

# Tilstandsrapport



Enebolig



Sis-Måsske 17, 8274 MUSKEN



HAMARØY kommune



gnr. 256, bnr. 68

**Markedsverdi**

**900 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m<sup>2</sup> BRA-i: 71 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.05.2025

Rapportdato: 19.06.2025

Oppdragsnr.: 12815-1570

Referansenummer: AW3196

Autorisert foretak: Stian Steffensen AS

Vår ref:



**STIAN STEFFENSEN AS**  
– BYGGMESTER & TAKSTMANN –

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

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



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

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

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

Stian Steffensen AS driver med taksering og tilstandsvurdering av bolig-, fritid- og næringseiendommer, skader, byggelånsoppfølging og uavhengig kontroll av våtrom og tetthet.

Vi er sertifisert medlem i Norsk Takst.

Vårt kontorsted er på Oppeid i Hamarøy, men vi tar oppdrag i hele Salten og områdene rundt. Vi har drevet med taksering siden 2015 og har erfaring fra byggebransjen fra tidlig 2000-tallet.

Vår takstmann har bakgrunn som tømrer og byggmester, og har bred erfaring fra bransjen.

## Rapportansvarlig

Stian Steffensen

Uavhengig Takstingeniør

stian@stiansteffensen.no

482 30 850



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Boligen er noe oppgradert de senere årene, men når alle oppgraderinger er utført er usikkert. Deler av boligen er av eldre årstall og fra byggeåret.

Med tanke på alder og utført vedlikehold må det forventes noe videre vedlikehold og oppgraderinger av boligen.

Det må i tillegg kunne forventes avvik fra dagens standard og byggeforskrift på bygningsdeler mot slik boligen fremsto på befaringen.

Punkter merket med TG3 må spesielt bemerkes.

For hvert enkelt punkt/bygningsdel vises det til nærmere beskrivelser i rapporten.

Der det ikke har vært mulig å kontrollere bygningsdelen anbefales det nærmere undersøkelser.

Endret bruk av boligen kan over tid avdekke feil og mangler som ikke var mulig å avdekke ved visuell kontroll på befaringen.

## Enebolig - Byggeår: 1950

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med stålplater og har undertak av armert presenning. Ukjent når taktekket og undertaket var nytt. Takplatene har en del bulker, slitasje og mindre områder med rust. Undertak er ikke tett i område rundt pipe.

Takrenner i plast med nedløp til terreng. Rennene på sørsiden av taket har skader, skjevheter og nedløp er glidd fra hverandre. Heldekkende pipehatt. Snøfangere på nordsiden av taket. Takstige mangler.

Ytterveggene er i bindingsverk i konstruksjoner fra byggeåret. Utvendig er veggene kledt med stående tømmermannskledning. Deler av kledningen har slitasje, er opprullet og har noen mindre råteskader. Musebånd i nedkant av kledning mangler.

Saltak med takstol/sperrekonstruksjoner. Eier opplyser at boligen er utvidet siden byggeåret, men alder på konstruksjonene er ukjent. Mørkloftet har adkomst via luke i himling. Luken er liten og adkomsten til konstruksjonen er begrenset. Isolasjon i himling er lagt tett mot undertak og konstruksjonen har liten eller ingen ventilering.

Vinduene i boligen er i tre, har 2 lag isolerglass, 2 lag enkle glass og vinduene er av ulik alder.

Vinduene er fra byggeåret/av eldre årstall, 1974, 1987 og 1992. Glass i 3 vinduer er knust og flere glass er punkterte. De fleste vinduene har slitte overflater og behov for vedlikehold. Utskiftinger og vedlikehold må påregnes.

Ytterdør i 1 etasjen fra 2019 og ytterdør i kjeller av eldre årstall. Dør i kjeller har noe slitasje og behov for vedlikehold.

Veranda på øst og nordsiden av boligen bygd i tre, fast i yttervegg og på søyler av tre og betong. Noe slitte overflater og behov for vedlikehold rundt om. Høyde på rekkverk er ca 80 cm.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatene er av varierende alder, og eier opplyser at overflatene i

deler av boligen er ny eller fornyet de siste 10 årene.

For det meste normal bruksslitasje rundt om med bakgrunn i alder og bruk, men det er enkelte bruksmerker i overflater og glipper og riss i skjøter og overflater rundt om.

Gulv av betong i kjeller og etasjeskiller i tre mellom kjeller og 1 etasje.

Det er målt opp mot ca 20 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken målt gjennom rommet.

Radonmåling er ikke utført.

Elementpipe med vedovn tilkoblet i stue. Pipen er av nyere årstall, men når den var ny er ukjent.

Ildfast plate på gulv under sotluke mangler, og luken er montert nærmere enn 30 cm fra brennbart materiale.

Kjeller under del av boligen er uinnredet og har gulv og vegger i betong.

Kjelleren har ventilering via dør og vinduer som kan åpnes.

Krypkjeller under del av boligen mot vest har adkomst via åpning i mur i kjeller.

Kun liten del av krypkjelleren er tilgjengelig for kontroll, og kjelleren ble kun undersøkt via åpning i vegg i kjeller. Fuktsperre på grunnen mangler og kjelleren har begrenset ventilering.

Innerste del av kjeller mangler adkomst og har ukjent oppbygning og tilstand.

