASSER ETC..

Veranda ved fasade mot nordøst og sørøst.  
Utført med innglassing som kan åpnes.  
Flislagt dekke.  
Utgang fra kjøkkendel.  
Areal tilnærmet 13 kvadratmeter.

Takterrasse ved fasade mot sørvest.

Tremmegulv på betongdekke.  
Utgang fra entrè.  
Areal: tilnærmet 48 kvadratmeter.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

#### OVERFLATER.

Gulvflater: parkett - eik - "skipsgulv" (stue, kjøkken og entre)), parkett - eik -trestavs (soverom) og flis baderom/vask, ved kjøkkeninnredning og ved inngangsparti i entre.  
Veggflater: malte plater og fliser.  
Himlinger: malte plater.

#### DEKKER - ETASJSKILLER.

Prefabrikkerte betongelementer (Plattendecker ConForm) med påstøp.

Kontroll av planhet: OK - ingen avvik.

#### RADON.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Aktuelle boenhet ligger på plan 7.

#### TRAPPER.

Trapp i fellesareal - utførelse i betong med flislegging.  
Vedlikehold m.v. for trapp i fellesareal tilligger sameiet.

#### INNERDØRER.

Formpressede dører - hvitmalte.

Fabrikat: Swedoor.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### BAD/VASKEROM.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 - byggetillatelse gitt 2009.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vegger: flis.

Himling: malt gips.

Gulvflate: fliser - formater: 5•5 cm (dusjarea) og 20•20 cm.

Varmekilde: varmekabler.

Fallforhold etc.:

- i dusjsone: tilnærmet 1:35.
- tilnærmet intet fall utenfor dusjsone.
- nivåforskjell fra sluk overkant dørterskel: 29 mm.

Ingen åpning under bunnprofil på dusjvegg i forhold til lekkasjevann fra installasjoner utenfor dusjsonen - forutsetter ingen sluk under vaskemaskin.

Sluk.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Sanitærutstyr:

- veggmontert klosett med innebygget systerne.
- heldekkende servant på underskap.
- dusjaramatur på vegg.
- opplegg for vaskemaskin.

Innredninger:

- prefabrikkert dusjvegg med skyvedør.
- prefabrikkert innredning bestående av følgende:
- underskap
- et overskap
- lyslist med spotbelysning.

Ventilasjon.

Avtrekk tilknyttet ventilasjonsenhet - ventil i himling.  
Tilluft via spalte under dør.

Tilliggende konstruksjoner.

Ingen hulltaking utført med bakgrunn i at dusjsone er omsluttet av følgende vegger:

- yttervegg.
- vegg mot kjøkken hvor det er montert innredning.
- vegg mot soverom hvor det er skjult strømlledning nederst på vegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Overflater:

- flis mellom benk og overskap.
- flis foran kjøkkenbenk.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning.

Benkeplate i heltre - eik.

# Beskrivelse av eiendommen

Kumbeslag med to kummer - underlimt utførelse.  
Nisje for komfyr og oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:  
- mikrobølgeovn.

Avtrekk.  
Kjøkkenventilator med tretrinns regulering - fabrikk: Flexit.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

VANNLEDNINGER.  
Rør i rør-installasjon.  
Fordelerskap ikke tilgjengelig - plassert i nisje hvor vaskemaskin og tørketrommel er plassert.

Forutsetter stengeventil i fordelerskap - stengeventiler ved hvert tappested i innredninger - Ballofix- ventiler e.l..

AVLØPSRØR.  
I boenhet utførelse i plast - hovedstammer utførelse i soil.

VENTILASJON.  
Balansert ventilasjonsenhet med tilluft i stue/kjøkken og entrè og avtrekk via bad/vask og soverom.  
Nærmere beskrivelser under bad/vask og kjøkken.

VARMTVANNSTANK.  
Varmtvannstank plassert i skap over nisje til vaskemaskin og tørketrommel.  
Fabrikat: CTC - type Heatinjection.  
Volum: 115 liter.  
Produksjonsår: 2011.

ELEKTROINSTALLASJONER.  
Normal installasjon - rikelig med kurser.

