

Tilstandsrapport



Enebolig



Halvar Rasmussensvei 11, 8430 MYRE



ØKSNES kommune



gnr. 65,65, bnr. 399,24, snr. 0,0

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 03.03.2025

Rapportdato: 07.03.2025

Oppdragsnr.: 15168-1564

Referansenummer: XK5141

Autorisert foretak: Ingeniør Per Roger Arentsen

Sertifisert Takstingeniør: Per Roger Arentsen



AUT. TAKSTFORETAK
ING. PER ROGER ARENTSEN

Rådgivende ingeniør | Takstmann



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

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 bygningssakkyndig.

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 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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3):

- manglende snøfangere.
- tilkomst for feier i forhold til takstige og plattform.
- vinduer.
- verandadør.
- råteskadd deler av rekkverk trapp ved inngang.
- pipe i forhold til innebygde pipevanger.
- trapp til kjeller i forhold til manglende rekkverk.
- vaskerom.
- bad/vaskerom på 2. etasje.
- ingen avtrekk på kjøkken på 2. etasje.
- kjøkkenventilator på 1. etasje fungerte ikke.
- fuksikring/drenering.
- lav mur langs kjellermur ved fasade mot sørvest.
- terrengforhold.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAKTEKKINGER.

Hovedtak.

Metallplater med TRP-profil.

Taktekking besikket fra terreng.

Tekking på tilbygg - takterrasse.

Papptekking.

Fall: tilnærmet 1:85.

TAKRENNER OG BESLAG.

Takrenner og -nedløp av plast.

Taknedløp tilknyttet rør til grunnen med unntak av nedløp fra takterrasse som er avsluttet over terreng.

YTTERVEGGER.

Kjellervegger av betong.

Øvrige vegger av bindingsverk i tre - isolerte utførelser.

Fasadekledninger: trepanel.

TAKKONSTRUKSJONER.

Sperrekonstruksjoner i tre

Undertak på rull og trefiberplater.

Utført med diffusjonssperre mot kald side.

Tilkost til kryptopp via løst luke i himling.

Kryptopp besikket fra lukeåpning i himling.

VINDUER.

Trevinduer med isolerglass.

Noen vinduer er fornyet.

YTTERDØRER.

Inngangsdør.

Utførelse i tre.

Dør til kjellerplan.

Tredør med enkel utførelse - labankdør.

Døren fungerer sett i forhold til kjellerens tilstand og mulige bruk.

Verandadør.

Dør med utførelse i tre.

TERRASSER ETC..

Takterrasse over tilbygg (vindfang).

Dekke er tekkingen - papptekking.

Areal: 9,6 kvadratmeter.

Rekkverkshøyde: 94 cm.

Platting som del av trapp ved inngang.

Utførelser i tre.

Areal: tilnærmet 6,8 kvadratmeter.

Rekkverkshøyde: 81 cm.

UTVENDIGE TRAPPER.

Trapp ved inngang.

Utførelser i tre.

Trapp til kjellerplan

Utførelse i betong.

Ingen rekkverk.

Ikke mulig å vurdere overflater grunnet mosebegroing.

INNENDIG

[Gå til side](#)

OVERFLATER.

Gulvflater: laminat, vinylbelegg, vinyl med oppbrett og betong (kjellerplan),

Veggflater: maletapet, smartpanel, fliser (over kjøkkenbenk), strukturmaling, malt tynnpanel, våtromspanel, malt panel og betong (kjellerplan),

Himlinger: malte plater, smartpanel, Huntonit plankett (baderom) og panel (kjellerplan).

DEKKER.

Betongplate på grunnen.

Etasjeskillere: trebjelkelag - omfang av isolasjon ukjent.

Bjelkelag i vindfangdel uten stubbloft - bordgulv eksponert mot det fri.

Planavvik både på hovedplan og 2. etasje.

Målinger utført på stue på hovedplan og stue/kjøkken på 2. etasje.

RADON.

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

PIPE OG ILDSTD.

Pipe: forutsetter teglsteinspipe.

Vedovn montert i stue i 2. etasje.

Fabrikat: Ulefos nr. 108.

Feieluke var ikke mulig å åpne.

Alle flater av pipe var ikke eksponert på 2. etg.

ROM UNDER TERRENG.

Kjellerplan under terreng.

Alle vegger i betong - ingen deler var utført.

KRYPEROM.

Beskrivelse av eiendommen

Kryperom under tilbygg - åpning i en side.
Kryperom besiktiget fra åpning.

INNVENDIGE TRAPPER.

Trapp mellom hovedplan og 2. etasje.

Tretrapp med stusstrinn.

Rekkverkshøyder:

- trappeløp: 80 cm.
- dekkekant 2. etasje: 90 cm
- Åpninger i rekkverk:
- trappeløp: 13 cm.
- dekkekant 2. etg.: 16 cm.

Trappe mellom kjellerplan og hovedplan.

Rettløpstrapp med stusstrinn.

Utførelser i tre.

INNERDØRER.

Tredører og formpressede dører.

Tredører med malte slette flater og finerte flater.

Dører til stuer med glass.

ANDRE INNVENDIGE KONSTRUKSJONER.

Fastmonterte innredninger

Plassbygde garderobeskap på gang 2. etasje, vindfang og på tre soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD/VASKEROM - 2. ETASJE.

Rommet har fått tilstandsgrad TG3 på grunn av at det er bygget etter byggeforskrift før 1997 - dette er ikke ensbetydende med at rommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Himling: malte plater.

Veggflater: malte plater.

Gulvflate: vinyl med oppbrett.

Varmekilde: reflektorovn.

Fallforhold etc.:

- lokalt fall ved sluk - nivåforskjell: 15 mm.
- nivåforskjell fra lokalt fall til gulv ved dør: to millimeter - tilnærmet flatt gulv.
- nivåforskjell fra sluk til overkant dørterskel: 75 mm.

Sluk av støpejern.

Vinylbelegg avsluttet under klemring.

Sanitærutstyr:

- gulvmontert klosett.
- servant.
- dusjkabinett.
- opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon.

Kun luftevindu - ingen tilluftsløsning.

Hulltaking ikke utført - eldre bad/vaskerom med dusjkabinett.