Innvendige dører er slette finerte dører og furu fyllingsdører. Deler av dørene går tregt/tar i karm, og enkelte dører har noe bruksslitasje.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er modernisert siden byggeåret, men årstall for oppgraderingen er ukjent. Ut fra materialer og produkter benyttet i rommet antas badet å være modernisert på 1980/90-tallet. Se nærmere beskrivelser bak i rapporten.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med heltre fronter i furu med fyllinger og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Ventilator i overskap og plass for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap på benk.

Innredningen er av nyere årstall, men når den ble montert er ukjent. Benkeplate har skade og svellinger ved vask og over oppvaskmaskin.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningene er i kobber og røropplegget er nytt siden byggeåret, men når det var nytt er ukjent.

Stoppekran er plassert i kjeller.

Noe irr på deler av rørene, men ellers ingen påviste eller kjente lekkasjer ved røropplegget.

Avløpsrørene er i plast og røropplegget er av varierende alder. Det antas at deler av røropplegget er nytt de senere år, men når det er oppgradert er ukjent.

Stakeluke og lufting på røropplegget ble ikke lokalisert på befaringen, men staking kan utføres ved å demontere rør i kjeller.

Ved gulv i kjeller er det lagd åpning i avløpsrør ved gulv.

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen har ventilering via vinduer og dører som kan åpnes og via ventiler i yttervegg.  
Enkelte ventiler er skadet/mangler.

200 l vv-bereder fra 1997 plassert i kjeller.

Sikringsskap med automatsikringer og for det meste åpent elektrisk anlegg.  
I sikringsskapet lå dokumentasjon på arbeider utført i 2002 med nytt sikringsskap og nytt opplegg i del av boligen. Hvilke arbeider som var utført er beskrevet i dokumentasjonen som er plassert i sikringsskapet.  
Ellers ukjent når det er utført arbeider på anlegget, og ukjent når anlegget ble installert i boligen.  
Sist tilsyn av Kystnett AS var utført i 2024, og anlegget ble da godkjent.

Det er montert 2 røykvarslere og en husbrannslange i 1 etasjen.  
Utstyret er eldre enn 10 år. Røykvarsler i kjeller mangler.  
Utstyret må byttes med bakgrunn i alder.

**TOMTEFORHOLD** [Gå til side](#)  
Eier opplyser at grunnen i området er av grus og løsmasser.

Drenering av ukjent alder, type og tilstand. Ingen synlig utvendig fuktsikring rundt muren.  
På befaringen ble det ved fuktsøk påvist noe forhøyet fuktnivå i gulv og vegger mot terreng i kjeller.

Boligen er bygd på kjeller- og ringmur i betong. Ukjent fundamentering.  
Muren har enkelte midre sprekker og riss, og noen ujevnheter og slitte overflater rundt om.

Området rundt boligen er hellende mot nord, og del av terrenget rundt boligen heller mot boligen.

Vannledning inn i boligen og avløp ut er i plast. Eier opplyser at ledningene er ny siden byggeåret, men når de var ny er ukjent.  
Vannforsyning fra brønn på naboeiendom felles med nabo. Avløp til septiktank felles med nabo med antatt overløp til terreng.

Septiktank i betong.

| Markedsvurdering               |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 88 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 71 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 900 000           |

**Arealer** [Gå til side](#)

**Befaring - og eiendomsopplysninger** [Gå til side](#)  
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 100 000

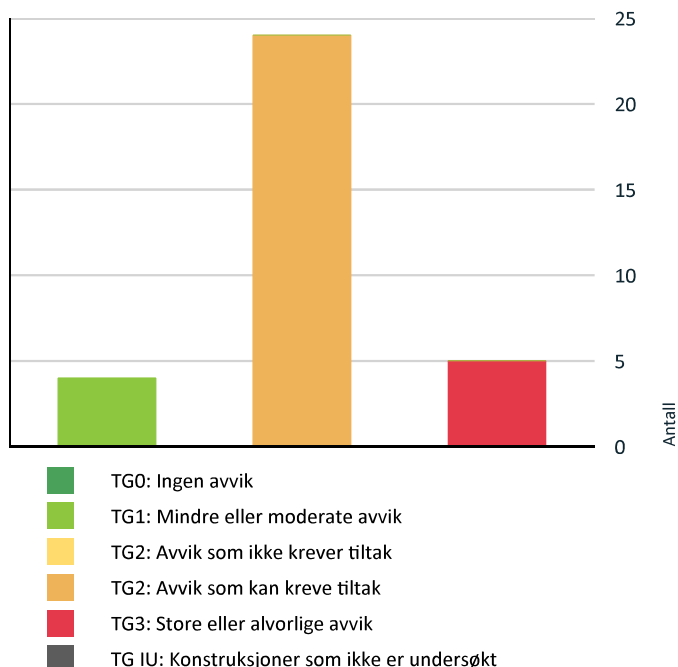
**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

**Lovlighet** [Gå til side](#)

**Enebolig**  
• Det foreligger ikke tegninger  
Tegninger av bygningen er ikke fremvist.  
Om mulig må godkjente byggemeldingstegninger av boligen innhentes og kontrolleres opp mot hvordan boligen fremstår i dag.  
Ukjent om alle endringer er omsøkt.  
**Uthuset**  
• Det foreligger ikke tegninger  
Tegninger av bygningen er ikke fremvist.