Kurser i henhold til kursfortegnelse:  
- en kurs à 25A (komfyr)  
- ni kurser à 16A

Alle kurser med B-karakteristikk med unntak av en 16A-kurs til kjøkken som har C-karakteristikk.

BRANNTEKNISKE FORHOLD.  
Bygningen er sprinklet.  
Brannvarslingssentral for hele bygningen - tablå plassert i 2. etasje.  
Husbrannslange i kjøkkenskap.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	88 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	0 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 500 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 700 000

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

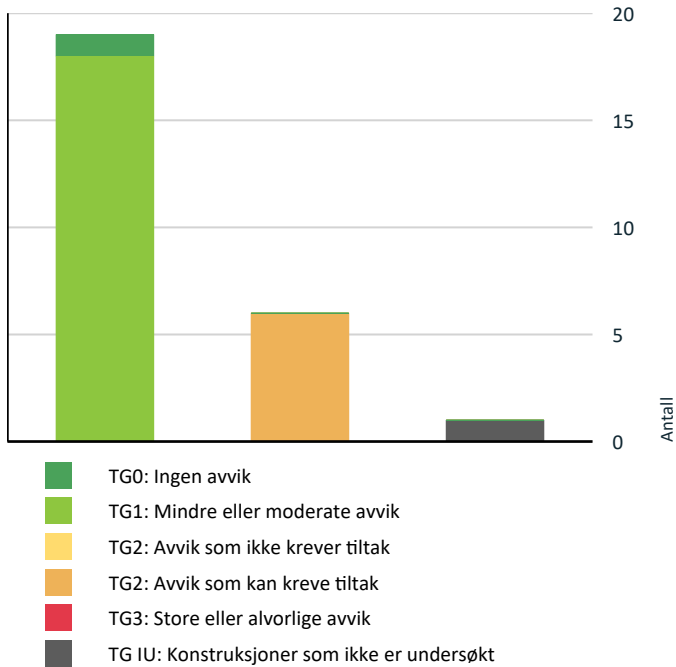
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > 7. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran [Gå til side](#)  
og tettesjikt

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapport med verditakst over boligeiendom i forbindelse med mulig salg

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 7. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

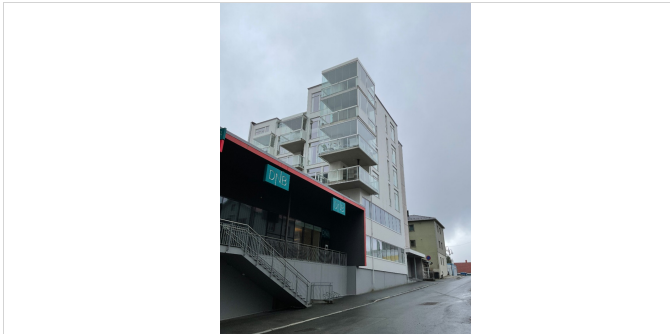
! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 7. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2011

**Kommentar**  
Kilde: eiendomsdata.

**Anvendelse**  
Boenheten er ubebodd p.t.

**Standard**  
Normal standard på bygget ut i fra alder/konstruksjon -  
jfr. beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Vedlikeholdet fremstår som bra.



Stuevinduer i fasade mot sørøst - sett fra innvendig side



Vindu ifasade mot sørvest.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Vinduer

Trevinduer med tolags isolerglass.  
Aluminiumsmantling utvendig side med unntak av vindu som vender  
ut mot innglasset veranda.



Stuevinduer i fasade mot sørøst.



Vindu i fasade mot nordvest (kjøkken).

### ! TG 1 Dører - 2 - 3

Verandadør til takterrasse.  
Utførelse i tre.

Fabrikat: Nordan.

# Tilstandsrapport



Verandadør til takterrasse.



Verandadør til takterrasse - sett fra innvendig side.

## ! TG 1 Dører - 2

Verandadør til innglasset veranda.  
Utførelse i tre.  
Fabrikat: Nordan.



Verandadør til innglasset veranda.

## ! TG 2 Dører

Inngangsdør.  
Utførelse i tre med brann- og lydklasse (B30/35 dB).