BADEROM - HOVEDPLAN.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Himling: malte plater - Huntonit Plankett e.l.

Veggflater: våtromspanel.

Gulvflate: vinylbelegg med oppbrett.

Varmekilde: varmekabler.

Fallforhold etc.:

- nivåforskjell fra sluk til ytterkant dusjsone: 11 mm.
- avstand: 0,4 meter - fall: 1:37.
- nivå forskjell fra ytterkant dusjon til gulv ved dør: tre millimeter.
- avstand: 1,0 m - fall: 1:333 - tilnærmet flatt
- nivåforskjell fra sluk til overkant dørterskel: 30 mm.

Plastsluk.

Slukrist skrudd fast - ikke mulig å se sluken i forhold til avslutning av gulvbelegg.

Sanitærutstyr:

- veggmontert klosett med innebygget susterne.
- dusjarmatur på vegg.
- heldekkende servant på skuffeseksjon.

Innredninger:

- baderomsinnredning bestående av følgende:
 - skuffeseksjon.
 - høgskap.
 - speil.
- to stk. buede dusjvegger - hengslet utførelse som lukket utgjør dusjhjørne.

Avtrekksvifte.

Luftevindu med spalteventil.

Tett dørterskel.

Hulltaking ikke utført - to stk. yttervegger, vegg mot vaskerom og vegg mot trapperom hvor installasjon er eksponert. Ingen fukt registrert fra trapperom.

VASKEROM - HOVEDPLAN.

Rommet har fått tilstandsgrad TG3 på grunn av at det er bygget etter byggeforskrift før 1997 - dette er ikke ensbetydende med at rommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Himling: malte plater.

Veggflater: malte plater.

Gulvflate: vinylbelegg med oppbrett.

Varmekilde: reflektorovn - eldre utførelse.

Fallforhold etc.:

- nivåforskjell fra sluk til gulv ved dør: 11 mm.

Beskrivelse av eiendommen

- avstand: 1,2 meter - fall: 1:109.
- nivåforskjell fra sluk til overkant dørterskel: 75 mm.

Sluk av støpejern.

Sanitærutstyr:

- opplegg for vaskemaskin.

Innredninger:

- enkelt underskap.
- høyskap med skuffedel.

Ventilasjon.

Kun luftevindu.

Tett dørterskel.

Hulltaking ikke utført - installasjoner i vegg mot badetrom - ingen fuktutsatte flater.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

KJØKKEN - 2. ETASJE.

Overflater:

- gulvflate: vinylbelegg.
- vegg mellom benk og overskap: vannbestandig flate.

Eldre kjøkkeninnredning.

Benkeplate av laminat.

Heldekkende kumbeslag med utslag og oppvask.

Nisje for komfyr.

Takhøye overskap med skyvedører.

Ingen avtrekk på kjøkken.

KJØKKEN - HOVEDPLAN.

Overflater:

- gulvflate: laminat.
- veggflate mellom benk og overskap: fliser.
- veggflate ved komfyr: våtromspanel/kitchen-board.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning.

Benkeplate av laminat.

Nisje for oppvaskmaskin

Kumbeslag med to kummer innfelt i benkeplate - underlimt utførelse.

Avtrekk.

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Fabrikat: Husqvarna - modell: Monsun.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VANNLEDNINGER.

Vannledninger av kobber og plastbelagte kobberledninger (Cutelex).

Stengeventil i kjeller.

Utvendig vannpost.

AVLØPSRØRØR.

Avløpsrør av plast og soil/støpejern.

Lufteledning med åpen avslutning på kryploft.

Spylepunkt utomhus.

VENTILASJON.

Beskrevet under andre bygningsdeler - kjøkken og våtrom.

ANDRE VVS-INSTALLASJONER.

Varmepumpe - luft>luft.

Fabrikat: Panasonic.

VARMTVANNSTANK.

Varmtvannstank plassert i kjellerrom

Fabrikat: OSO.

Volum: 198 liter.

Effekt: 2,0 kW.

Produksjonsår: 1999.

ELEKTROINSTALLASJONER.

Normal installasjon med skruesikringer.

Kurser jfr. kursfortegnelse:

- inntakssikring 63A.
- hovedsikring 2. etasje 35A
- to kurser à 20A - kurser for kmfyrer.
- syv kurser à 10A.

BRANNTTEKNISK UTSTYR.

Brannteknisk utstyr:

- brannslukkere.
- røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

BYGGEGRUNN.

Byggegrunn ukjent.

FUKTSIKRING. DRENERING.

Ingen fuktsikring jfr. vanninntrenging i kjellerrom.

GRUNNMUR.

Grunnmur av betong.

Hoveddel av grunnmur er fra tidligere bygning på eiendommen i følge eierrepresentant.

FORSTØTNINGSMURER ETC..

Lave murer langs fasade mot sørvest.

TERRENGFORHOLD.

Fall inn mot bygning ved fasade mot nordøst.

TILKNYTNINGSLEDNINGER.

Ingen opplysninger om tilknytningsledninger.

OLJETANK.

Oljetank plassert i kjellerrom.

Utførelse i stål.

Tanken er ikke tømt i følge eierrepresentant.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	194 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	194 m ²
Totalpris	2 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

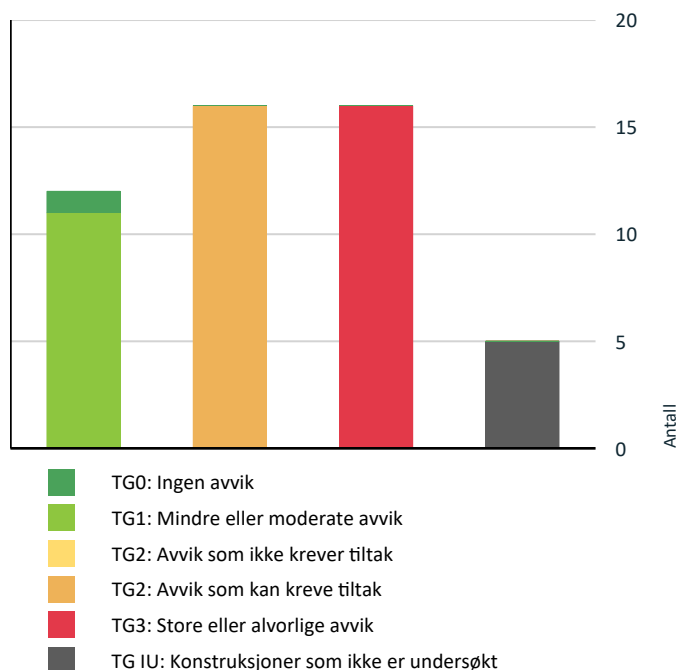
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

