

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter - 2 - roms leilighet

 Erikstadveien 70 e, 8206 FAUSKE

 FAUSKE kommune

 gnr. 104, bnr. 843, snr. 3

Markedsverdi

2 050 000

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 16.06.2025

Rapportdato: 24.09.2025

Oppdragsnr.: 20139-1590

Referansenummer: NY8058

Autorisert foretak: Takstmann Kenneth Johansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Rikard Johansen



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.

Takstmann Kenneth Johansen AS,

Takstmann Kenneth Johansen har lang erfaring fra byggebransjen. De siste 25 år som takstmann. Takstmann Kenneth Johansen er godkjent på høyeste nivå i Europa for verditaksering. Tegova Residential Valuer, TRV. Selskapet er tilsluttet Norsk Takst, og har gode kontrollrutiner, kvalitetssikringsrutiner, dataverktøy, utdanningssystemer, og forsikringsordninger.

Selskapets arbeidsområder er primært Indre Salten - Fauske, Saltdal, og nærliggende kommuner som Sørfold, Beiarn, Steigen, og Hamarøy. Selskapet jobber i hovedsak med verditaksering, tilstandsrapporter, byggelånskontroll, uavhengig kontroll av våtrom med trykktesting, og reklamasjonsrapporter. Selskapet utfører også byggekontroll og tilbyr også tjenester med byggesøknader, og ansvarshavende på ulike områder.

Rapportansvarlig

Kenneth Rikard Johansen

Uavhengig Takstingeniør

krjno@yahoo.no

916 18 914



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 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 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.



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

Leiligheten er en 2 - roms selveierleilighet i underetasjen i Sameiet Erikstadveien 70 som består av til sammen 27 leiligheter + 1 næringsseksjon som eies av sameiet, men som ikke er i bruk. Bygningen var opprinnelig en skolebygning som ble renoveret og helombygd i perioden 2013 - 2015/2016, og fremstår med bra standard og relativt lite bruksslitasje.

Boligbygg med flere boenheter - 2 - roms leilighet - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekke med skiferstein.
Takrenner og nedløp i stål/aluminium.

Yttervegger av betong som er tilleggsisolert utvendig og innvendig, platekledning innvendig, og utvendig kledning med sementbaserte fasadeplater, Cembrit, eller tilsvarende.

Sperretek med delvis lukket konstruksjon. Loftet er ikke kontrollert eller tilstandsvurdert.

Vinduene er med 3 - lags isolerglass, og pvc karmen.
Tett ytterdør fra gangen til leiligheten, og balkongdør med pvc karmen og overflate.

Utgang fra stuen til balkong, 13 m².

Ett trinn fra balkongen til terrenget. Trinnet er for høyt, og lite funksjonelt på grunn av høyden.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er med malte mdf - plater på veggene, og klikklaminat på gulvene. Malte plater i taket. Normal bruksslitasje. Betongstøpt gulv i leiligheten.

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

Betongstøpt trapp med laminat i trinnene, og rekkverk i stål.

Malte hvite innerdører med fyllingsprofil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Badet er med flis på gulvet, og våtromsplater på veggene, og er innredet med baderomsinnredning med 100 centimeters skuffeseksjon med to skuffer, nedfelt servant, Laminat benkeplate, to overskap med hylle, lyskonsoll, speil, toalett, dusjkabinett, og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er med hvite skrog og slette hvite fronter med høyglans. Innredningen er med oppvaskbenk med 2 oppvaskkummer, integrerte hvitevarer med induksjonstopp, steikovn, og oppvaskmaskin.
Damphetten med mekanisk avtrekksvifte ved komfyrplassen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i plast, med rør - i - rør, med rørsentral på badet. Noen vannrør er kobberør. Stoppekran i rørskapet. Vannrørene er innbygd i vegger/tak. Tilstandsvurderingen er basert på alder. Avløpsrør av plast i leiligheten. Avløpsrørene er skjult og innbygd. Tilstandsvurderingen er basert på alder.

Leiligheten er med balansert ventilasjonsanlegg med veggmontert ventilasjonsaggregat i boden.

Bygget har et felles sentralfyringsanlegg i kjelleren. Selve sentralen er ikke kontrollert, men anlegget leverer vannbåren gulvvarme til deler av leiligheten. Kostnadene er inkludert i månedlige felleskostnader. Anlegget for sentralfyring er felles, og er ikke tilstandsvurdert. For kontroll og nærmere informasjon om bruk og innstillinger, kontakt styreleder.

116 liters varmtvannsbereder på badet.

Sikringsskap med automatsikringer, og 10 strømkurser. 32 - ampers hovedsikring. Til leiligheten er det lagt inn fiberkabel med altibox, og ringeklokke med telefon, og åpningsfunksjon til hovedinngangen i 1. etasje. Elanlegget er ikke nærmere kontrollert.