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

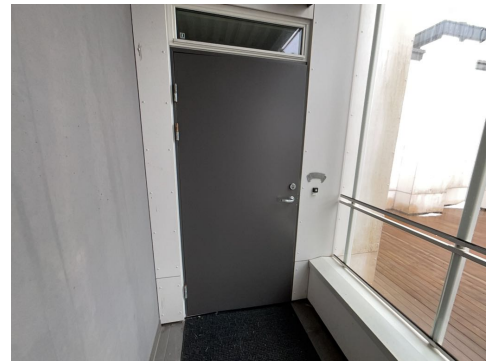
Dør er treg i lukking.

To mindre hakk på dørblad utvendig side.

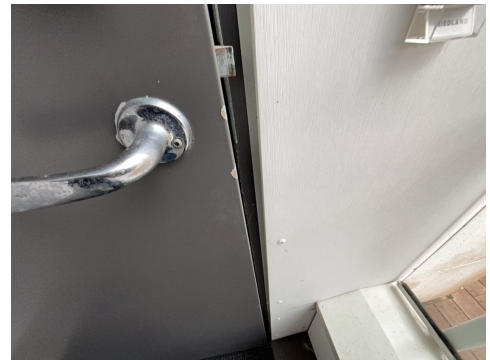
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påkrevd med justering av dør.



Inngangsdør.



To mindre hakk i dørblad.



Dør med brann- og lydklasse.

## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ved fasade mot nordøst og sørøst.

Utført med innglassing som kan åpnes.

Flislagt dekke.

Utgang fra kjøkkendel.

Areal tilnærmet 13 kvadratmeter.

# Tilstandsrapport



Utsnitt av innglasset veranda.



Utsnitt av innglasset veranda.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Takterrasse ved fasade mot sørvest.  
Tremmegulv på betongdekke.  
Utgang fra entrè.  
Areal: tilnærmet 48 kvadratmeter.



Utsnitt av takterrasse.

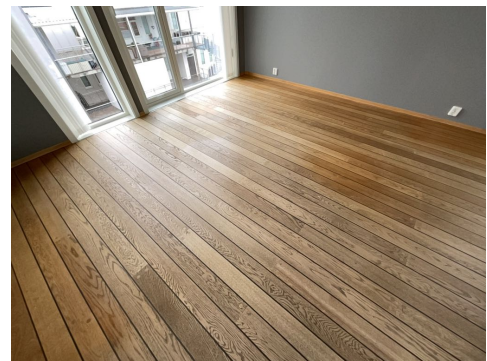


Utsnitt av takterrasse.

## INNVENDIG

### Overflater

Gulvflater: parkett - eik - "skipsgulv" (stue, kjøkken og entrè), parkett - eik - trestavs (soverom) og flis badrom/vask, ved kjøkkeninnredning og ved inngangsparti i entrè.  
Veggflater: malte plater og fliser.  
Himlinger: malte plater - spotbelysning

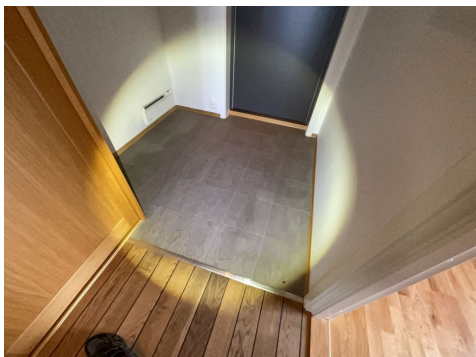


Utsnitt av gulv i stue/kjøkken

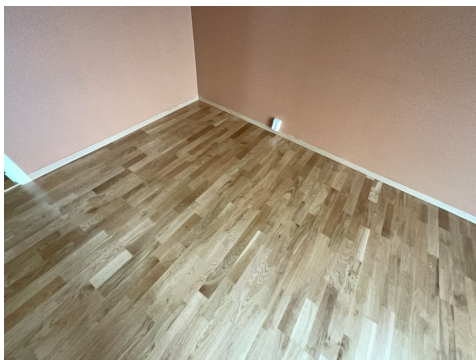


Fliser ved del av kjøkkeninnredning.

# Tilstandsrapport



Fliser ved inngangsdør.



Utsnitt av trestavs parkett på soverom.

