

Tilstandsrapport



Enebolig



Vesterålgata 109, 8403 SORTLAND



SORTLAND kommune



gnr. 15, bnr. 257

Markedsverdi

2 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 02.12.2025

Rapportdato: 05.12.2025

Oppdragsnr.: 15149-1883

Referansenummer: YP6663

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS



TakstTeam
VETERÅLEN

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.

TakstTeam Vesterålen AS

TakstTeam Vesterålen er det ledende takstfirma i Vesterålen/ Lofoten/ Hålogaland med 7 ansatte, herav 6 takstmenn, og arbeider med verditaksering av bolig-, næring- og fritidseiendom, tomtetaksering, skadetaksering, tilstandsrapporter, bistand og oppfølging i byggesaker (både nybygg og renoveringsprosjekter), byggelånsoppfølging og økonomistyring i byggeprosjekter, uavhengig kontroll (av våtrom og lufttetthet i forbindelse med nybygg), reklamasjonsrapporter og -bistand samt verdi- og skadeskjønn. Alle takstmennene innehar meget lang og bred bygningsmessig erfaring.



Rapportansvarlig

Reidulf Halvorsen

Uavhengig Takstingeniør

reidulf@ttv.as

932 06 645



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 fuktøk.

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 • tilleggsgbygg 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 lovighet (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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BOLIG – OPPSUMMERING TILSTAND

Generelt er bygninger oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder).

Bolig er for øvrig utført med normal standard på utstyr og innredninger, hensyntatt alder.

Bolig er blitt noen år, og fremstår med preg av bruksslitasje, betydelig etterslep på spesielt utvendig vedlikehold, utidsmessighet samt div. skader/defekter og avvik i utførelse. Boligen har et betydelig renoveringsbehov skal den bringes opp til dagens standard og må ansees som et renoveringsobjekt.

Ut ifra alder på bolig kan det skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Tilstandsregistreringen har generelt avdekket symptomer på svikt.

Det er registrert sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekke er utført med stålplater og bølgeternittplater. Befart fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Boligen har takrenner og taknedløp i plast og stål.

Ytterveggkonstruksjon er utført som trekonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår. Utvendig liggende bordkledning.

Takkonstruksjon er utført som plassbygd saltakkonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Tak på tilbygg (entré/bad) er utført som pult-tak, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Tak på tilbygg (stue) er utført som saltakkonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Det er ikke stige og befaring er foretatt fra gulv på loft til kaldloft via loftluke. Det er ikke adkomst til takkonstruksjonene på tilbyggene. Bygningen har stedvis malte trevinduer fra 2024 med 3-lags glass med utvendig aluminiumsbekledning, stedvis 2-lags glass i 1. etasje fra 1976, samt koblede og enkle glass fra byggeår.

Boligen har malt hovedytterdør, balkongdør og kjellerdør i tre.

Balkong er utført i trekonstruksjon med glassfibertekking. Utgang fra stue og adkomst fra terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflate vegger i oppholdsrom er utført med fabrikkmalte plater, tynne trepanelplater og malte plater.

Himling er utført med malt papp/plater, himlingsplater og malt panel. Overflater gulv er utført med laminat.

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

Murt teglsteinspipe fra byggeår.

Rom under terreng er stedvis utført med utlekting/isolering i innredede rom. Overflater på vegg er utført med plater og puss.

Himling er utført med panel og malte plater. Overflater på gulv utført med betong.

Innvendig utlekting/isolering av grunnmur er generelt å anse som en risikokonstruksjon.

Krypkjeller under tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår på tilbygg stue.

Stedlige masser som gulv.

Malt tretrapp mellom etasjene.

Boligen har slette dører med trekarmen.

Skadedyr.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Våtrom med ukjent byggeår. Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for utførelse.

Sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom vurderes mot gjeldende forskrift.

Overflater på vegg i våtrom er utført med våtromstapet. Himling er utført med malt papp/ plater. Gulv er utført med fliser. Elektriske varmekabler.

Innredning med servantbeslag, opplegg for vaskemaskin og toalett.

Mekanisk avtrekk på vegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap. Komfyrtopp, stekeovn og integrerte oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i pipeløp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår. Stedvis fornyet. Synlig avløpsrør er av PVC/plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er ikke krav til mekanisk ventilering for denne boligen, basert på boligens alder.

Det er installert varmepumpe i stue. Produksjonsår på pumpen er ukjent.

Eldre sentralfyringsanlegg med fyrkjele i kjeller. Fyrkjele er ikke i bruk.

Varmtvannsbereder fra 1997 er på ca. 200 liter.

Normal elektrisk installasjon iht. byggeår vedr. kapasitet og antall kurser, noe påkostet i ettertid.

Automatsikringer.

Beskrivelse av eiendommen

Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i rapporten. Kontroll av elektrisk anlegg anbefales av el-takstmann eller autorisert installatør. Røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningens drenerende system er av ukjent alder. Det vurderes at bygningens dreneringssystemet er fra de enkelte byggeår da det ikke foreligger dokumentasjon på utskifting.

Grunnmur i opprinnelig del er sannsynlig utført som uarmert plasstøpt konstruksjon med sparestein iht. normal utførelse ved byggeår. Stedvis med innvendig utlekting/isolering i innredede rom. Grunnmur i tilbygg (inngangsparti/bad) er utført med støpt grunnmur m/innv. treull isolasjon (tresnitt e.l.).

Opparbeidet tomt med plen og beplantning ved bolig. Innkjøring og gårdsplass med grus/singel.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er ukjent om det er nedgravd oljetank på eiendommen.