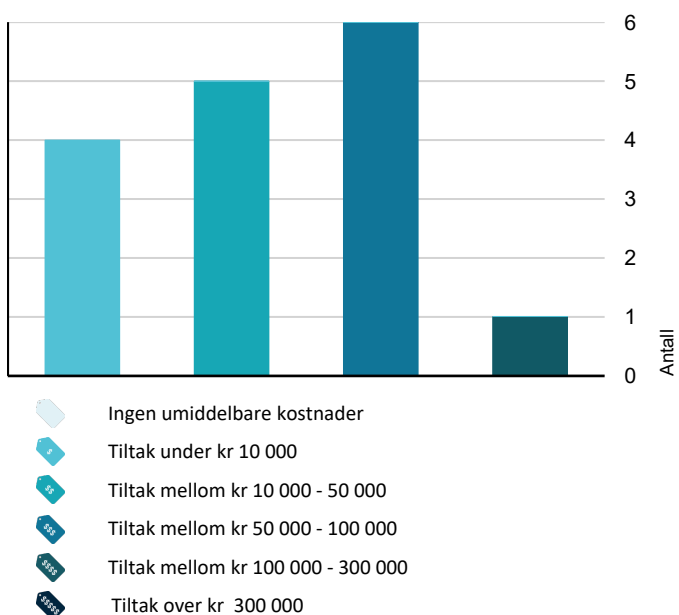
Tegninger ble ikke fremlagt/fremskaffet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 - 3 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedplan > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller - 2 [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Hovedplan > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Hovedplan > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedplan > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedplan > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
Kilde: egenerklæring.

Anvendelse
Boligen er ubebodd p.t.

Standard
Bygget har normale standarder fra byggeår og senere års påkostninger.
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Hovedtak.
Metallplater med TRP-profil.
Taktekking besiktiget fra terreng.



Takflate - fasade mot nord.



Metallplater med TRP-profil.

! TG 2 Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekking på tilbygg - takterrasse.
Papptekking.
Fall: tilnærmet 1:85.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
En del mosebegroing.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Fjerning av mosebegroing.



Utsnitt av taktekking.



Mosebegroing.

! TG 3 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner og -nedløp av plast.

Taknedløp tilknyttet rør til grunnen med unntak av nedløp fra takterrasse som er avsluttet over terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ingen snøfangere.

Ingen adkomst for feier.

! TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger.

Kjellervegger av betong.

Øvrige vegger av bindingsverk i tre - isolerte utførelser.

Fasadekledninger: trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av fasadekledning med råte.

Noe avflassing av puss på kjellervegger.

Enkelte sprekker i kjellervegger.

Ingen musebånd.

Lite lufting av kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fornyng av kledninger med råte.

Fornyng av puss på kjellermur.

Utbedre lufting og montasje av musebånd ved eventuell fremtidig utføring av kledning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Parti av avflasset puss og løs puss.



Utsnitt av panel med råte.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjoner i tre

Undertak på rull og trefiberplater.

Utført med diffusjonssperre mot kald side.

Tilkomst til kryp loft via løs luke i himling.

Kryp loft besiktiget fra lukeåpning i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Partier med åpninger i undertak

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av undertak, noe som betinger de-/remontering av tekking.



Utsnitt av takkonstruksjoner.

Tilstandsrapport



Utsnitt av undertak som har løsnet - underside av tekking eksponert.

TG 3 Vinduer

Trevinduer med isolerglass.
Noen vinduer er fornyet:
- vinduer på hovedplan fornyet i 2017 i følge egenerklæring.
- et vindu fornyet på 2. etasje i 2025 i følge egenerklæring.
- fornyet på

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En del vinduer med påkrevd vedlikehold.
To vinduer på 2. etasje var ikke mulig å åpne.
En del vinduer med lite klem på pakninger.
Manglende klaring mellom sålbenkbeslag og omramminger.
Kondensmerke på enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påkrevd med fornying av en del vinduer.
Utbedring og fornying av en del detaljer.
Behandling av vinduer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utsnitt av vindu:

- manglende klaring mellom sålbenkbeslag og kledning.
- antydning til råte på omramming.
- manglende vedlikehold av vindu.



Kondensmerke på vindu.

TG 1 Dører - 2

Dør til kjellerplan.
Tredør med enkel utførelse - labankdør.
Døren fungerer sett i forhold til kjellerens tilstand og mulige bruk.

TG 3 Dører - 2 - 3

Verandadør.
Dør med utførelse i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Dør med slitasje.
Veldig treg å åpne - ingen klaring mellom dørblad og karm.
Sprekker i treverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

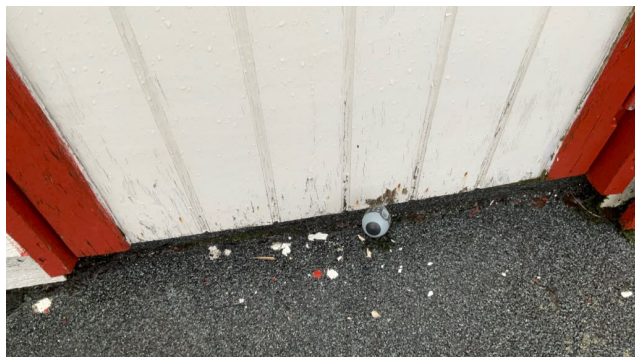
Fornyng av verandadør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Verandadør.

Tilstandsrapport



Slitasje.



Sprekker i treverk.

TG 2 Dører

Inngangsdør.
Utførelse i tre.