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Prefabrikkerte betongelementer (Plattendekker ConForm) med påstøp.

Kontroll av planhet: OK - ingen avvik.

## ! TG 2 Radon

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

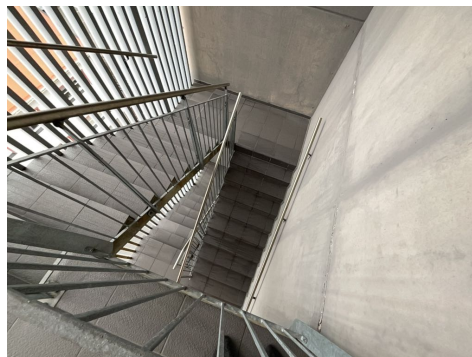
Aktuelle boenhet ligger på plan 7.

### Vurdering av avvik:

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

## ! TG 1 Innvendige trapper

Trapp i fellesareal - utførelse i betong med flislegging.  
Vedlikehold m.v. for trapp i fellesareal tilligger sameiet.

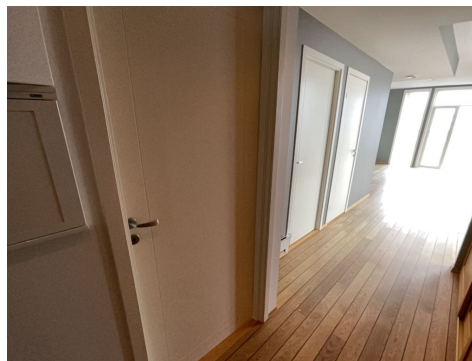


Utsnitt av trapp.

## ! TG 1 Innvendige dører

Formpressede dører - hvitmalt.

Fabrikat: Swedoor.



Innerdører.

## ! TG 1 Andre innvendige forhold



Garderobe med skyvedørsfront i entrè.

# Tilstandsrapport



Garderobe med skyvedørsfront på et soverom.

## VÅTROM

### 7. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 - byggetillatelse gitt 2009.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Utsnitt av bad/vaskerom.



Utsnitt av bad/vaskerom.

### 7. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: flis.  
Himling: malt gips.



Overgang veggflater/himling.

### 7. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvflate: fliser - formater: 5•5 cm (dusjarea) og 20•20 cm.

Varmekilde: varmekabler.

Fallforhold etc.:

- i dusjsone: tilnærmet 1:35.
- tilnærmet intet fall utenfor dusjsone.
- nivåforskjell fra sluk overkant dørterskel: 29 mm.

Ingen åpning under bunnprofil på dusjvegg i forhold til lekkasjevann fra installasjoner utenfor dusjsonen - forutsetter ingen sluk under vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen åpning under bunnprofil på dusjvegg i forhold til lekkasjevann fra installasjoner utenfor dusjsonen - forutsetter ingen sluk under vaskemaskin.

Dørterskel av eik - ingen oppkant med membran.

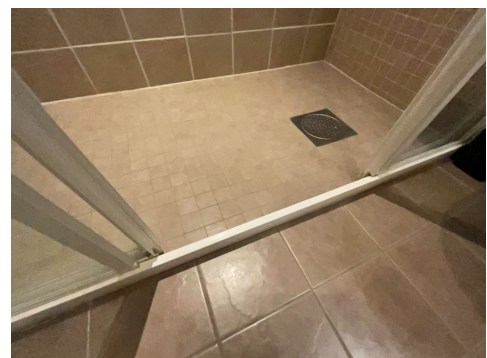
Intet fall utenfor dusjsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fallforhold utbedres ved fremtidig fornying av bad/vaskerom.

Utførelse av åpning under bunnprofil på dusjvegg.



Utsnitt a dusjnise.

### 7. ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

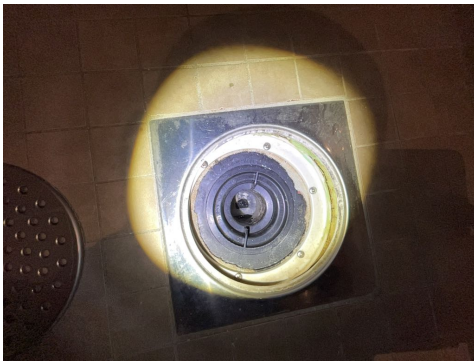
### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må innhentes dokumentasjon.