Nærmere undersøkelser må utføres.

Oljetanker har pålegg om inspeksjon etter 30 år, og deretter hvert 10. år. Fra 2020 ble det forbud mot fyring med fossilt brensel i husholdninger.

Det fins alternative fyringskilder, bl.a. bio fyringsolje/ parafin, som kan benyttes. I slike tilfeller kan fyringsanlegget fortsatt benyttes.

Eiere er ansvarlig for eksisterende oljetank og fyringsanlegg og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet.

Kontakt evt. kommunen for ytterligere opplysninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	199 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	164 m ²
Totalpris	2 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger

bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv.

Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon.

Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Garasje/uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger

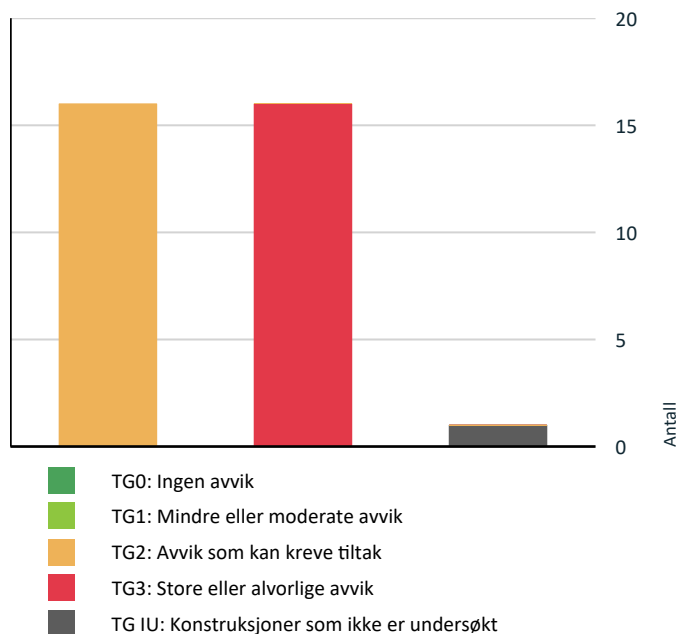
bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv.

Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon.

Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

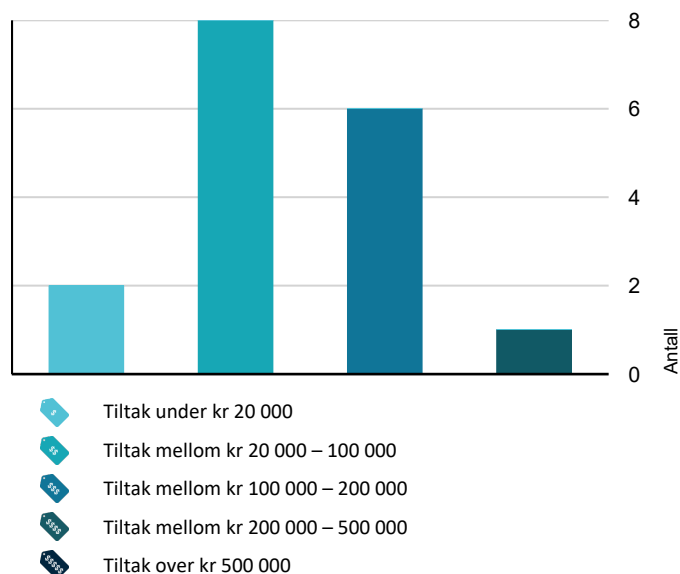
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke bekreftet om denne inneholder opplysninger om forhold av betydning for takstdokumentet.

Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

Iht. opplysninger av eier er det ikke spesielle forhold, eller foreligger pålegg, ut over de som evt. er nevnt i takstdokumentet.

Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser el.l. som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket.

Bygninger forutsettes generelt godkjente.

Ved evt. ominnredning etter byggeår er det ikke undersøkt om det foreligger bruksendringstillatelse dersom dette ikke er nevnt spesielt.

Oppstilling av utførte tiltak/ påkostninger er ikke utfyllende, men de vesentligste forhold er medtatt.

Rapporten er utelukkende basert på informasjon fra eier/ eiers representant mht. skjulte konstruksjoner og bygningsdeler med mindre det i takst ikke er særskilt vist til annen dokumentasjon.

Levetidsbetraktninger av utvendige forhold er foretatt med bakgrunn i langt intervall i SINTEF Byggforsk tabeller.

Kostnadsestimat, som er angitt ved TG3, gjelder kun det tiltaket som er beskrevet for det aktuelle avviket, og må ansees som omtrentlig da det ofte kreves nærmere undersøkelser for å bekrefte skadeomfang og derav behov for tiltak. Evt. øvrige kostnader som vil kunne påløpe på skjulte materialer og andre deler av konstruksjonen eller tilstøtende konstruksjoner er iht. retningslinjer ikke hensyntatt.

Hulltaking, fuktsøk, høydeforskjell (bjelkelag) og andre fysiske kontroller er utført som stikkprøvekontroll på utvalgt sted i den aktuelle konstruksjon iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være negative avvik i andre deler av det kontrollerte rom, konstruksjon eller boenhet. Nærmere undersøkelse anbefales.

Garasje er ikke tilstandsvurdert. Bygningen er forenklet beskrevet. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral oljefyr [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Betongsøyler/dragere stue [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Iht. tidligere takst. Forutsettes korrekt.

Standard

Generell bygningsmessig standard betegnes som noe redusert, også hensyntatt alder og formål, dette bl.a. grunnet elde, slitasje, utidsmessighet og stedvis skader.