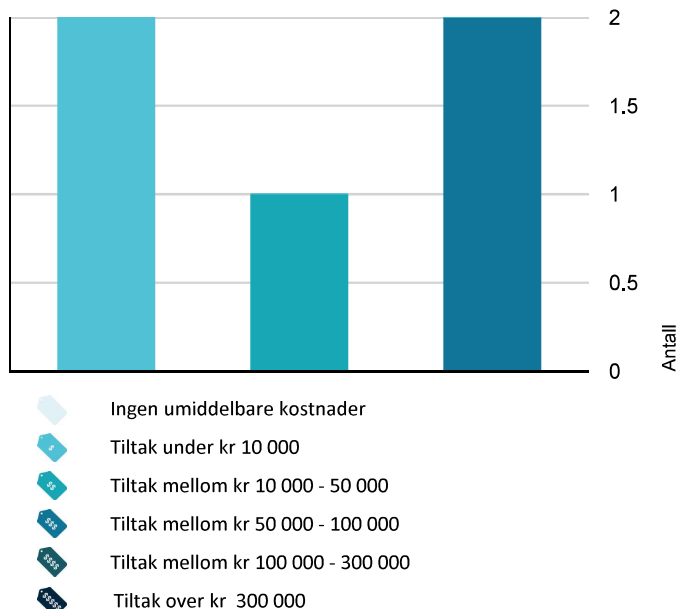
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Endret bruk kan over tid avdekke feil og mangler som ikke var mulig å avdekke ved visuell kontroll på befaringen. Fuktøk er utført som overflatesøk og ved stikkmålinger/hammerlektrode med Protimeter MMS-2. Arealene er tatt fra egne målinger ved befaring. Opplysninger om årstall og oppgraderinger er opplyst av eier. Teknisk verdi er beregnet med hjelp av kalkulasjonsprogrammet [www.byggekost.no](http://www.byggekost.no). Det er valgt forenklet beskrivelse av uthuset på eiendommen.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1950

### Kommentar

Opprinnelig del av boligen antas å være oppført på 1950-tallet. Opplyst av eier.

### Anvendelse

Boligen har status som enebolig, men eier opplyser at boligen har vært i bruk som fritidsbolig de senere årene.

### Standard

Enkel normal standard. Boligen er utvidet og noe oppgradert siden byggeåret.

### Vedlikehold

Noe bruksslitasje på enkelte overflater og behov for vedlikehold rundt om, men boligen fremstår for det meste som godt tatt vare på, alder å regne.

Noe vedlikehold og oppgraderinger må allikevel påregnes med tanke på alder på boligen og på enkelte bygningsdeler.

### Tilbygg / modernisering

| År   | Byggeår | Byggeår                                                                          |
|------|---------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 1960 | Tilbygg | Ca årstall. Boligen er tilbygget mot vest. Antatt utført en gang på 1960-tallet. |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med stålplater og har undertak av armert presenning. Ukjent når taktekket og undertaket var nytt. Takplatene har en del bulker, slitasje og mindre områder med rust. Undertak er ikke tett i område rundt pipe. Se bilde.

### Vurdering av avvik:

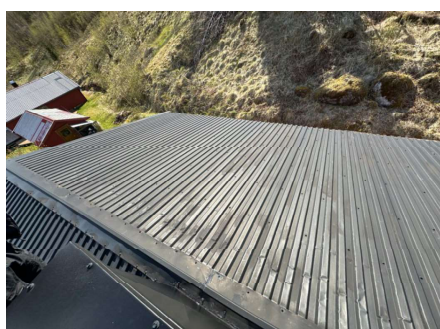
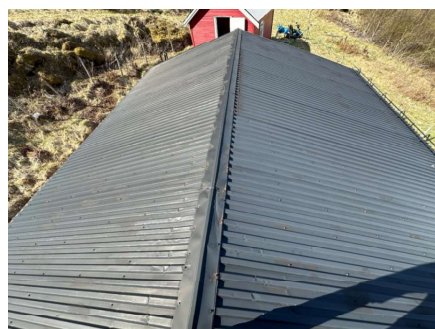
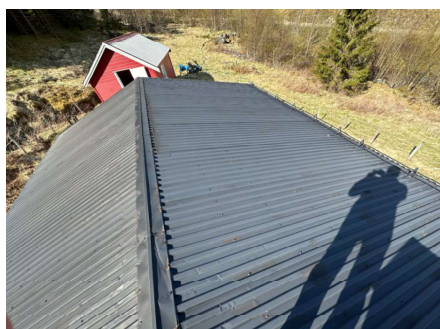
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Takplatene har en del bulker, slitasje og mindre områder med rust. Undertak er ikke tett i område rundt pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Undertak i område rundt pipe må endres/tettes slik at vann på undertaket blir ledet ut fra konstruksjonen og ikke kan renne inn i takonstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner i plast med nedløp til terreng. Rennene på sørsiden av taket har skader, skjevheter og nedløp er glidd fra hverandre. Heldekkende pipehatt. Snøfangere på nordsiden av taket. Takstige mangler.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Nye renner og nedløp må monteres

Snøfangere må monteres på taket med tanke på bruk av uteområdet (liv og helse).