Vurdering av avvik:

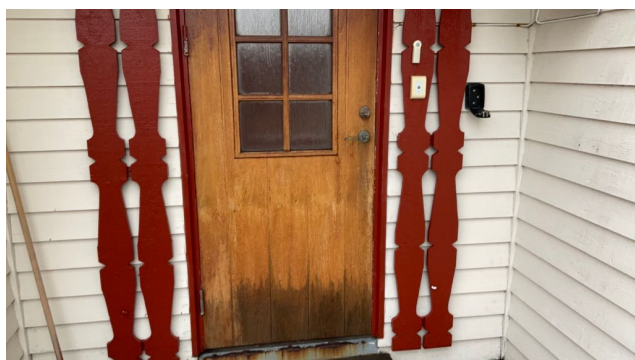
- Det er avvik:

Værslitt dør - påkrevd med vedlikehold

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av dør.



Inngangsdør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Platting som del av trapp ved inngang.

Utførelser i tre.

Areal: tilnærmet 6,8 kvadratmeter.

Rekkverkshøyde: 81 cm.

Vurdering av avvik:

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

Deler av rekkverk med råteskade.

Konsekvens/tiltak

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

Fornyng deler av rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt av platt ved inngangsdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse over tilbygg (vindfang).

Dekke er tekkingen - papptekking.

Areal: 9,6 kvadratmeter.

Rekkverkshøyde: 94 cm.

Vurdering av avvik:

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

Noe mosebegroing på tekkingen.

Konsekvens/tiltak

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

Fjerning av mosebegroingen på tekkingen.

Tilstandsrapport



Takterrasse ved fasade mot vest.

! TG 3 Utvendige trapper - 2

Trapp til kjellerplan
Utførelse i betong.
Ingen rekkverk.

Ikke mulig å vurdere overflater grunnet mosebegroing.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til kjellerplan.

! TG 3 Utvendige trapper

Trapp ved inngang.
Utførelser i tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Deler av rekkverk med råte, samt noe mangelfullt vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

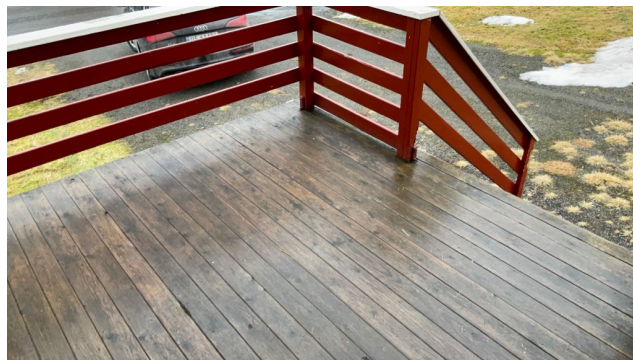
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Tiltak:

Fornyng deler av rekkverk.
Behandling av rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt av trapp.



Utsnitt av trapp.



Utsnitt av mangelfullt vedlikehold.



Utsnitt av råteskadd del.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulvflater: laminat, vinylbelegg, vinyl med oppbrett og betong (kjellerplan),
Veggflater: maletapet, smartpanel, fliser (over kjøkkenbenk), strukturmaling, malt tynnpanel, våtromspanel, malt panel og betong (kjellerplan),
Himlinger: malte plater, smartpanel, Huntonit plankett (baderom) og panel (kjellerplan).

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Dekker.
Betongplate på grunnen.
Etasjeskillere: trebjelkelag - omfang av isolasjon ukjent.
Bjelkelag i vindfangdel uten stubbloft - bordgulv eksponert mot det fri.

Planavvik både på hovedplan og 2. etasje.
Målinger utført på stue på hovedplan og stue/kjøkken på 2. etasje.

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



NGU-kart.
Gul farge indikerer aktsomhetsgrad i intervaller fra moderat til lav.

! TG 3 Pipe og ildsted

Pipe og ildsted.
Pipe: forutsetter teglsteinspipe.
Vedovn montert i stue i 2. etasje.
Fabrikat: Ulefos nr. 108.
Feieluke var ikke mulig å åpne.
Alle flater av pipe var ikke eksponert på 2. etg.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Alle pipevanger var ikke eksponert på 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt av pipe på kryploft.



Vedovn på i stue på 2. etasje.



Sotluke i kjeller - ikke mulig å åpne.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Kjellerplan under terreng.

Alle vegger i betong - ingen deler var utført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktinntrenging ved overganger gulv/vegger - betong/betong..

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak relatert til utvendige tiltak - drenering, avskjæringsgrøfter og terrengjusteringer som ikke beskrives nærmere.

Tiltak avhengig av anvendelse av kjellerplan.



Utsnitt av parti med vanninntrenging i kjellerrom.

! TG 1U Kryp kjeller - 2

Ukjent om det er kryperom/"blindrom" under del av bygning mot nordøst - nyere grunnmur sett i forhold til bygning for øvrig, men ingen tilkomst - muligens betongplate på grunn her. Kontaktperson hadde ingen kjennskap til aktuelle utførelse.

! TG 2 Kryp kjeller

Kryperom under tilbygg - åpning i en side.
Kryperom besiktiget fra åpning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen ventilering. m.v.

Bordgolv eksponert mot det fri.

Diverse skrot på grunnen.

Ingen stubbloft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Opprydding.

Utførelse av stubbloft.

Forbedre ventilering.



Diverse "skrot" på grunnen.



Underside av bordgolv i vindfang.

! TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom hovedplan og 2. etasje.

Tretrapp med stusstrinn.

Rekkverkshøyder:

- trappeløp: 80 cm.

- dekkekant 2. etasje: 90 cm

Åpninger i rekkverk:

- trappeløp: 13 cm.

- dekkekant 2. etg.: 16 cm.

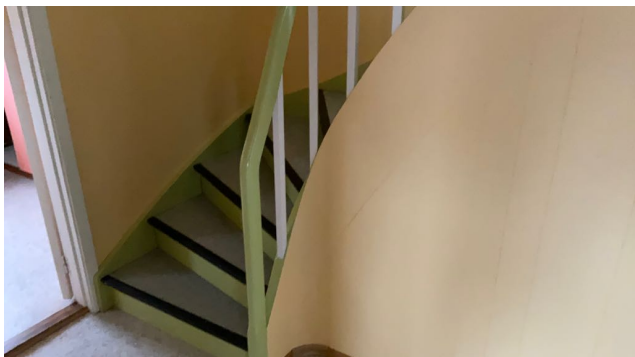
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Tilstandsrapport



Trapp sett fra hovedplan.