Vedlikehold

Bygningen er generelt preget av elde/slitasje, manglende utvendig vedlikehold og skader, og det må påregnes omfattende kostnader dersom bygningen skal bringes opp til dagens standard.

Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	Tilbygg stue.
	Tilbygg	Ikke bekreftet byggeår på tilbygg inngangsparti og bad/vaskerom.
	Modernisering	Boligen er stedvis fornyet etter byggeår bl.a. nevnes: - stedvis skiftet vinduer 2024 og 1976 - stedvis fornyet innvendige overflater - montert ny kjøkkeninnredning - stedvis fornyet det elektriske anlegget - montert ny ytterdør og balkongdør - montert varmepumpe ca. 2010 - fornyet bad/vaskerom 1. etg. ca. 1990

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke er utført med stålplater og bølgeternittplater. Befart fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist råteskader.

Det er registrert plater som kan inneholde asbest. Det er påvist råteskader på vindskier. Ved utskifting/sanering av plater må det påregnes tiltak iht. gjeldende forskrift. Forventet levetid på bølgeternittplater er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det bør gjennomføres en grundig inspeksjon av taket av kvalifisert fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Takteking må forventet byttet innen rimelig tid. Det er også naturlig ved skifte av takteking at undertak også skiftes.

Råteskader på vindskier må utbedres for å hindre videre forringelse og fuktskader på takkonstruksjonen.

Ved utskifting eller sanering av plater som kan inneholde asbest, må dette utføres i henhold til gjeldende forskrifter for å unngå helsefare og forurensning.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrenging, ytterligere råteskader og potensiell eksponering for asbest.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



TG 3 Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og taknedløp i plast og stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Stedvis manglende takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres snøfangere for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet.

Takrenner med lekkasjer og stedvis manglende takrenner bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taket, og for å unngå fuktskader på fasade og grunnmur.

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å redusere risikoen for fuktskader på bygningskonstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for vanninntrenging, fuktskader og i verste fall skade på personer som følge av snø- og isras.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eksempel på manglende takrenne.



Eksempel på manglende bortledning av vann fra taknedløp.

TG 3 Veggkonstruksjon

Ytterveggkonstruksjon er utført som trekonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. de enkelte byggeår. Utvendig liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det kan ikke utelukkes fuktskader i veggkonstruksjonen pga. registrerte avvik. Det er betydelig værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Andre tiltak:

Råteskadet kledning må skiftes ut, og det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre fremtidige fukt- og råteskader.

Det anbefales også å undersøke veggkonstruksjonen nærmere for eventuelle skjulte fuktskader, da manglende utbedring kan føre til ytterligere skade på byggets bærekonstruksjon og redusert levetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eksempel på værslitt bordkledning.

Tilstandsrapport



Eksempel på råteskade på bordkledning.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er utført som plassbygd saltakkonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Tak på tilbygg (entré/bad) er utført som pult-tak, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Tak på tilbygg (stue) er utført som saltakkonstruksjon, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Det er ikke stige og befaring er foretatt fra gulv på loft til kaldloft via loftluke. Det er ikke adkomst til takkonstruksjonene på tilbyggene.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjonen på tilbyggene ligger over innredede boligrom uten inspeksjonsmulighet. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Feil utførelse kan forårsake høy fuktighet i hulrom. Mangelfull isolering, utetthet i dampspærre og dårlig lufting kan medføre fukt- og råteskader i konstruksjoner slik som takstoler og undertak. Slike fukt- og råteskader vil ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Ut ifra tilstanden i underliggende rom er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de utilgjengelige områdene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av eventuelle skader i utilgjengelige deler av takkonstruksjonen.

Det anbefales å forbedre ventilasjonen og utbedre eventuelle utettheter i dampspærren for å redusere risikoen for fukt- og råteskader.

Feil utførelse kan forårsake høy fuktighet i hulrom. Mangelfull isolering, utetthet i dampspærre og dårlig lufting kan medføre fukt- og råteskader i konstruksjoner slik som takstoler og undertak. Slike fukt- og råteskader vil ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen.

Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Det bør etableres adkomst til de deler av takkonstruksjonene som ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Nærmere undersøkelser må til for å avklare eventuelle tiltak for utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eksempel på fuktskjolder og råteskader i takkonstruksjonen ved pipegjennomføringen.



Eksempel på fuktskjolder og råteskader i takkonstruksjonen ved pipegjennomføringen.

! TG 3 Vinduer

Bygningen har stedvis malte trevinduer fra 2024 med 3-lags glass med utvendig aluminiumsbekledning, stedvis 2-lags glass i 1. etasje fra 1976, samt koblede og enkle glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Tilstandsrapport

Ufagmessig og manglende ferdigstilling av utvendig tetting på vinduer. Stedvis manglende beslagsutførelse på vindu. Det er påvist manglende åpning mellom beslag og kledning/vindusomramming. Manglende åpninger mellom beslag/vannbrett og kledning vil føre til fuktopptrekk og utilstrekkelig lufting bak kledning. Utførelse medfører nedsatt levetid. Det er registrert vindusglass i boligen fra før 1976. Isolerglassruter produsert i Norge mellom 1965 og 1975, og importerte ruter frem til 1980, kan inneholde miljøfarlige stoffer. Ved utskifting av vindu må det påregnes tiltak iht. gjeldene forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det bør foretas fagmessig utbedring og ferdigstilling av utvendig tetting og beslagsarbeid på vinduene for å hindre videre inntrenging av fukt. Utførelsen medfører fare for fukt- og råteskader i bakenforliggende konstruksjoner og redusert levetid på vinduer.