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er i bindingsverk i konstruksjoner fra byggeåret. Konstruksjonene er kledd inn og ble ikke nærmere undersøkt på befaringen. Utvendig er veggene kledd med stående tømmermannskledning. Deler av kledningen har slitasje, er opprullet og har noen mindre råteskader.

# Tilstandsrapport

Musebånd i nedkant av kledning mangler.

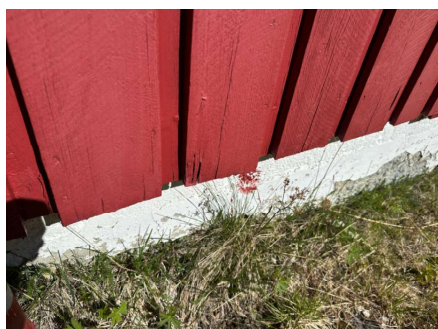
## Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Kledning med råteskader må byttes og slitte overflater bør overflatebehandles.



## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak med takstol/sperrekonstruksjoner. Eier opplyser at boligen er utvidet siden byggeåret, men alder på konstruksjonene er ukjent. Mørkloftet har adkomst via luke i himling. Luken er liten og adkomsten til konstruksjonen er begrenset. Konstruksjonen er kun undersøkt i området rundt luke.

Isolasjon i himling er lagt tett mot undertak og konstruksjonen har liten eller ingen ventilering.

## Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Isolasjon er lagt tett mot undertak uten lufting mellom.

## Konsekvens/tiltak

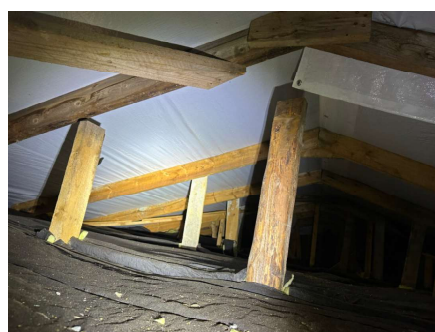
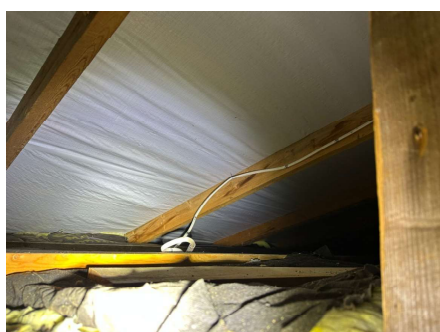
- Lufting/ventilering må etableres.
- Tiltak:

Åpning mellom isolasjon og undertak må etableres for å hindre kondensdannelse på underside av undertak og risiko for fukt og råteskader i konstruksjonene.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Vinduene i boligen er i tre, har 2 lag isolerglass, 2 lag enkle glass og vinduene er av ulike alder.

Vinduene er fra byggeåret/av eldre årstall, 1974, 1987 og 1992.

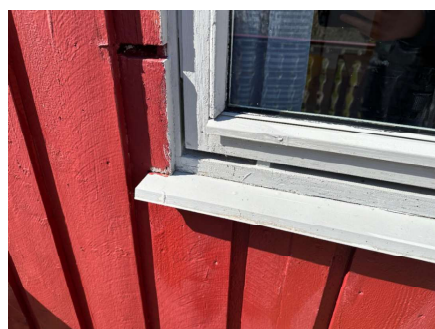
Glass i 3 vinduer er knust og flere glass er punkterte. De fleste vinduene har slitte overflater og behov for vedlikehold. Utskiftinger og vedlikehold må påregnes.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Dører

Ytterdør i 1 etasjen fra 2019 og ytterdør i kjeller av eldre årstall.  
Dør i kjeller har noe slitasje og behov for vedlikehold.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør i kjeller har noe slitasje og behov for vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med slitasje må rengjøres og overflatebehandles.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på øst og nordsiden av boligen bygd i tre, fast i yttervegg og på søyler av tre og betong. Alder på konstruksjonene er ukjent, men de er ny siden byggeåret.

Noe slitte overflater og behov for vedlikehold rundt om.

Høyde på rekkverk er ca 80 cm.

Ved inngang er det bygd en mindre bod. Boden er bygd under eksisterende takutstikk og er bygd i enkle konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Noe slitte overflater og behov for vedlikehold rundt om.

### Konsekvens/tiltak

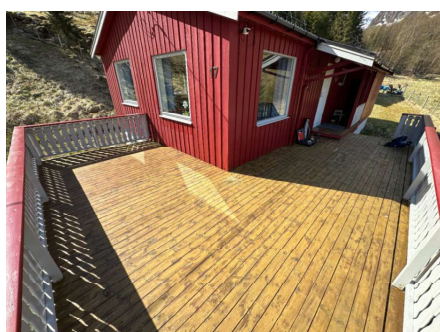
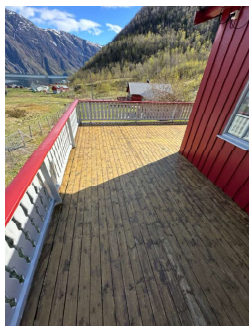
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:

Høyde på rekkverk bør økes.

Overflater med slitasje må rengjøres og overflatebehandles.



# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Overflatene er av varierende alder, og eier opplyser at overflatene i deler av boligen er ny eller fornyet de siste 10 årene.