Røykvarsler og 1 stk brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av leirholdige masser.

Det foreligger ingen informasjon om dreneringen. Betongstøpt grunnmur og betongstøpt gulv i leiligheten. Grunnmuren er felles for hele sameiet og er fra det opprinnelige byggeåret, som trolig er fra 60 - tallet. Grunnmuren er ikke tilstandsvurdert.

Flatt og lett skrånet terreng. Tilfredstillende fallforhold.

Utvendige stikkledninger for vann og avløp av ukjent type, tilkoblet kommunalt vann og avløpsnett. Det foreligger ingen informasjon om stikkledningene. Utvendige stikkledninger er felles, og er ikke tilstandsvurdert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	97 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	97 m ²
Totalpris	2 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

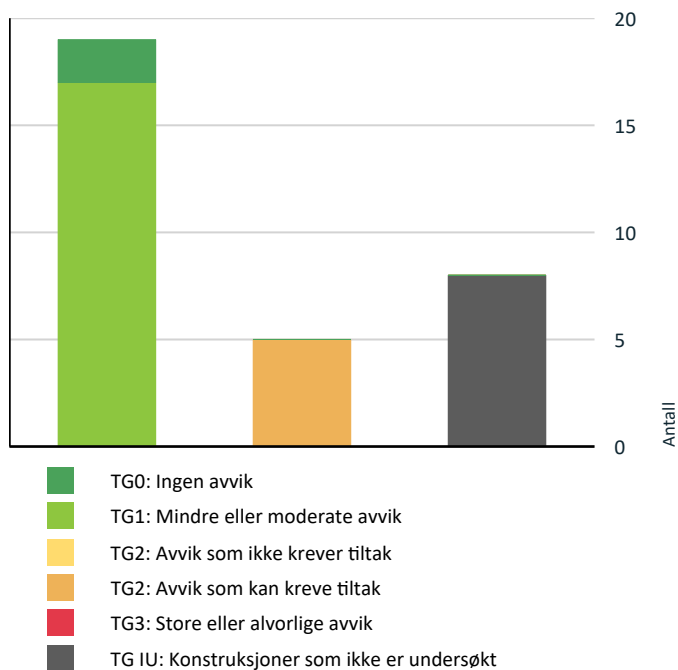
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter - 2 - roms leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



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



Innvendig > Radon [Gå til side](#)



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



Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter - 2 - roms leilighet



! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takteking [Gå til side](#)



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



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



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



Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)



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



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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER - 2 - ROMS



Byggeår
2015

Kommentar
Bygget er av elde dato, men ble
renovert og helombygdi 2015/2016

Anvendelse
2 - roms leilighet.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør
beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke med skiferstein.

! TG IU Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål/aluminium.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av betong som er tilleggsisolert utvendig og innvendig,
platekkledning innvendig, og utvendig kledning med sementbaserte
fasadeplater, Cembrit, eller tilsvarende.



Utvendig kledning med cementbaserte plater.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperretak med delvis lukket konstruksjon. Loftet er ikke kontrollert eller
tilstandsvurdert.

! TG 1 Vinduer

Vinduene er med 3 - lags isolerglass, og pvc karmen.



Vinduene er med 3 - lags glass.

! TG 1 Dører

Tett ytterdør fra gangen til leiligheten, og balkongdør med pvc karmen og
overflate.

Tilstandsrapport



Balkongdøren



Ytterdøren fra trapperommet/gangen.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til balkong, 13 m2.



Balkongen.

! TG 2 Utvendige trapper

Ett trinn fra balkongen til terrenget. Trinnet er for høyt, og lite funksjonelt på grunn av høyden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trinnet fra balkongen er for høyt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres et ekstra trinn.



Ett høyt trinn fra balkongen til terrenget.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendige overflater er med malte mdf - plater på veggene, og klikklaminat på gulvene. Malte plater i taket. Normal bruksslitasje.



Stue/kjøkken



Gangen.

Tilstandsrapport



Soverommet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongstøpt gulv i leiligheten.

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.

TG 2 Innvendige trapper

Betongstøpt trapp med laminat i trinnene, og rekkverk i stål.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Betongstøpt trapp med rekkverk i stål.

TG 1 Innvendige dører

Malte hvite innerdører med fyllingsprofil.



Hvite innerdører med profil.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er med flis på gulvet, og våtromsplater på veggene, og er innredet med baderomsinnredning med 100 centimeters skuffeseksjon med to skuffer, nedfelt servant, Laminat benkeplate, to overskap med hylle, lyskonsoll, speil, toalett, dusjkabinett, og opplegg for vaskemaskin.