Stedvis er forventet levetid på vinduer oppnådd.

Ved utskifting av vinduer med isolerglassruter fra perioden 1965–1980 må det tas hensyn til mulig innhold av miljøfarlige stoffer, og tiltak må utføres i henhold til gjeldende forskrifter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eksempel på manglende åpning mellom beslag og kledning.



Eksempel på manglende beslagsløsning under vindu.



Dører

Boligen har malt hovedytterdør, balkongdør og kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Ufagmessig utførelse av beslagstetting under balkongdør. Stedvis manglende beslagsløsning under dør medfører fare for fukt inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres korrekt beslagstetting under balkongdør og øvrige dører hvor dette mangler, for å hindre inntrenging av fukt i konstruksjonen.

Manglende eller feil utført beslag øker risikoen for fuktskader og påfølgende råte i tilstøtende bygningsdeler.



Eksempel på manglende beslagsutførelse under kjellerdør.



Eksempel på manglende ferdigstilling av utvendig tetting rundt vindu.



Eksempel på råteskade og værslitt treverk.

Tilstandsrapport



Eksempel på ufagmessig utførelse av omramming på balkongdør.



Ikke fagmessig utførelse av beslagstetting under balkongdør.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong er utført i trekonstruksjon med glassfibertekking. Utgang fra stue og adkomst fra terreng.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Glassfibertekking er sårbar for bevegelser i konstruksjonene, som resulterer i rissdannelser og utettheter.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverket bør heves til dagens forskriftskrav for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Glassfibertekkingen bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre rissdannelser og utettheter, da dette kan føre til vanninntrengning og ytterligere skader på konstruksjonen.

Fukt- og råteskader i konstruksjonen må utbedres for å forhindre svekkelse av bæreevnen og økt risiko for omfattende reparasjonsbehov.

Videre undersøkelser bør gjennomføres når snøen er fjernet, for å få full oversikt over skadeomfanget.

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid på tettesjikt/membran er passert, bør det vurderes utskifting for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Balkong er snødekket noe som medfører begrenset mulighet for inspeksjon som naturlig forutsatt.



Eksempel på utetthet i glassfibertekking.



Eksempel på fuktskjolder og råteskade.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Overflate vegger i oppholdsrom er utført med fabrikkmalte plater, tynne trepanelplater og malte plater.
Himling er utført med malt papp/plater, himlingsplater og malt panel.
Overflater gulv er utført med laminat.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Mer enn halvparten av forventet levetid på overflater er stedvis oppnådd. Stedvis skade i overflater etter tidligere installasjoner og gjenstående arbeider.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Overflater bør stedvis utbedres eller skiftes der det er skader eller betydelig slitasje, for å opprettholde et tilfredsstillende innemiljø og forhindre ytterligere forringelse. Gjenstående arbeider bør ferdigstilles. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til redusert estetisk kvalitet og økt risiko for ytterligere skader på underliggende konstruksjoner.



Eksempel på skade etter tidligere lister.



Eksempel på skade/fuktskjolder ved pipe.



Eksempel på gjenstående arbeid.



Eksempel på gjenstående arbeid.

! 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

- Andre tiltak:

Radon er en naturlig forekommende gass som i høye radonnivåer kan øke risikoen for alvorlige helseplager. I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Ved utleie er det krav til å måle radonverdien.

! TG 3 Pipe og ildsted

Murt teglsteinspipe fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Forventet levetid er oppnådd på pipe. Det er anmerket på en pappplate satt inn i peis at denne ikke må benyttes pga. fare for brann. Det er registrert sotskjolder på teglstein på kaldloft. Utett røykrørsinnføring i kjeller som er tettet med plast.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av eventuelle skader på pipa, samt vurdere behov for utbedring eller utskifting før den tas i bruk.

Sotskjolder og rennemerker etter sotvann indikerer mulig lekkasje eller skader, noe som kan medføre økt risiko for brann og redusert sikkerhet ved bruk av ildstedet.

Det anbefales å følge advarselen om ikke å benytte peisen før nødvendige tiltak er gjennomført.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Pappplate som viser at det ikke må fyres i peis.



Røykrørsinnføring midlertidig tettet med plast i kjeller.



Sotskjolder ved sotluke.



Eksempel på sotskjolder.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng er stedvis utført med utlekting/isolering i innredede rom. Overflater på vegg er utført med plater og puss. Himling er utført med panel og malte plater. Overflater på gulv utført med betong. Innvendig utlekting/isolering av grunnmur er generelt å anse som en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Erfaringsmessig iht. byggeår er det ikke benyttet plastfolie under betonggulv og fundamenter noe som medfører fuktvandring opp i betongen og fuktoptrekk i trekonstruksjoner. Dette vil over tid kunne medføre fukt og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre årsakene til fukt- og råteskadene, samt utbedre skadene som allerede er påvist. Registrerte avvikene må sees i sammenheng med drenering.

Videre bør det vurderes å fjerne utforede vegger og treverk i kjeller for å redusere risikoen for videre fukt- og råteutvikling, samt sikre god utlufting og åpne murkonstruksjoner.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre utvikling av sopp, mugg og råte, som kan gi helsemessige plager og ytterligere skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eksempel på fuktinntrengning.



Eksempel på fuktinntrengning og muggdannelse.

Tilstandsrapport



Eksempel på registrert fukt.



Eksempel på saltutslag.

TG 2 Kryp kjeller

Krypkjeller under tradisjonell stubbeloftskonstruksjon mot kryprom/krypkjeller, i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår på tilbygg stue.