Trapp sett fra 2. etasje.

! TG 3 Innvendige trapper - 2

Trappe mellom kjellerplan og hovedplan.
Rettløpstrapp med stusstrinn.
Utførelser i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

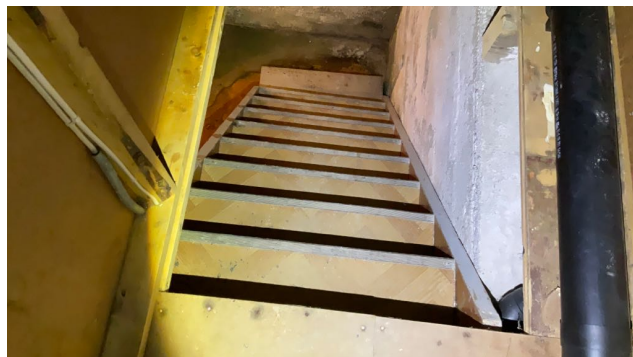
Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



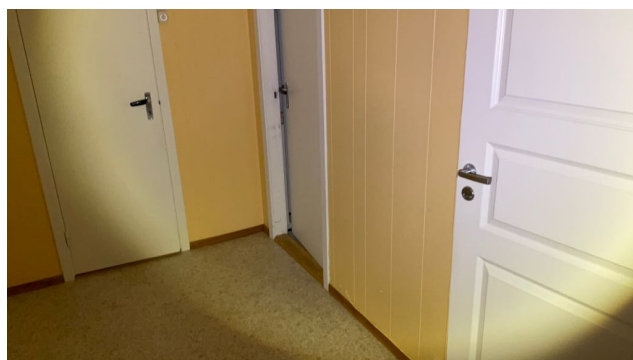
Trapp sett fra kjellerplan.



Trapp sett fra hovedplan.

! TG 1 Innvendige dører

Tredører og formpressede dører.
Tredører med malte slette flater og finerte flater.
Dører til stuer med glass.



Utsnitt av innerdører på hovedplan.

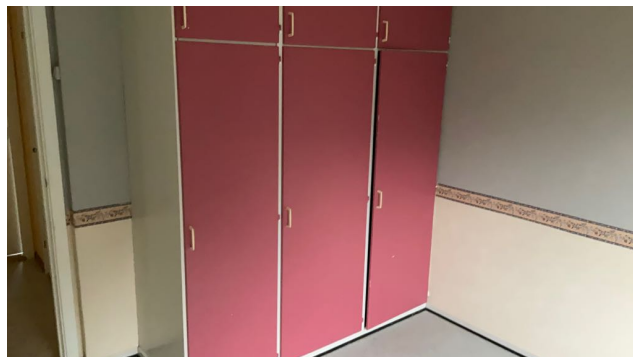


Dør til stue på hovedplan.

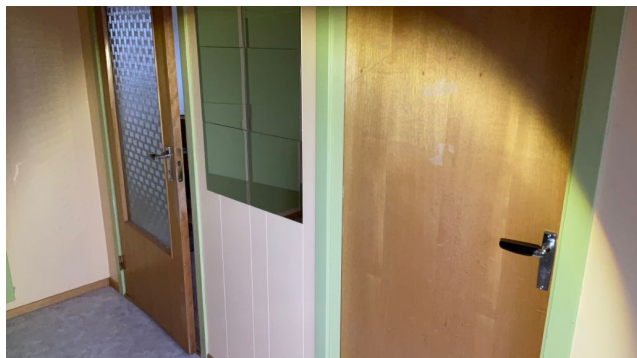
Tilstandsrapport



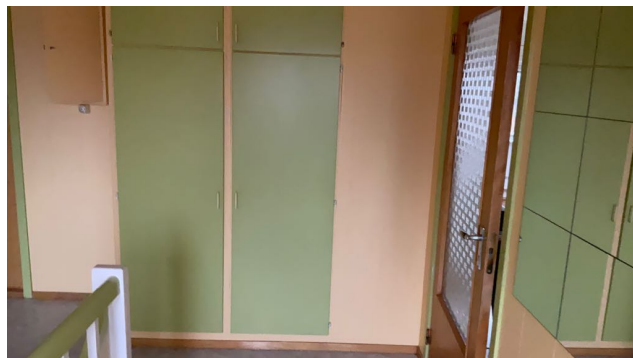
Utsnitt av innerdører på 2. etasje.



Garderobeskap på et soverom.



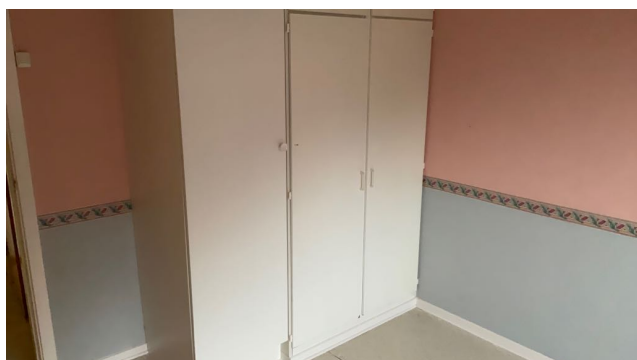
Utsnitt av innerdører på 2. etasje.



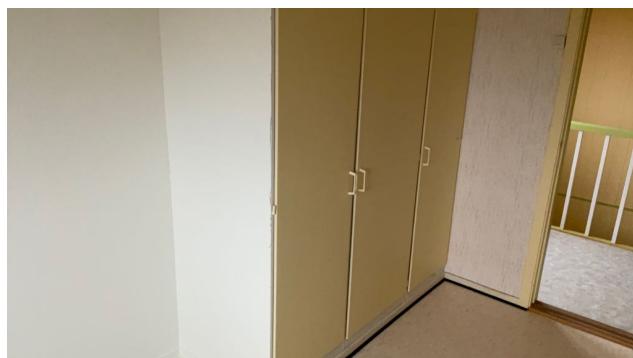
Garderobeskap på gang på 2. etasje.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Fastmonterte innredninger
Plassbygde garderobeskap på gang 2. etasje, vindfang og på tre soverom.