Badet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på veggene, og malte plater i taket.

Tilstandsrapport



Våtromsplater på veggene, og malte plater i taket.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flisbelagt baderomsgulvet med vannbåren gulvvarme. Oppkant ved dørterskelen, og lokalt fall rundt hovedsluken under dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Høydeforskjellen fra membransjiktet ved dørterskelen til lukene er mindre enn 25 mm. Det er etablert oppkant mot dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Flis på baderomsgulvet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under dusjkabinettet, og en hjelpesluk i andre enden av rommet. Smøremembran av ukjent type og utførelse som tettesjikt. Hjelpesluken er lite i bruk, og bør etterfylles med vann for å unngå at vannlåsen tørker ut.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med baderomsinnredning med 100 centimeters skuffeseksjon med to skuffer, nedfelt servant, Laminat benkeplate, to overskap med hylle, lyskonsoll, speil, toalett, dusjkabinett, og opplegg for vaskemaskin.



Innredningene på badet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra badet via balansert ventilasjonsanlegg.



Takmontert ventil for avtrekk fra badet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er med hvite skrog og slette hvite fronter med høyglans. Innredningen er med oppvaskbenk med 2 oppvaskkummer, integrerte hvitevarer med induksjonstopp, steikovn, og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Brist i induksjonstoppen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring er trolig ikke mulig. Skaden kan utarte seg, og da må platetoppen skiftes ut.



Kjøkkeninnredningen.

[UNDERETASJE > KJØKKEN](#)

TG 1 Avtrekk

Damphette med mekanisk avtrekksvifte ved komfyrplassen.

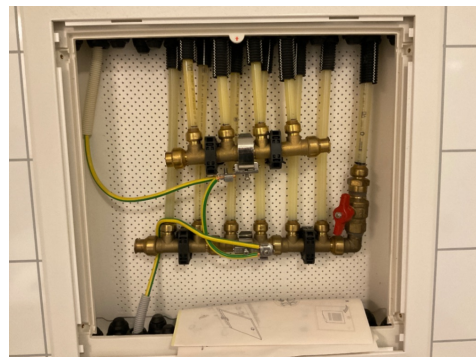


Kjøkkenventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i plast, med rør-i-rør, med rørsentral på badet. Noen vannrør er kobberør. Stoppekran i rørskapet. Vannrørene er innbygd i vegger/tak. Tilstandsvurderingen er basert på alder.



Rørskapet på badet.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast i leiligheten. Avløpsrørene er skjult og innbygd. Tilstandsvurderingen er basert på alder.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er med balansert ventilasjonsanlegg med veggmontert ventilasjonsaggregat i boden.



Ventilasjonsaggregatet i boden.

TG IU Varmesentral

Bygget har et felles sentralfyringsanlegg i kjelleren. Selve sentralen er ikke kontrollert, men anlegget leverer vannbåren gulvvarme til deler av leiligheten. Kostnadene er inkludert i månedlige felleskostnader. Anlegget for sentralfyring er felles, og er ikke tilstandsvurdert. For kontroll og nærmere informasjon om bruk og innstillinger, kontakt styreleder.

Tilstandsrapport



Rørskapet for vannbåren varme.

TG 1 Varmtvannstank

116 liters varmtvannsbereder på badet.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



Varmtvannsberederen i boden.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en 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 10 strømkurser. 32 - amperes hovedsikring. Til leiligheten er det lagt inn fiberkabel med altibox, og ringeklokke med telefon, og åpningsfunksjon til hovedinngangen i 1. etasje. Elanlegget er ikke nærmere kontrollert.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2015
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

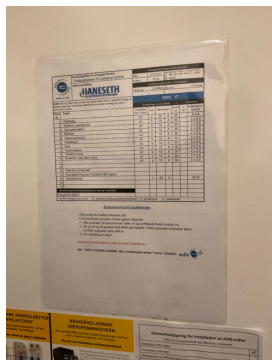
Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport



Sikringsskapet.



Kursfortegnelsen.

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.

Røykvarsler og 1 stk brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av leirholdige masser.

Drenering

Det foreligger ingen informasjon om dreneringen.

Grunnmur og fundamenter

Betongstøpt grunnmur og betongstøpt gulv i leiligheten. Grunnmuren er felles for hele sameiet og er fra det opprinnelige byggeåret, som trolig er fra 60 - tallet. Grunnmuren er ikke tilstandsvurdert.