Stedlige masser som gulv.

Vurdering av avvik:

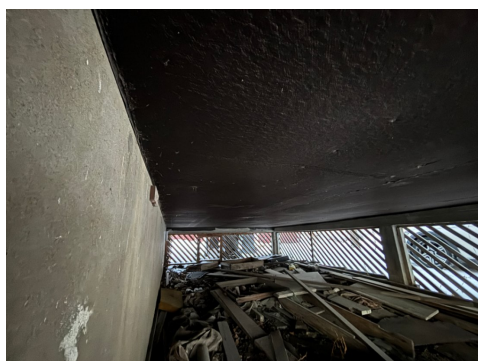
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres fuktsperre på bakken for å hindre fuktvandring fra grunnen, samt utbedres terrengfall slik at vann ledes bort fra konstruksjonen.

Manglende fuktsperre og utilstrekkelig terrengfall kan føre til økt fuktighet i krypkjelleren, noe som gir risiko for sopp, råte og skader på bygningens konstruksjon.



TG 3 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

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

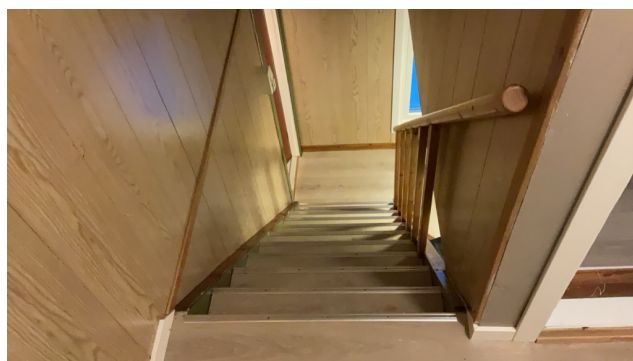
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper bør monteres på vegg, og rekkverk må etableres for å ivareta sikkerheten. Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller gjeldende krav, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

Manglende håndløper og rekkverk med for store åpninger medfører økt fare for personskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har slette dører med trekarmer.

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid er oppnådd på innvendige dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes utskifting av innvendige dører, da forventet levetid er oppnådd. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert funksjon, økt slitasje og estetiske mangler.



TG 2 Andre innvendige forhold

Skadedyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert at det er tegn til skadedyr da det er satt opp musefelle i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å hindre at skadedyr kommer inn i bygningen, samt undersøke om det foreligger bygningsmessige skader som følge av skadedyr.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være ytterligere skade på konstruksjonen og redusert bokomfort.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Våtrom med ukjent byggeår. Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for utførelse.

Sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom vurderes mot gjeldende forskrift.

Overflater på vegg i våtrom er utført med våtromstapet. Himling er utført med malt papp/ plater. Gulv er utført med fliser. Elektriske varmekabler.

Innredning med servantbeslag, opplegg for vaskemaskin og toalett. Mekanisk avtrekk på vegg.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Følgende avvik er registrert:

- forventet levetid er oppnådd på tettesjikt
- utett rørføring i våtsone
- fuktskader i overflater i våtsone
- løse sokkelfliser
- registrert fuktskader i himling i kjeller under sluk i bad/vaskerom

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av tettesjikt/membran, utbedring av rørføringer i våtsone, utskifting av skadede overflater og sokkelfliser, samt utbedring av fuktskader i himling i kjeller under sluk.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannlekkasjer, fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eksempel på skade.

Tilstandsrapport



Eksempel på skade.



Eksempel på skade.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av eventuelle fuktskader, da det er påvist indikasjoner på fukt i våtsonen.

Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til forverring av skader på konstruksjonen og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktskader i kjellerhimling under sluk fra bad/vaskerom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap. Komfyrtopp, stekeovn og integrerte oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis krakelering og skader i overflaten på fronter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

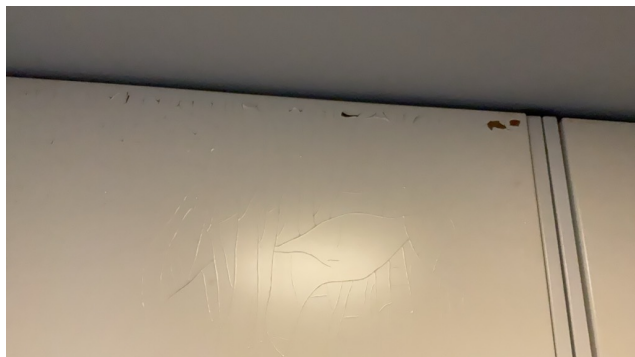
Det bør monteres komfyrvakt for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for brann.

Skader på overflater og kjøkkeninnredning bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet.



Eksempel på skade.

Tilstandsrapport



Eksempel på skade.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i pipeløp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avtrekk ført inn i teglpipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avtrekk bør ikke føres inn i teglpipe, da dette kan medføre fare for brann og redusert trekk i pipen.

Det anbefales å etablere separat avtrekk ut i friluft for å unngå risiko for brann og dårlig innemiljø.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår. Stedvis fornyet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Det er påvist andre avvik:

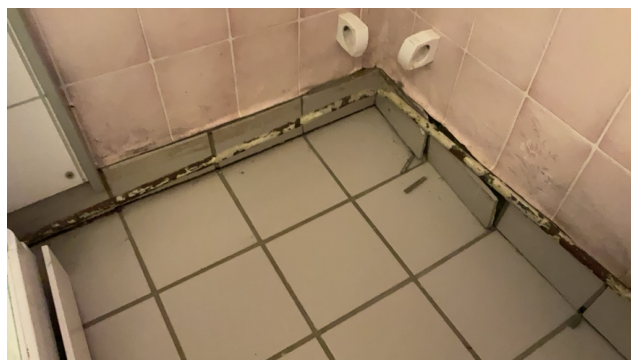
Stedvis manglende klamring av vannledning. Dette kan medføre fare for skader og trykkslag. Forventet levetid er oppnådd på eldste del av røranlegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vannledningene bør klamres forsvarlig for å hindre bevegelser og redusere risikoen for skader og trykkslag.