Garderobeskap på et soverom.



Garderobeskap på et soverom.

VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017 Kilde: Kontaktperson

Tilstandsrapport



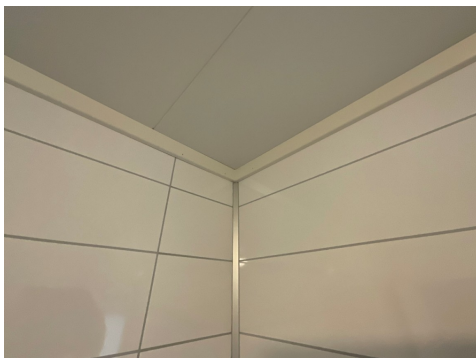
Baderom.

HOVEDPLAN > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Himling: malte plater - Huntonit Plankett e.l.
Veggflater: våtromspanel.

Årstall: 2017 Kilde: Kontaktperson



Overgang veggflater/himling.

HOVEDPLAN > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvflate: vinylbelegg med oppbrett.

Varmekilde: varmekabler.

Fallforhold etc.:

- nivåforskjell fra sluk til ytterkant dusjsone: 11 mm.
- avstand: 0,4 meter - fall: 1:37.
- nivå forskjell fra ytterkant dusjsone til gulv ved dør: tre millimeter.
- avstand: 1,0 m - fall: 1:333 - tilnærmet flatt
- nivåforskjell fra sluk til overkant dørterskel: 30 mm.

Årstall: 2017 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tett list rundt dusjsone sett i forhold til lekkasjevann, samt begrenset fall på gulvet utenfor dusjarea.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres en åpning i list runt dusjarea i forhold til avrenning for lekkasjevann - tiltak for fallforholdet ikke mulig.



Overgang gulvvegg.

HOVEDPLAN > BAD

! TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Slukrist skrudd fast - ikke mulig å se sluken i forhold til avslutning av gulvbelegg.

Årstall: 2017 Kilde: Kontaktperson



Slukrist fastskrudd slik at det ikke var mulig å se sluken.

HOVEDPLAN > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr:

- veggmontert klosett med innebygget systerne.
- dusjarmatur på vegg.
- heldekkende servant på skuffeseksjon.

Innredninger:

- baderomsinnredning bestående av følgende:
 - skuffeseksjon.
 - høgskap.
 - speil.
- to stk. buede dusjvegger - hengslet utførelse som lukket utgjør dusjhjørne.

Årstall: 2017 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget systerne.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring



Veggmontert klosett med innebygget susterne.
Heldekkende servant på skuffeseksjon.
Speil med belysning.
Dusjarmatur på vegg.
To stk. buede dusjevegger - hengslede utførelser.

HOVEDPLAN > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Avtrekksvifte.
Luftvindu med spalteventil.
Tett dørterskel.

Årstall: 2017 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Begrenset tilluftsløsning.

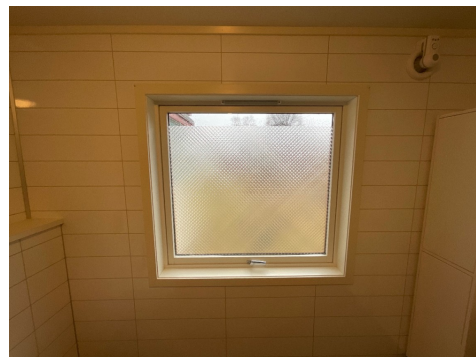
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsning for tilluft bør kompletteres - enten med ventil i dør eller spalte under dør.



Avtrekksvifte.



Luftvindu med spalteventil.



Tett dørterskel.

HOVEDPLAN > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført - to stk. yttervegger, vegg mot vaskerom og vegg mot trapperom hvor installasjon er eksponert. Ingen fukt registrert fra trapperom.

HOVEDPLAN > VASKEROM

! TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Rommet har fått tilstandsgrad TG3 på grunn av at det er bygget etter byggeforskrift før 1997 - dette er ikke ensbetydende med at rommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Himling: malte plater.
Veggflater: malte plater.
Gulvflate: vinylbelegg med oppbrett.

Varmekilde: reflektorovn - eldre utførelse.

Fallforhold etc.:
- nivåforskjell fra sluk til gulv ved dør: 11 mm.
- avstand: 1,2 meter - fall: 1:109.
- nivåforskjell fra sluk til overkant dørterskel: 75 mm.

Sluk av støpejern.

Sanitærutstyr:
- opplegg for vaskemaskin.

Innredninger:
- enkelt underskap.
- høgskap med skuffedel.

Ventilasjon.
Kun luftevindu.
Tett dørterskel.

Vurdering av avvik:

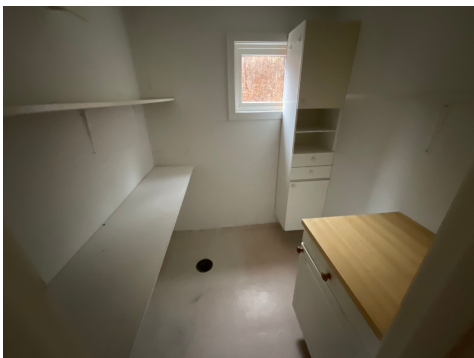
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet har fått tilstandsgrad TG3 på grunn av at det er bygget etter byggeforskrift før 1997 - dette er ikke ensbetydende med at rommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utsnitt av vaskerom.



Utsnitt av installasjon for vaskemaskin - vegg mot badrom.

HOVEDPLAN > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført - installasjoner i vegg mot badrom - ingen fuktutsatte flater.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Rommet har fått tilstandsgrad TG3 på grunn av at det er bygget etter byggeforskrift før 1997 - dette er ikke ensbetydende med at rommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Himling: malte plater.
Veggflater: malte plater.
Gulvflate: vinyl med oppbrett.

Varmekilde: reflektorovn.

Fallforhold etc.:
- lokalt fall ved sluk - nivåforskjell: 15 mm.
- nivåforskjell fra lokalt fall til gulv ved dør: to millimeter - tilnærmet flatt gulv.
- nivåforskjell fra sluk til overkant dørterskel: 75 mm.