Plastsluk.

## 7. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Sanitærutstyr:

- veggmontert klosett med innebygget susterne.
- heldekkende servant på underskap.
- dusjaramatur på vegg.
- opplegg for vaskemaskin.

### Innredninger:

- prefabrikkert dusjvegg med skyvedør.
- prefabrikkert innredning bestående av følgende:
- underskap
- et overskap
- lyslist med spotbelysning.



Utsnitt av baderom.



Utsnitt av baderom.

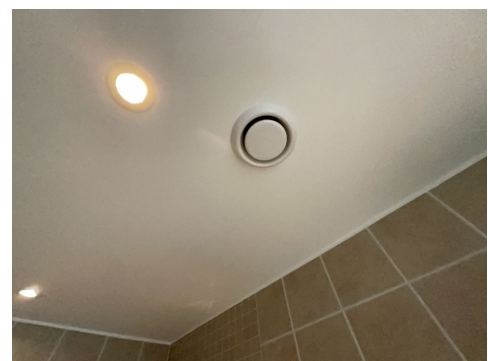


Utsnitt av dusjnisje.

## 7. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

Avtrekk tilknyttet ventilasjonsenhet - ventil i himling.  
Tilluft via spalte under dør.



Avtrekksventil i himling.

# Tilstandsrapport



Spalte mellom dørrblad og dørrterskel.

## 7. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen hulltaking utført med bakgrunn i at dusjsone er omsluttet av følgende vegger:

- yttervegg.
- vegg mot kjøkken hvor det er montert innredning.
- vegg mot soverom hvor det er skjult strømledning nederst på vegg.

## KJØKKEN

### 7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

Overflater:

- flis mellom benk og overskap.
- flis foran kjøkkenbenk.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning.

Benkeplate i heltre - eik.

Kumbeslag med to kummer - underlimt utførelse.

Nisje for komfyr og oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:

- mikrobølgeovn.



Kjøkkeninnredning.



Utsnitt av benkeplate og veggfliser.



Utsnitt av benkeplate og kumbeslag.

### 7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Avtrekk

Kjøkkenventilator med tretrinns regulering - fabrikkat: Flexit.



Kjøkkenventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Rør i rør-installasjon.

Fordelerskap ikke tilgjengelig - plassert i nisje hvor vaskemaskin og tørketrommel er plassert.

Forutsetter stengeventil i fordelerskap - stengeventiler ved hvert tappested i innredninger - Ballofix- ventiler e.l..

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Fordelerskap for rør i rør-installasjon ikke tilgjengelig uten å måtte flytte på tørketrommel, hvor det videre forutsettes at stengeventil er plassert i fordelerskapet.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Eneste løsning for "normal" tilkomst til fordelerskap og stengeventil er å kutte ut tørketrommel.



Overkant av fordelerskap ved overkant av tørketrommel.



Lekkasjesikring ("siklemikk") for fordelerskap til rør i rør-installasjon.

## ! TG 1 Avløpsrør

I boenhet utførelse i plast - hovedstammer utførelse i soil.



Utsnitt av avløpsrør i kjøkkenbenk.



Utsnitt av avløpsrør i fellesareal - soil.

## ! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsenhet med tilluft i stue/kjøkken og entrè og avtrekk via bad/vask og soverom.

Nærmere beskrivelser under bad/vask og kjøkken.

## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank plassert i skap over nisje til vaskemaskin og tørketrommel.

Fabrikat: CTC - type Heatinjection.

Volum: 115 liter.

Produksjonsår: 2011.

**Vurdering av avvik:**

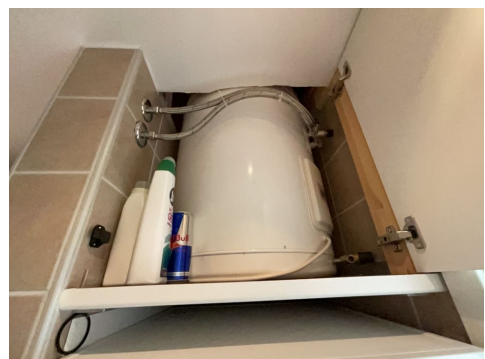
- Det er avvik:

Uheldig plassering av varmtvannsbereder med ingen avløpssikring, men intet tiltak for utbedring er gjennomførbar.