Ufagmessig utførelse og høy alder på rørene øker risikoen for lekkasjer og vannskader, og det anbefales derfor å få anlegget vurdert av fagperson for eventuelle utbedringer.



Eksempel på manglende klamring.

Tilstandsrapport



Eksempel på manglende klamring.

! TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør er av PVC/plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist unormale luktførhold rundt avløpsanlegg.

Plasstøpt utett stakekum på bunnledning i kjellerrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget og utbedres utett stakekum på bunnledning i kjellerrom, for å unngå luktp problemer og redusere risiko for fuktskader og tilbakeslag i avløpssystemet.



Utett plasstøpt stakekum på bunnledning.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er ikke krav til mekanisk ventilering for denne boligen, basert på boligens alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, og ventilasjonsforholdene bør vurderes av fagperson.

Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, muggdannelse og dårlig innneklima.

! TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue. Produksjonsår på pumpen er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre service på varmepumpen, samt innhente dokumentasjon på produksjonsår og utført vedlikehold.

Konsekvensen av manglende service og ukjent alder er økt risiko for driftsstans og redusert levetid på anlegget.



! TG 3 Varmesentral oljefyr

Eldre sentralfyringsanlegg med fyrkjele i kjeller. Fyrkjele er ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel

Stedvis er rørføringer ikke demontert og isolerte rørføringer kan inneholde asbest.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Oljeanlegget må saneres eller bygges om.

Tilstandsrapport

Fyrkjeler og tilhørende rørføringer bør demonteres av fagperson, og det bør gjennomføres asbestkartlegging før arbeidet igangsettes for å unngå helserisiko ved eventuell asbesteksponering.

Manglende ombygging til biobrensel og utgått brukstid på anlegget medfører økt risiko for plutselige driftsstans, miljøbelastning og mulige forskriftsbrudd.

Fra 2020 ble det forbud mot fyring med fossilt brensel i husholdninger. Det fins alternative fyringskilder, bl.a. bio fyringsolje/ parafin, som kan benyttes. I slike tilfeller kan fyringsanlegget fortsatt benyttes. Dette forutsetter at oljeovnen kan tilpasses disse produktene. Eiere er ansvarlig for eksisterende oljetank og fyringsanlegg og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet. Kontakt evt. kommunen for ytterligere opplysninger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fyrkjel er ikke i bruk.



Deler av røranlegget er demontert/blindet.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider fra 1997 er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

Rust på rørtilkoblinger på bereder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting av varmtvannsbereider grunnet alder, samt utbedring av rust på rørtilkoblingene for å forhindre lekkasjer og videre korrosjon.

Manglende tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring bør utbedres for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje fra berederen.



Eksempel på rust.

! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Normal elektrisk installasjon iht. byggeår vedr. kapasitet og antall kurser, noe påkostet i ettertid.
Automatsikringer.

Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i rapporten. Kontroll av elektrisk anlegg anbefales av el-takstmann eller autorisert installatør.

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.
1950
Ikke mottatt elektrisk sjekkliste.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
Ikke mottatt elektrisk sjekkliste.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Ikke mottatt elektrisk sjekkliste.

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?

Ja

Mottatt El-kontrollrapport fra EL-TEAM AS, med registrerte avvik.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

Ikke mottatt elektrisk sjekkliste.

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

Ukjent

Ikke mottatt elektrisk sjekkliste.

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

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

Nei

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

Ja

Registrerte avvik på løse ender på elektrisk installasjon i stuevinduer, stedvis løs og ufagmessige utførelse på elektrisk installasjon samt registrerte avvik i kontrollrapport fra EL-TEAM AS er utløsende for TG 3.

Generelt anbefales kontroll av el-takstmann eller elektroinstallatør av installasjon som er blitt noen år. Med grunnlag i alder, kapasitet og tilstand bør det påregnes tiltak på det elektriske anlegget (innen rimelig tid). Med grunnlag i alder og at det er over 5 år siden kontroll anbefales kontroll av elektroinstallatør (eller EL-takstmann). Generelt kostnadsestimat for el-kontroll er kr. 10.000 - 15.000, men avhenger i tillegg av boligens størrelse og registrerte avvik.

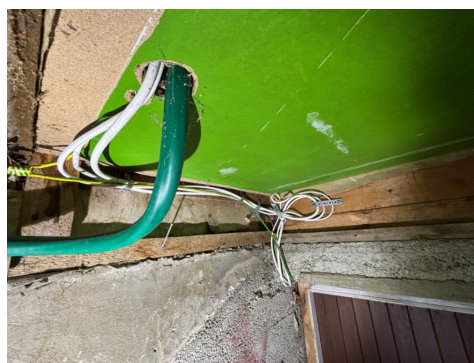
Generell kommentar

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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Løs elektrisk installasjon i stuevinduer.



Ufagmessig utførelse på elektrisk installasjon.

TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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 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?
Ja
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
DSB anbefaler utskifting av røykvarslere etter 8- 10 år.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygningens drenerende system er av ukjent alder. Det vurderes at bygningens dreneringssystemet er fra de enkelte byggeår da det ikke foreligger dokumentasjon på utskifting.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre videre fuktinntrengning i kjeller/underetasje.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjoner, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i opprinnelig del er sannsynlig utført som uarmert plasstøpt konstruksjon med sparestein iht. normal utførelse ved byggeår. Stedvis med innvendig utlekting/isolering i innredede rom. Grunnmur i tilbygg (inngangsparti/bad) er utført med støpt grunnmur m/innv. treull isolasjon (tresonitt e.l.).

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Synlig isopor i overbygget kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Sprekkdannelser og skråriss i grunnmuren bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å avklare årsak og omfang.

Tiltak bør iverksettes for å hindre videre setningsskader, da dette kan medføre svekkelse av konstruksjonen og økte utbedringskostnader over tid.

Synlig isopor bør vurderes fjernet eller tildekket, da eksponert isolasjon kan trekke til seg fukt og forringe materialets egenskaper, samt gi økt risiko for skader på konstruksjonen. Det er krav til at isopor skal tildekkes av ubrennbare materialer som for eksempel gipsplater eller murpuss.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eksempel på riss og sprekker.



Eksempel på riss og sprekker.



Eksempel på riss og sprekker.



Eksempel på synlig isopor.

TG 2

Betongsøyler/dragere stue

Plasstøpte betongsøyler og betongdragere på tilbygg stue.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe nedbøyning i betongdragere. Stedvis riss og sprekker i betongsøyler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss og sprekker i betongsøyler samt nedbøyning i betongdragere bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risiko for svekket bæreevne i konstruksjonen.

Det anbefales å få utført en grundig vurdering av en fagkyndig for å avklare omfanget av skadene og nødvendige tiltak.



Eksempel på riss og sprekker.



Eksempel på riss og sprekker.

Tilstandsrapport



Eksempel på nedbøyning

TG 2 Terrengeforhold

Opparbeidet tomt med plen og beplantning ved bolig. Innkjøring og gårdsplass med grus/singel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist andre avvik:

Eiendommen ligger med arealer i aktsomhetsområde for marin leire og kvikkleireskred iflg. NVE sitt aktsomhetskart. Ved befaring er tomten snødekt og utførelsen ved grunnmur er dermed ikke mulig å vurdere. Stedvis flatt og/ eller ikke hellende fra bolig med anbefalt helning i avstand på 3 m fra bygning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk fra bygning for på den måten å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på min. 3 meter være god helling vekk fra grunnmur.

Videre bør det foretas en ny vurdering av terrengeforholdene når snøen er borte, for å sikre at eventuelle avvik blir identifisert og utbedret.

Det er ikke nødvendig å utføre umiddelbare tiltak vedr. marin leire, men ved arbeider på eiendommen bør forholdet hensyntas og eventuelle tiltak bør avklares med kommunen.



Eksempel på flatt/ hellende terreng inn mot grunnmur.



Eksempel på flatt/hellende terreng inn mot grunnmur.

TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Mest sannsynlig er utvendig ledningsnett av eldre årgang. Der forventet brukstid er mest sannsynlig utløpt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved høy alder er økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige kostnader og skader på eiendommen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG IU Oljetank

Tilstandsrapport

Det er ukjent om det er nedgravd oljetank på eiendommen. Nærmere undersøkelser må utføres.

Oljetanker har pålegg om inspeksjon etter 30 år, og deretter hvert 10. år. Fra 2020 ble det forbud mot fyring med fossilt brensel i husholdninger. Det fins alternative fyringskilder, bl.a. bio fyringsolje/ parafin, som kan benyttes. I slike tilfeller kan fyringsanlegget fortsatt benyttes. Eiere er ansvarlig for eksisterende oljetank og fyringsanlegg og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet. Kontakt evt. kommunen for ytterligere opplysninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje/uthus



Anvendelse

Byggeår

1955

Kommentar

Omtrentlig antatt byggeår iht. tidligere takst.

Standard

Bygningen er preget av elde/slitasje og skader, og det må påregnes omfattende kostnader dersom bygningen skal bringes opp til dagens standard. Bygningen fremstår som et saneringsobjekt.

Vedlikehold

Bygningen er sterkt preget av elde, manglende vedlikehold og skader, og det må påregnes svært omfattende kostnader dersom bygningen skal bevares. Ved evt. bevaring av bygning anbefales grundig gjennomgang og vurdering før endelig beslutning tas.

Beskrivelse

Garasje/uthus i standard/vanlig utførelse (iht. antatt byggeår), som generelt gir et betydelig redusert bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt alder.

Bygningen fremstår som et saneringsobjekt.

Garasjen er utført i uisolerte konstruksjoner, bl.a. ved pult-tak i trekonstruksjoner, tekking med stålplater (bølgeblekk) uten undertak, vegger i uisolert bindingsverk med utvendig liggende bordkledning, gulv og ringmur betong, plassbygd vippeport. Uthuset er utført i tilsvarende konstruksjoner. Vegger er kledd med stående spaltekledning.

Bygningens elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og hensyntatt. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

164 m²/164 m²

Enebolig: 6 Soverom, 3 Gang, Stue, Bad/vaskerom, Kjøkken, Bod, 3 Uinnredet kjellerrom, Fyrrom

Andre bygg: Garasje/uthus

Bruksareal andre bygg: 35 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 300 000

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

2 100 000

Konklusjon markedsverdi

2 100 000

Markedsvurdering

Eiendom med areal ca. 0,9 da., med påstående enebolig og frittstående garasje/uthus. Eiendommen er sentralt beliggende i etablert boligområde sør i Sortland sentrum. Eiendommen grenser til riksvei med de ulemper dette medfører av trafikkstøy. Gangavstand til bl.a. skoler, barnehager, idrettshall, og servicetilbud.