Sluk av støpejern.
Vinylbelegg avsluttet under klemring.

Sanitærutstyr:
- gulvmontert klosett.
- servant.
- dusjkabinett.
- opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon.
Kun luftevindu - ingen tilluftsløsning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet har fått tilstandsgrad TG3 på grunn av at det er bygget etter byggeforskrift før 1997 - dette er ikke ensbetydende med at rommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utsnitt av bad/vaskerom 2. etasje..



Utsnitt av bad/vaskerom 2. etasje.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført - eldre bad/vaskerom med dusjkabinett.

KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

! TG I Overflater og innredning

Overflater:

- gulvflate: laminat.
- veggflate mellom benk og overskap: fliser.
- veggflate ved komfyr: våtromspanel/kitchn-board.

Prefabrikkert kjøkkeninnredning.

Benkeplate av laminat.

Nisje for oppvaskmaskin

Kumbeslag med to kummer innfelt i benkeplate - underlimt utførelse.



Kjøkkeninnredning.

HOVEDPLAN > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Fabrikat: Husqvarna - modell: Monsun.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilator fungerte ikke ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av ventilator - alternativt fornying.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkkenventilator.

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG I Overflater og innredning

Overflater:

- gulvflate: vinylbelegg.
- vegg mellom benk og overskap: vannbestandig flate.

Eldre kjøkkeninnredning.

Benkeplate av laminat.

Heldekkende kumbeslag med utslag og oppvask.

Nisje for komfyr.

Takhøye overskap med skyvedører.

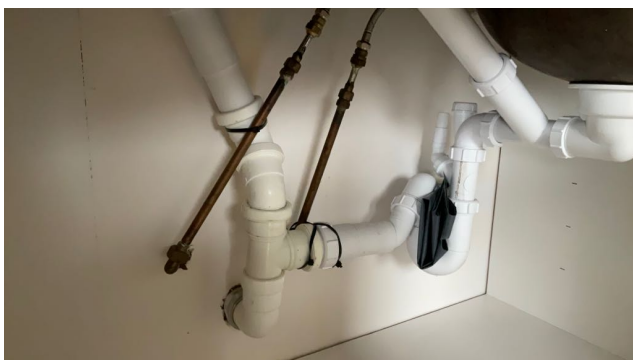
Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning.



Overskap.



Røropplegg i kjøkkenbenk.



Nisje for komfyr.

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Ingen avtrekk på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Ingen avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avtrekk må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ingen kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannledninger av kobber og plastbelagte kobberledninger (Cutelex).
Stengeventil i kjeller.
Utvendig vannpost.



Stengeventil i kjeller.



Utsnitt av røropplegg i kjeller.

Tilstandsrapport

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil/støpejern.
Lufteledning med åpen avslutning på kryploft.
Spylepunkt utomhus.



Spylepunkt utomhus.



Avblindet spylepunkt innomhus.



Utsnitt av avløpsrør i kjeller.

Ventilasjon

Beskrivet under andre bygningsdeler - kjøkken og våtrom.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe - luft>luft.
Fabrikat: Panasonic.

Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt



Utedel med innkassing montert på fasade mot sørøst.



Innerdel på vegg i stue på hovedplan.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank plassert i kjellerrom

Fabrikat: OSO.

Volum: 198 liter.

Effekt: 2,0 kW.

Produksjonsår: 1999.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak

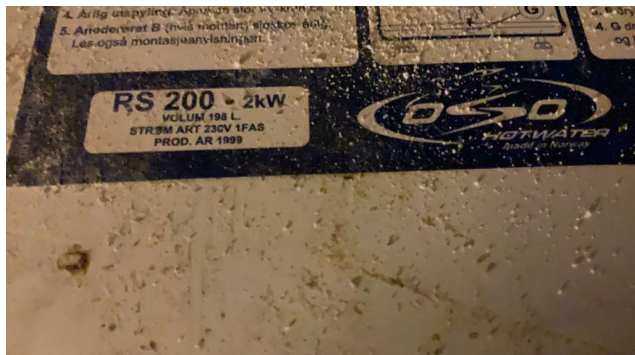
- Tiltak:

Fornyng av varmtannstank må forventes.



Varmtvannstank

Tilstandsrapport



Produktskilt.

⚡ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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.

Normal installasjon med skruesikringer.

Kurser jfr. kursfortegnelse:

- inntakssikring 63A.
- hovedsikring 2. etasje 35A
- to kurser à 20A - kurser for kmfyrer.
- syv kurser à 10A.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Arbeider utført i 2017 i forbindelse med oppussing av badetrom, samt noe arbeider på stue på hovedplan samtidig jfr. egenerklæring.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

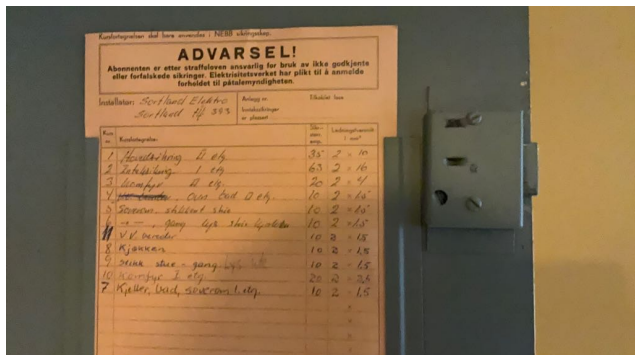
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det bør utføres en utvidet kontroll med bakgrunn i "åpne spørsmål" i det foran nevnte.



Elektrofordeler.

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse.



Brannslukker på 2. etasje.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Brannteknisk utstyr:

- brannslukkere.
- røykvarslere.

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

Nei

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

Nei

3. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

Nei



Brannslukker på hovedplan.



Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn ukjent.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen fuktsikring jfr. vanninntrenging i kjellerrom.

Vurdering av avvik:

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

Ingen fuktsikring jfr. vanninntrenging i kjellerrom.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak må iverksettes avhengig om kjellerrom skal ha anvendelse.

Tiltak må sees i sammenheng med tiltak for avvik med terrengforhold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utsnitt av forhold vedr. vanninntrenging i kjellerrom.



Utsnitt av forhold vedr. vanninntrenging i kjellerrom.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong.