**Konsekvens/tiltak**

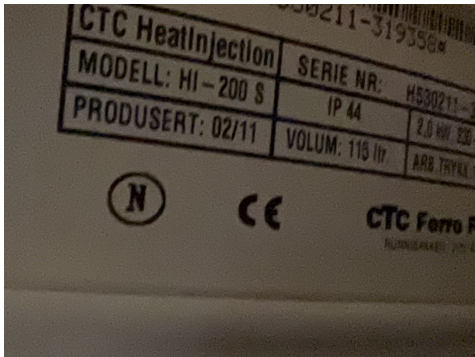
- Tiltak:

Ingen tiltak for utbedring er gjennomførbar.



Plassering av varmtvannstank.

# Tilstandsrapport



Produktskilt.

## ⚠ TG 1 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Normal installasjon - rikelig med kurser.

Kurser i henhold til kursfortegnelse:

- en kurs à 25A (komfyr)
- ni kurser à 16A

Alle kurser med B-karakteristikk med unntak av en 16A-kurs til kjøkken som har C-karakteristikk.

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.  
**2011 2011 - ved ferdigstillelse av bygning.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Utførelser i forbindelse med prosjekt ferdigstillet i 2011.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Forutsetter at samsvarserklæring foreligger med bakgrunn at installasjoner er utført i forbindelse med prosjekt ferdigstillet i 2011.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereeder, 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?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



Fordeleskap og IT-skap.

# Tilstandsrapport



Utsnitt av sikringselementer.



Kursfortegnelse.

## 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.*

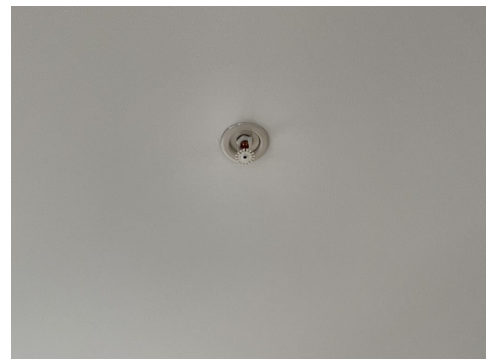
*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Bygningen er sprinklet.  
Brannvarslingssentral for hele bygningen - tablå plassert i 2. etasje.  
Husbrannslange i kjøkkenskap.

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 mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



Husbrannslange i kjøkkeninnredning.



Sprinklerhode.



Røykdetektor tilknyttet brannsentral.  
Sprinklerhode.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

0 m<sup>2</sup>/0 m<sup>2</sup>

*Andre bygg:* Boligbygg med flere boenheter  
*Bruksareal andre bygg:* 88 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 4 500 000

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 5 700 000

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

4 500 000

## Konklusjon markedsverdi

4 500 000

## Markedsvurdering

Treroms boligseksjon i Svolvær, nærmere bestemt beliggende med nærhet til havnepromenaden.

Boligseksjonen ligger på 7. etasje.

Boenhet disponerer parkeringsplass i parkeringsanlegg, samt en bod bod på 2. etasje og en bod i tilknytning til parkeringsplass.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked.

Det er sammenlignet omsetninger for eiendommer i området, som vist nedenfor.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Parkgata 10 ,8300 SVOLVÆR 50 m <sup>2</sup> 2020 1 sov	20-10-2024	4 500 000	4 100 000		4 100 000	82 000
2 Parkgata 10 ,8300 SVOLVÆR 66 m <sup>2</sup> 2020 2 sov	04-06-2023	5 400 000	5 150 000		5 150 000	78 030
3 Parkgata 8 ,8300 SVOLVÆR 55 m <sup>2</sup> 2020 2 sov	26-03-2025	3 400 000	3 400 000		3 400 000	61 818
4 Johan E. Paulsens gate 9 ,8300 SVOLVÆR 62 m <sup>2</sup> 2003 1 sov	13-02-2025	3 490 000	3 350 000	387 797	3 737 797	60 287
5 Sjømannsgata 4 ,8300 SVOLVÆR 98 m <sup>2</sup> 2003 2 sov	26-08-2024	4 200 000	3 900 000	622 726	4 522 726	46 150