Boligen gir generelt et noe redusert bygningsmessig helhetsinntrykk pga. elde, slitasje, omfattende vedlikeholdsbehov, utidsmessighet og skader.

Boligen må ansees som et renoveringsprosjekt med et omfattende påkostningsbehov for å bringe den opp til dagens standard.

Garasje/uthus fremstår som saneringsobjekt.

Eiendommens beliggenhet samt bygningens helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked.

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring vurderes eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Snorres vei 50 ,8403 SORTLAND 107 m² 1969 2 sov	05-11-2025	2 100 000	1 900 000		1 900 000	16 814
2 Tverrveien 6 ,8403 SORTLAND 156 m² 1990 4 sov	19-11-2025	2 800 000	2 900 000		2 900 000	16 111
3 Langøyveien 152 ,8404 SORTLAND 117 m² 1950 3 sov	26-02-2025	1 990 000	1 990 000		1 990 000	15 920

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

Kommunale avgifter. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift estimert av takstmannen.	Kr.	6 500
Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstmannen	Kr.	9 600
Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen.	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	41 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 300 000

Garasje/uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 400 000
Sum teknisk verdi - Garasje/uthus	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 350 000

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.	950 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 950 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 300 000
--	------------	------------------

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

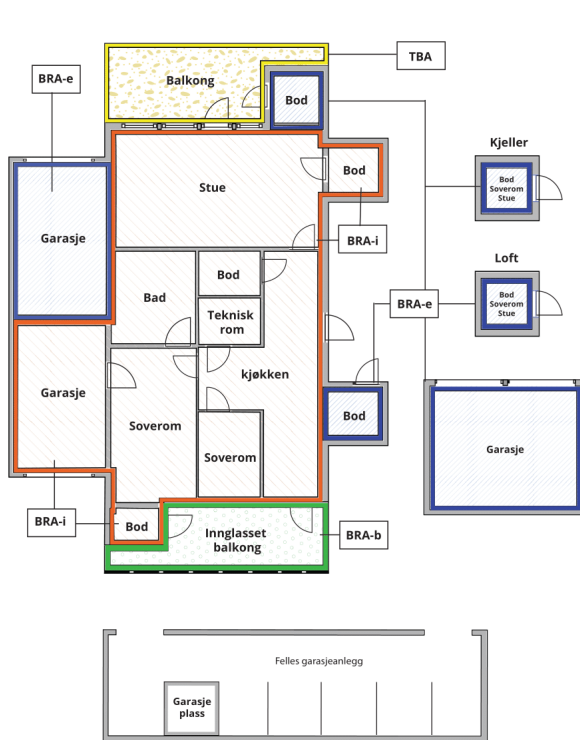
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	51			51	
1. Etasje	70			70	6
Kjeller	43			43	
SUM	164				6
SUM BRA	164				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, gang		
1. Etasje	Stue, soverom, gang, bad/vaskerom, kjøkken, bod		
Kjeller	Gang, uinnredet kjellerrom 1, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, fyrrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv. Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se oversikt "Tilbygg/ modernisering". Det er ikke fremlagt faktura på utførte arbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer på ett soverom på loft tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav til rømning.

Garasje/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, 2 stk. boder og tørkesjå	

Kommentar

Arealer er hentet fra tidligere takst, forutsettes korrekt, men må ansees som omtrentlig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv. Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

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)
Enebolig	120	44
Garasje/uthus	0	35

Kommentar

Enebolig Areal i kjeller er i sin helhet beregnet som S-rom ut i fra bruk og rommenes beskaffenhet.

Garasje/uthus

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2025	Reidulf Halvorsen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	257		0	813.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vesterålgata 109

Hjemmelshaver

Hansen Ole Christian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i flatt terreng i etablert boligområde sør i Sortland sentrum.
Gangavstand til bl.a. skoler, barnehager, idrettshall, og servicetilbud.

Sortland, by og regionsenter i Vesterålen, har bl.a. godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

Adkomstvei

Offentlig. Grei adkomst fra Fylkesvei 82.

Tilknytning vann

Offentlig. Tilknyttet kommunalt ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig. Tilknyttet kommunalt ledningsnett.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, busker og trær.
Innkjørsel/parkering med grus.
Eiendommen grenser bl.a. til Vesterålgata (Fylkesvei 82).

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt (bør generelt kontrolleres ved evt. overdragelse).
Eiendommens areal iht. "Eiendomsverdi", og forutsettes korrekt. Kfr. målebrev og situasjonskart for evt. ytterligere informasjon vedr. eiendommens grenser og areal.
Se gjeldende planer (reg. planer osv.) for informasjon om området.
Iht. eier er det ikke registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over de som evt. fremkommer i egenerklæring og takstdokument.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med enebolig og frittstående garasje/uthus.
Boligen er i offentlige register registrert som "Enebolig".

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	18.11.2025		Fremvist	1	Nei
Eier			Ingen		Nei
Norges Eiendommer	07.11.2025		Innhentet	4	Nei
Statens Kartverk	07.11.2025		Innhentet	5	Nei
Tegninger			Ingen		Nei
Situasjonskart	07.11.2025		Innhentet	1	Nei
Tidligere takst	10.06.2021		Fremvist	25	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.12.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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 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 befaringsstidspunktet 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/YP6663>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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