Terrengforhold

Flatt og lett skrånet terreng. Tilfredstillende fallforhold.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige stikkledninger for vann og avløp av ukjent type, tilkoblet kommunalt vann og avløpsnett. Det foreligger ingen informasjon om stikkledningene. Utvendige stikkledninger er felles, og er ikke tilstandsvurdert.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

97 m²/80 m²

Boligbygg med flere boenheter - 2 - roms leilighet : 2 Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom, 3 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 050 000

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 3 050 000

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

Fradrag for andel felles gjeld - 550 000

Konklusjon markedsverdi

2 050 000

Markedsvurdering

Leiligheten er en romslig 2 - roms leilighet, og ligger fint til i et etablert boligområde med kort avstand til Fauske sentrum, og gangavstand 1 - 2 km til grunnskole, videregående skole, barnehager, fotballhall, idrettshall, og Fauske Stadion. Nærbutikk cirka 500 meter.

Etterspørselen etter leiligheter i området er stabilt bra, og leiligheten anses som kurant og omsettelig. Markedsverdien er satt ut fra en helhetlig vurdering av tomt, beliggenhet, boligstandard, etterspørselen, og markedssituasjonen på takstdagen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Erikstadveien 70E ,8206 FAUSKE 73 m² 2015 2 sov			09-05-2022	2 150 000	2 200 000	389 068	2 589 068	35 467
2	Myrveien 1 ,8206 FAUSKE 62 m² 1971 2 sov			20-01-2022	1 600 000	1 610 000	544 880	2 154 880	34 756
3	Erikstadveien 70E ,8206 FAUSKE 98 m² 2016 2 sov			27-10-2024	2 900 000	2 850 000	497 194	3 347 194	34 155
4	Erikstadveien 70 E ,8206 FAUSKE 56 m² 2016 1 sov			03-12-2024		1 900 000		1 900 000	33 929
5	Erikstadveien 70D ,8206 FAUSKE 108 m² 2013 3 sov			02-05-2025	2 800 000	3 000 000	604 693	3 604 693	33 377
6	Mosemyrveien 7 ,8206 FAUSKE 106 m² 1976 3 sov			14-03-2022	2 550 000	2 800 000	115 076	2 915 076	27 501

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

Felleskostnader inkluderer forretningsførsel, vedlikehold av felles areal/boligmasse, ordinær drift, tv/datalinje, snøbrøyting, vask felles arealer, og delvis oppvarming via varmepumpe i stuen.	Kr.	104 700
---	-----	---------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	104 500
--	------------	----------------

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter - 2 - roms leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 850 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 230 000
--	-----	-----------

Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter - 2 - roms leilighet	Kr.	2 600 000
---	------------	------------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 600 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 050 000
--	------------	------------------

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter - 2 - roms leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	80			80	13
Kjeller		17		17	
SUM	80	17			13
SUM BRA	97				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Yttergang, mellomgang, stue, kjøkken, soverom 1, bad/vaskerom, bod 1, innvendig i leiligheten		
Kjeller		Bod i kjelleren på hoveddelen, bod med adkomst fra terrenget på husets sør - østre side.	

Kommentar

BRA - e: Leiligheten disponerer bod på 11 m² i kjelleren som har adkomst fra kjelleren via hovedbygget. Ifølge eier er ikke boden tinglyst på leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

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)
Boligbygg med flere boenheter - 2 - roms leilighet	77	20

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter
- 2 - roms leilighet

Bra i kjeller er 2 boder, herav 1 med adkomst fra utsiden.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2025	Kenneth Rikard Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1841 FAUSKE	104	843		3	8841.8 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita) Statens Kartverk	Eiet

Adresse

Erikstadveien 70 e

Hjemmelshaver

Kim Villy Nilsen Nyquist

Boligselskap

Sameiet Erikstadveien 70

Eierandel

155 / 4172

Felles gjeld:

Kr. 550 000 31.12.2024

Forretningsfører

Sameiet Erikstadveien 70

Organisasjonsnr

917646651

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommens beliggenhet er på Erikstad, ca. 700 meter vest for Fauske sentrum. Nærområdet består i hovedsak av annen småhusbebyggelse, landbruksområder, og nærhet til fjorden - Fauskevik. Leiligheten er vestvendt, med gode lys og solforhold. Ingen gjennomgangstrafikk. Grunnskole, videregående skole, svømmehall, Fauske stadion, idrettshall, fotballhall, og barnehage er i området Kirkveien/Vestmyra, 1 - 2 km unna., men, det er også 2 barnehager, og fritidssenter på Stranda, ca. 800 meter unna i gangavstand. Nærbutikk i Kirkeveien, cirka 500 meter.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vanntilførsel, via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsnett, via privat stikkledning.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med stort felles parkeringsområde med grus og asfaltdekke. Plen, tuntrær, og noe beplantning. Deler av tomten fremstår som naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Ingen tinglyste forhold av betydning for takstrapporten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende		Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppstas 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/personvernerklaering/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/NY8058>

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