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Fellesutgifter - opplysning innhentet hos forretningsfører	Kr.	44 400
Eiendomsskatt jfr. skattematrisen for 2025 - grunnlag: 3.252.000	Kr.	9 105
Vedlikehold	Kr.	6 500
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>60 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 600 000
Garasjeplass	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 250 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 700 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 700 000</b>

### 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 markadstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 1 000 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 000 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 700 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 boden
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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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.

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
7. etasje	66		13	79	48
2. etasje		7		7	
1. etasje		2		2	
<b>SUM</b>	<b>66</b>	<b>9</b>	<b>13</b>		<b>48</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>88</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7. etasje	Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Entré		
2. etasje		Bod	
1. etasje		Bod	

### Kommentar

Arealer er beregnet ut fra mål tatt på stedet.  
Mindre arealavvik kan forekomme.  
Innglasset veranda er vurdert som sekundærrom med bakgrunn i utførelse.

I tillegg under seksjonsnummer 16:

- bod på 2. etasje - areal tilnærmet 7,3 kvadratmeter (NTA) - himlingshøyde: 3,4 meter.

Seksjonsnummer 50 omfatter følgende:

- parkeringsplass med bakenforliggende bod i parkeringsanlegg på 1. etasje.  
- mål av parkeringsplass jfr. oppmerking: 2,53 x 4,42 meter.  
- bod: areal: 2,2 kvadratmeter NTA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Planløsning korresponderer med tegninger.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	66	9

#### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

S-rom (sekundærrom) er følgende:  
- 2. etasje: bod.  
- 1. etasje bod i garasjeanlegg.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2025	Per Roger Arentsen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1865 VÅGAN	18	494		16	1106.6 m <sup>2</sup>	Kartverket.	Eiet

#### Adresse

Skolegata 4

#### Hjemmelshaver

Andreassen Ole T. AS

#### Kommentar

Hjemmelshaver er sameiet

#### Boligselskap

Eiendomssameiet Svolvær  
Havn

#### Eierandel

84 / 3678

#### Forretningsfører

NOBL

#### Organisasjonsnr

997675894

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Treroms boligseksjon i Svolvær, nærmere bestemt beliggende med nærhet til havnepromenaden. Boligseksjonen ligger på 7. etasje.

Tilleggsopplysninger for andre arealer som tilhører aktuelle boenhet:

- bod på 2. etasje - areal tilnærmet 7,3 kvadratmeter - himlingshøyde 3,4 meter.
- parkeringsplass med bod i bakkant i parkeringsanlegg på 1. etasje:
- mål parkeringsplass jrf. oppmerking: 2,53 x 4,42 meter.
- bod tilnærmet 2,2 kvadratmeter

### Adkomstvei

Offentlig - kommunal - 1865 KV1016

### Tilknytning vann

Offentlig Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Regulert område - formål: bolig og forretning.

### Om tomten

Tomten er bebygget i sin helhet.

### Tinglyste/andre forhold

I følge eier betales det p.t. kr. 1.000 pr. måned til vedlikeholdsfond - varighet for dette er ukjent.

På naboeiendommen ved Vestfjordgata er det under planlegging bygning som vil medføre at utsikten fra terrasse blir redusert i vestlig retning.

Adkomst til boenheter via svalganger/-trapper - heis til alle plan er installert.

Ikke opplyst om noen spesielle forhold

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
3 252 000	2025	Kilde: skattelisten for 2025.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
4 000 000	2022

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiers egenerklæring	20.05.2025		Gjennomgått	8	Ja
Eiendomsdata	02.05.2025		Gjennomgått	2	Ja
Oversiktskart	02.05.2025		Gjennomgått	1	Ja
Tomtekart	02.05.2025		Gjennomgått	1	Ja
Meglerpakke		Flere dokumenter.	Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2025	

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 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 fra 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 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 dampsperreren 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal 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 ulike definisjoner 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/GX8098>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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