For det meste normal bruksslitasje rundt om med bakgrunn i alder og bruk, men det er enkelte bruksmerker i overflater og glipper og riss i skjøter og overflater rundt om.

Det meste av slitasjen må ansees som normalt med bakgrunn i alder og bruk, men vedlikehold av enkelte overflater i boligen må påregnes.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

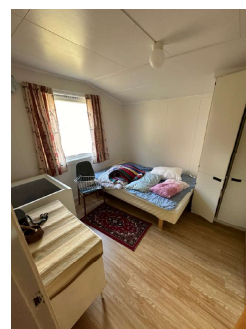
Stedvis noe slitte overflater og glipper og riss i skjøter og overflater rundt om.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater i enkelte rom må utbedres eller skiftes. TG er satt med bakgrunn i enkelte eldre overflater der man stedvis finner riss, riper eller glipper i skjøter og i overflatene. Ellers normal bruksslitasje på de enkelte bygningsdelene etter alder og regne.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv av betong i kjeller og etasjeskiller i tre mellom kjeller og 1 etasje.

Konstruksjonene er kledd inn og ble ikke nærmere undersøkt på befaringen. I kjeller kan man se at det i nyere tid er satt opp søyler/dragere under etasjeskillet.

Gulv i kjeller har for det meste grovstøpt betong og er ikke vurdert, men hvis kjelleren skal bruksendres og innredes må avretting av gulvene påregnes. Det er målt opp mot ca 20 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken målt gjennom rommet.

Det ble ikke påvist forhøyet fuktnivå i trevirket under etasjeskille ved stikkmålinger utført på befaringen.

### Vurdering av avvik:

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

### 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

Radonmåling er ikke utført.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Tilstandsrapport

## TG 3 Pipe og ildsted

Elemetpipe med vedovn tilkoblet i stue. Pipen er av nyere årstall, men når den var ny er ukjent. Nedre del av pipe/pipefundament i kjeller er i tegl. Ildfast plate på gulv under sotluke mangler, og luken er montert nærmere enn 30 cm fra brennbart materiale. Det er ikke registrert feiing eller tilsyn av feier ved eiendommen.

### Vurdering av avvik:

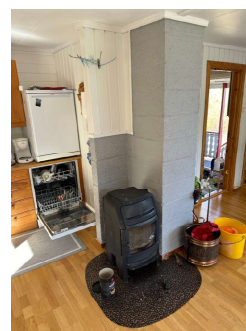
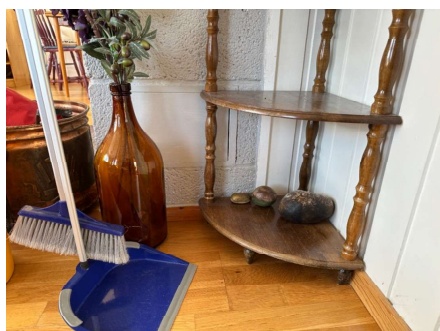
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Sotlukestein må etableres i sotluke som kompenserende tiltak.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjeller under del av boligen er uinnredet og har gulv og vegger i betong.

Kjelleren har ventilerings via dør og vinduer som kan åpnes.

På befaringen ble det påvist noe forhøyet fuktnivåer og fuktmerker i gulv og vegger mot terreng. Fuktnivåene må ansees som normale ut fra alder og må sees i sammenheng med alder og tilstand på drenering og utvendig fuktsikring.

### Vurdering av avvik:

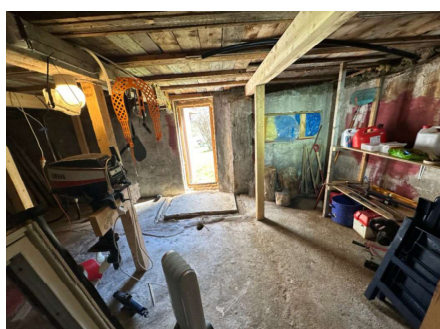
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Kryp kjeller

Krypkjeller under del av boligen mot vest har adkomst via åpning i mur i kjeller.

Kun liten del av krypkjelleren er tilgjengelig for kontroll, og kjelleren ble kun undersøkt via åpning i vegg i kjeller. Fuktspærre på grunnen mangler og kjelleren har begrenset ventilering.

Innerste del av kjeller mangler adkomst og har ukjent oppbygning og tilstand.

Det ble ikke påvist forhøyet fuktnivå i trevirke over krypkjelleren på tilgjengelig område på befaringen, men det anbefales nærmere undersøkelser av hele kjelleren.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er manglende fuktspærre på bakken.

### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Bedre ventilering må etableres.
- Fuktspærre på bakken bør etableres.

Adkomst til hele kjelleren må om mulig etableres. Nærmere undersøkelser anbefales.



## TG 2 Innvendige dører



# Tilstandsrapport

Innvendige dører er slette finerte dører og furu fyllingsdører.  
Deler av dørene går tregt/tar i karm, og enkelte dører har noe bruksslitasje.

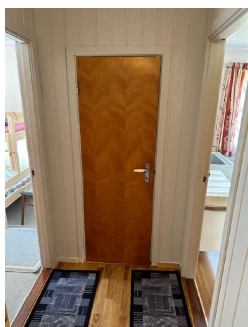
## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene som går tregt må justeres og overflater med slitasje må overflatebehandles.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er modernisert siden byggeåret, men årstall for oppgraderingen er ukjent. Ut fra materialer og produkter benyttet i rommet antas badet å være modernisert på 1980/90-tallet.