Hoveddel av grunnmur er fra tidligere bygning på eiendommen i følge eierrepresentant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En del avflassing etc. av puss.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av puss eetc.

! TG 3 Forstøtningsmurer

Lave murer langs fasade mot sørvest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Defekte murer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerning av murer og eventuell fornying.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt av murer ved fasade mot sørvest

Murer som er rivingsklare.

! TG 3 Terrengforhold

Fall inn mot bygning ved fasade mot nordøst.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Justering av terreng med etablering av avskjæringsgrøft m.v.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Ingen opplysninger om tilknytningsledninger.

! TG 2 Oljetank

Oljetank plassert i kjellerrom.

Utførelse i stål.

Tanken er ikke tømt i følge eierrepresentant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tanken er ikke tømt i følge eierrepresentant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tømming av tank og eventuell fjerning av tank.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

194 m²/194 m²

Enebolig: 2 Stuer, 2 Kjøkken, Bad/vaskerom, 4 Soverom, 2 Gang, Bad, Vindfang, Vaskerom, Trapperom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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 3 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 600 000

Konklusjon markedsverdi

2 600 000

Markedsvurdering

Eldre boligeiendom på Myre i Øksnes kommune.
Bolig med en del avvik hvor det er påkrevd med tiltak.

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

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen noe usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fjellveien 6 ,8430 MYRE 164 m² 1965 3 sov	22-02-2024	2 990 000	2 950 000		2 950 000	17 988
2 Halvar Rasmussensvei 24 ,8430 MYRE 170 m² 1985 4 sov	02-09-2021	2 900 000	2 800 000		2 800 000	16 471
3 Halvar Rasmussensvei 20 ,8430 MYRE 121 m² 1953 4 sov	07-12-2023	2 150 000	1 975 000		1 975 000	16 322
4 Ekranveien 25A ,8430 MYRE 168 m² 1973 4 sov	10-12-2023	2 900 000	2 700 000		2 700 000	16 071

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Offentlige avgifter estimert	Kr.	10 000
Renovasjon estimert	Kr.	6 000
Forsikring estimert	Kr.	10 000
Vedlikehold	Kr.	29 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	55 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 500 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 500 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

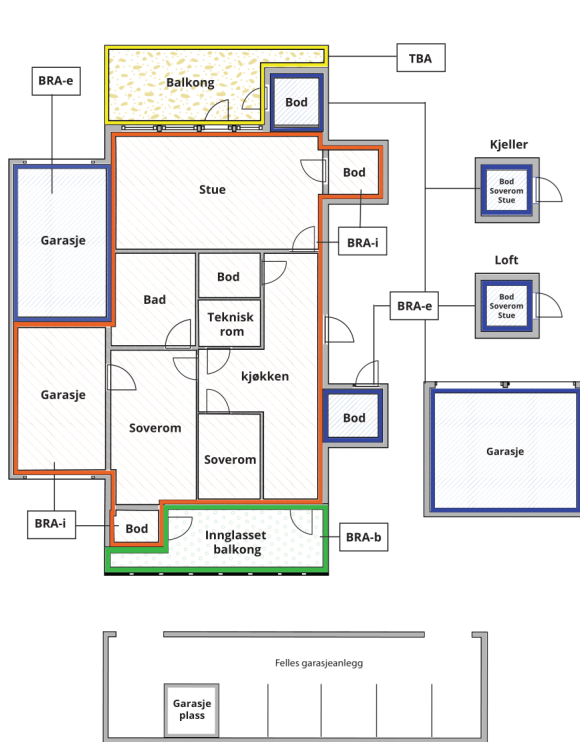
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	73			73	10
Hovedplan	78			78	7
Kjellerplan	43			43	
SUM	194				17
SUM BRA	194				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang m/trapp		
Hovedplan	Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Gang m/trapp, Vindfang, Vaskerom, Trapperom (til kjellerplan)		
Kjellerplan	Kjellerrom m/trapp		

Kommentar

Arealer er beregnet ut fra mål tatt på stedet.
Areal for trapper er medtatt på alle aktuelle plan.

Tilleggsopplysninger:

- høyder på kjellerplan:
 - himlingshøyde tilnærmet 1,95 meter.
 - høyde under senterbæring: 1,8 meter.
- åpent areal (TBA) er følgende:
 - 2. etasje: takterasse - tak over vindfang.
 - hovedplan - platting ved inngang - del av trapp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ble ikke fremlagt/fremskaffet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ 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)
Enebolig	149	45

Kommentar

Enebolig

S-rom (sekundærrom) er følgende:

- hovedplan: trapperom (kjeller)
- kjellerplan: kjellerrom m/trapp.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2025	Per Roger Arentsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1868 ØKS NES	65	399		0	428.1 m ²	Eiendomsdata	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Rasmussen Torgunn Henriette (død)

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1868 ØKS NES	65	24		0	974.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Halvar Rasmussensvei 11

Hjemmelshaver

Rasmussen Torgunn Henriette (død).

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eldre boligeiendom beliggende på Myre.
Avstand til sentrumsfunksjoner, skoler og idrettsanlegg ca. en kilometer.

Adkomstvei
Offentlig veg - Kommunal veg - 1868 KV1080

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg via private stikkledninger.

Regulering
Arealformål: boligbebyggelse.
Nasjonal arealplan-id: 1868_2021007.
Dato for ikrafttredelse: 14.03.2024.

Om tomten
Tomten er opparbeidet.

Tinglyste/andre forhold
Trafokiosk plasser på tomten bnr 399.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2001	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.03.2025	Usignert - mottatt 04.03.2025.	Gjennomgått	8	Ja
Eiendomsdata 1868-65/24	02.03.2025		Gjennomgått	2	Ja
Oversiktskart	02.03.2025		Gjennomgått	1	Ja
Tomtekart 1868-65/24	02.03.2025		Gjennomgått	1	Ja
Flyfoto	02.03.2025		Gjennomgått	1	Ja
Eiendomsdata 1868-65/24	03.03.2025		Gjennomgått	2	Ja
Tomtekart 1868-65/399	03.03.2025		Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XK5141>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder



Fasader mot sør og øst.



Fasader mot øst og nord.



Fasader mot nord og vest.



Fasader mot vest og sør.