Dokumentasjon på produkter og utførelse er ikke fremvist.



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Malte plater i himling og trepanel på veggene. Alder på overflatene er ukjent. Det ble ikke påvist større skader i overflatene på tilgjengelige områder på befaringen.

# Tilstandsrapport

Ukjent om det er etablert tettesjikt bak panelet i våtsoner. En eventuell lekkasje i rommet kan trenge ned i underliggende konstruksjon før det renner til sluk.

## Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

## Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Ueguede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



## 1. ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

Vinylbelegg lagt med oppkant mot vegger, terskel og rørgjennomføringer. Alder på belegget er ukjent. Gulvet er tilnærmet flatt og fall mot sluk er ikke etablert. Oppkant mot rørgjennomføring er lavere enn 25 mm over sluk.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



## 1. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Vinylbelegg som tettesjikt og plastsluk i gulv plassert under dusjkabinett. Alder på sluk og tettesjikt er ukjent. Belegget er lagt med oppkant mot vegger, men hjørner i belegget er limt og ikke sveiset tett. Sluket er plassert under dusjkabintettet og ble ikke nærmere undersøkt på befaringen.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsoner.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

# Tilstandsrapport

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

## Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Hjørner i belegget bør rengjøres og sveises tett.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med skap, vask, speil og lys. Toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Alder på utstyret er ukjent, men det ble ikke påvist skader ut over normal bruksslitasje.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Badet har ventilering via ventil i yttervegg og vindu som kan åpnes. Tilluft under dør er ikke etablert.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



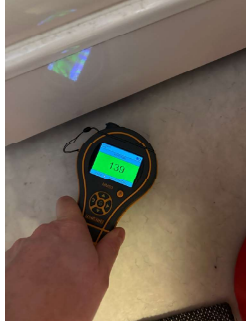
## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Utvidet fuktsøk er utført i åpninger i stubbloft under badet og det ble ikke påvist unormale forhold. I tillegg ble det utført overflatesøk i gulv og vegger i badet uten å påvise forhøyet fuktnivåer.

Badet har ikke vært i bruk på en lengre periode og endret bruk kan over tid avdekke forhold som ikke var mulig å avdekke på befaringen.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med heltre fronter i furu med fyllinger og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Ventilator i overskap og plass for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap på benk. Innredningen er av nyere årstall, men når den ble montert er ukjent. Benkeplate har skade og svellinger ved vask og over oppvaskmaskin. Se bilder. Ellers normal slitasje ut fra alder.

#### Vurdering av avvik:

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

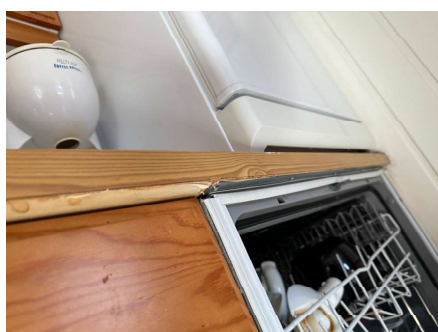
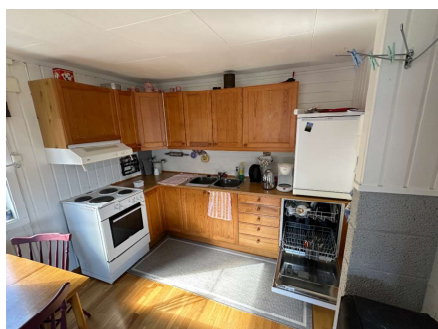
#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Benkeplate med skade bør byttes.



# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ventilator i overskap med avkast ut gjennom yttervegg. Ventilatoren er ny siden byggeåret, men alder er usikker.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannledningene er i kobber og røropplegget er nytt siden byggeåret, men når det var nytt er ukjent. Rørene er lagt åpne i kjeller med oppstikk til kjøkken og bad. Stoppekran er plassert i kjeller. Noe irr på deler av rørene, men ellers ingen påviste eller kjente lekkasjer ved røropplegget.

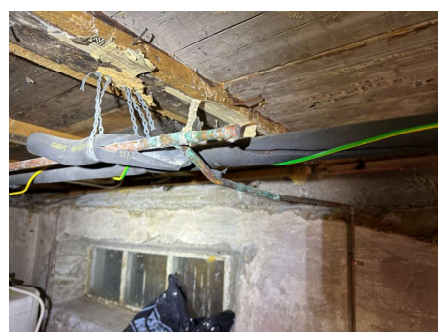
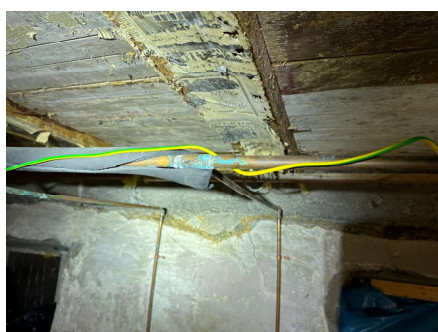
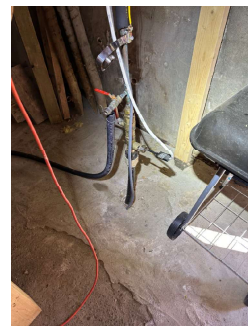
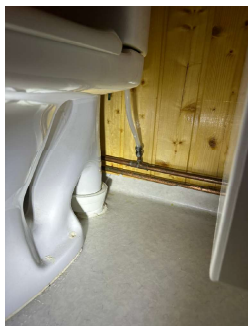
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrørene er i plast og røropplegget er av varierende alder. Det antas at deler av røropplegget er nytt de senere år, men når det er oppgradert er ukjent.

Stakeluke og lufting på røropplegget ble ikke lokalisert på befaringen, men staking kan utføres ved å demontere rør i kjeller.

Ved gulv i kjeller er det lagd åpning i avløpsrør ved gulv. Se bilde. Ukjent årsak, men åpningen i røret antas å fungere som sluk i kjelleren.

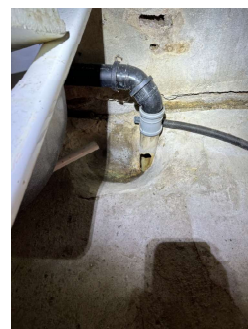
Avløp fra kjøkken er tilkoblet samme rør. Eier opplyser at avløpet i kjeller er tilkoblet samme avløp som fra bad utenfor boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.



## TG 2 Ventilasjon

Boligen har ventilering via vinduer og dører som kan åpnes og via ventiler i yttervegg. Enkelte ventiler er skadet/mangler.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

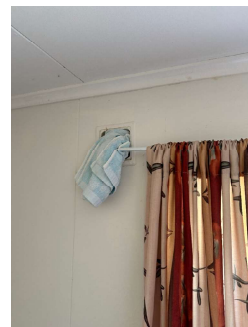
Skader på enkelte ventiler.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Ventiler med skader bør byttes.



## Varmtvannstank

200 l vv-bereder fra 1997 plassert i kjeller. Berederen har ingen opplyste eller kjente feil. Vurdering ut fra alder.

**Årstall:** 1997

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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



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

Sikringsskap med automatsikringer og for det meste åpent elektrisk anlegg.

I sikringsskapet lå dokumentasjon på arbeider utført i 2002 med nytt sikringsskap og nytt opplegg i del av boligen. Hvilke arbeider som var utført er beskrevet i ddokumentasjonen som er plassert i sikringsskapet.

Ellers ukjent når det er utført arbeider på anlegget, og ukjent når anlegget ble installert i boligen.

Sist tilsyn av Kystnett AS var utført i 2024, og anlegget ble da godkjent. Se vedlegg.

TG1 gis med bakgrunn i at anlegget nylig er godkjent av DLE.

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)?

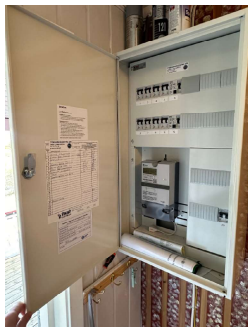
Ja

## Inntak og sikringsskap

# Tilstandsrapport

2. 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



## 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.*

Det er montert 2 røykvarslere og en husbrannslange i 1 etasjen. Utstyret er eldre enn 10 år. Røykvarsler i kjeller mangler.

Utstyret må byttes med bakgrunn i alder.

Det må monteres røykvarslere, minst en i hver etasje som kan høres i alle rom, og minst et slukkeredskap som kan dekke hele boligen.

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

Nei

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

Ja

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

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Eier opplyser at grunnen i området er av grus og løsmasser.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Drenering av ukjent alder, type og tilstand. Ingen synlig utvendig fuktsikring rundt muren.

På befaringen ble det ved fuktsøk påvist noe forhøyet fuktnivå i gulv og vegger mot terreng i kjeller.

Fuktnivåene må trolig sees i sammenheng med tilstanden på dreneringen rundt boligen.

Ut fra alder på boligen må fuktnivåene ansees som normale, men det anbefales jevnlig kontroll av konstruksjonene for å avdekke eventuell utvikling.

### 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.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er bygd på kjeller- og ringmur i betong. Ukjent fundamentering.

Muren har enkelte midre sprekker og riss, og noen ujevnheter og slitte overflater rundt om.

Noe vedlikehold og utbedringer må påregnes.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Muren har enkelte midre sprekker og riss, og noen ujevnheter og slitte overflater rundt om.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker, riss og ujevnheter må utbedres, og overflater med slitasje bør overflatebehandles.



## TG 3 Terrengforhold

Området rundt boligen er hellende mot nord, og del av terrenget rundt boligen heller mot boligen.

Terrenget rundt boligen bør endres slik at overflatevann ledes effektivt bort fra boligen.

Området eiendommen ligger i er avmerket som Hensynssone H310 fareområde - ras - og skredfare i kommuneplanen.

Takstmannen har ikke undersøkt nærmere rundt dette. For nærmere info vises det til kommuneplanen for Hamarøy kommune.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendig terreng må endres slik at overflatevann effektivt blir ledet bort fra bygningen.  
Kostnadsestimatet må ansees som et forsiktig estimat for å endre terrenget rundt boligen.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannledning inn i boligen og avløp ut er i plast. Eier opplyser at ledningene er ny siden byggeåret, men når de var ny er ukjent. Vannforsyning fra brønn på naboeiendom felles med nabo. Avløp til septiktank felles med nabo med antatt overløp til terreng. Ingen opplyste eller kjente feil ved ledningene. Dokumentasjon på vannkvalitet er ikke fremvist.

## Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

## Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

Vannkvalitet må dokumenteres.

## TG 2 Septiktank

Eldre septiktank i betong. Tanken ble ikke lokalisert eller kontrollert på befaringen, men eier opplyser i etterkant av befaringen at tanken er fra 1960-tallet og har ukjent tilstand. Nærmere undersøkelser for å avdekke plassering og tilstand på septiktanken anbefales.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

## Konsekvens/tiltak

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

# Bygninger på eiendommen

## Uthuset



### Anvendelse

Uthus

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent alder, men antatt oppført noe senere enn boligen.

### Standard

Enkel nøktern standard. Uthuset er oppført i enkle konstruksjoner.

### Vedlikehold

Stedvis noe bruksslitasje på enkelte overflater, men uthuset fremstår for det meste som godt tatt vare på, alder å regne. Noe vedlikehold må allikevel kunne påregnes.

### Beskrivelse

Uthuset er bygd på ringmur av betong.  
Ukjent fundamentering.

Over mur er uthuset oppført i tre.

Trebjelkelag og vegger i bindingsverk.

Ytterveggene er kledd med liggende falset bordkledning.

Vindu med enkle glass. Ytterdører i tre. Ytterdør mot øst gikk tregt på befaringen. Justering må påregnes.

Saltak med aluminiumsplater som tekking. Takrenner er ikke montert.

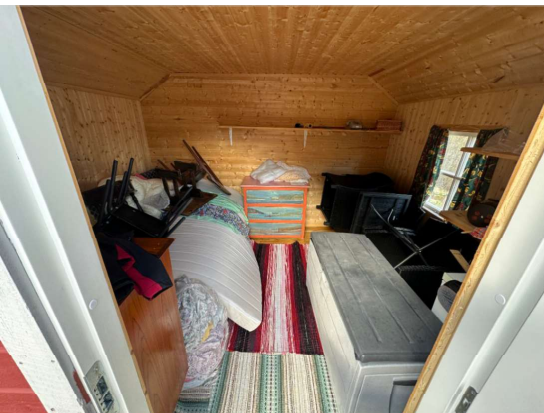
Trapper/veranda i tre foran begge innganger. Rekkverk på trappene mngler.

Del av uthuset er innredet og har trepanel på vegger og i himling.

Bod er uinnredet. Ukjent om innkledde konstruksjoner er isolerte.

Bygningen har ikke innlagt strøm.

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



#### Tilbygg / modernisering

Modernisering Eier opplyser at bygningen er modernisert/satt opp på nytt siden byggeåret, men når det er utført er ukjent.

Modernisering

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

#### Hovedbyggets BRA/BRA-i

**71 m<sup>2</sup>/71 m<sup>2</sup>**

*Enebolig: Stue/kjøkken, 3 Soverom, Bad, Gang, 2 Bod*

*Andre bygg: Uthuset*

*Bruksareal andre bygg: 17 m<sup>2</sup>*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

**Kr 900 000**

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

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

#### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 2 100 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

#### Markedsverdi

**900 000**

#### Konklusjon markedsverdi

**900 000**



## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det er solgt enkelte fritidseiendommer og eldre boligeiendommer i området de senere årene, men de fleste er solgt uten bruk av megler, og eiendommene er ikke lagt inn i Eiendomsverdi med rett areal, og er dermed ikke mulig å legge inn i oversikten over sammenlignbare eiendommer.

De nevnte eiendommene er allikevel tatt med i vurderingen selv om de ikke fremkommer i rapporten.

Salgsverdien på nevnte eiendommer ligger mellom ca kr 400.000 - 1.400.000.-

Enebolig med uthus.

Eiendommen ligger i Musken i Hamarøy kommune. Musken ligger ca midt i Hellmofjorden og ligger ca 40 min med hurtigbåt fra Drag som er nærmeste tettsted.

Det er daglige avganger med hurtigbåt mellom Musken og Drag, og videre til Kjøpsvik. På Drag er det butikker, skole, barnehage, bensinstasjon og flere bedrifter og servicetilbud.

Eiendommen ligger nordvendt og har gode sol og lysforhold. Gode fiskemuligheter og turterreng i umiddelbar nærhet.

Tomten er hellende mot nord, er inngjerdet og er opparbeidet med hage og plen.

Boligen er bygd på 1950-tallet og er senere utvidet på 1960-tallet.

Årstall for når alle oppgraderinger ved eiendommen er utført er noe usikker, men eier opplyser at boligen er modernisert de siste 10-20 årene med blant annet nytt sikringsskap og oppgradert elektrisk anlegg i 2002, innvendig er planløsning noe endret, kjøkkeninnredningen er flyttet og det er en del nyere overflater rundt om, det er murt opp ny pipe og montert ny vedovn, det er bygd ny veranda og montert ny ytterdør.

I tillegg har boligen en del oppgraderinger siden byggeåret, men når oppgraderingene er utført er ukjent.

Uthuset er av eldre årstall men eier opplyser at det ble renovert/satt opp på nytt for få år siden.

Bygningene fremstår i hovedsak som godt tatt vare på, alder å regne, men noe videre vedlikehold og oppgraderinger må allikevel påregnes.