

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Akkarvikdalen 22 , 9190 AKKARVIK

 SKJERVØY kommune

 gnr. 60, bnr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 256 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 24.10.2025

Rapportdato: 05.01.2026

Oppdragsnr.: 20914-4435

Referansenummer: MQ2018

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Johan Larsen



**MO
TAKST**

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

Norsk takst

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



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

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

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

Motakst AS

Motakst AS er et uavhengig og sertifisert takseringsfirma med base i Nord-Norge. Vi leverer profesjonelle takseringstjenester over hele Helgeland og Troms, med høy faglig integritet, lokal kunnskap og pålitelighet i fokus.

Vår kjernevirksomhet omfatter blant annet: Verditakst og lånetakst, Tilstandsrapporter og vedlikeholdsrapporter, Skadetaksering, Overtagelser og 1 og 5-årsbefaringer for bolig og næring, Bistand ved kjøp og salg av eiendom, Uavhengige vurderinger for forsikring og ved tvister.

Vi har solid erfaring med både bolig-, fritids- og næringseiendom, og kombinerer moderne teknologi med inngående kunnskap om byggeskikk, regelverk og markedsforhold i regionen. Vår metodikk sikrer grundige vurderinger og lett forståelige rapporter, skreddersydd etter kundens behov.

Motakst AS er medlem av Norsk takst og følger bransjens etiske retningslinjer og standarder. Vi er opptatt av kvalitet i alle ledd og setter høyt fokus på kundeservice, presisjon og effektiv gjennomføring.

Rapportansvarlig

Johan Larsen
Uavhengig Takstingeniør
Johan@motakst.no
916 76 309

Medansvarlig

Marius Høgås
Uavhengig Takstingeniør
marius@motakst.no
472 67 180



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige 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.



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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av denne boligen.

Det finnes ikke godkjente tegninger av boligen i Skjervøy kommunes arkiv. For bygninger oppført før gjeldende plan- og bygningslov trådte i kraft i 1965, var det Lov om bygningsvesen som var gjeldende.

Denne loven gjaldt kun for landets byer (kjøpstæder, ladesteder og bergstaden Røros) samt i en utstrekning av 200 m. utenfor sammes grenser (byggebeltet). Det betyr derfor at bygninger som ble oppført før 1965 utenfor disse områdene ikke var søknadspliktige. Det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten rundt bruken av rommene i boligen.

Ferdigattest:

- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bygget.

Fjøs

- Det foreligger ikke tegninger

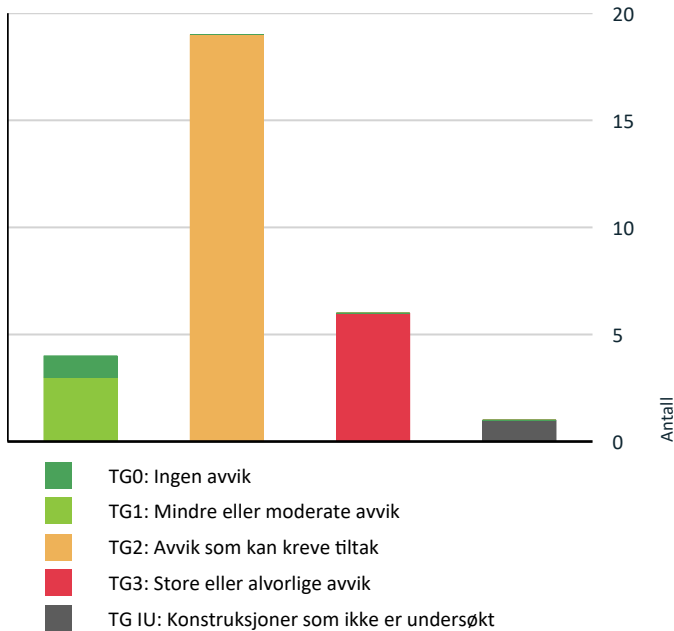
Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger.

Garasje

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

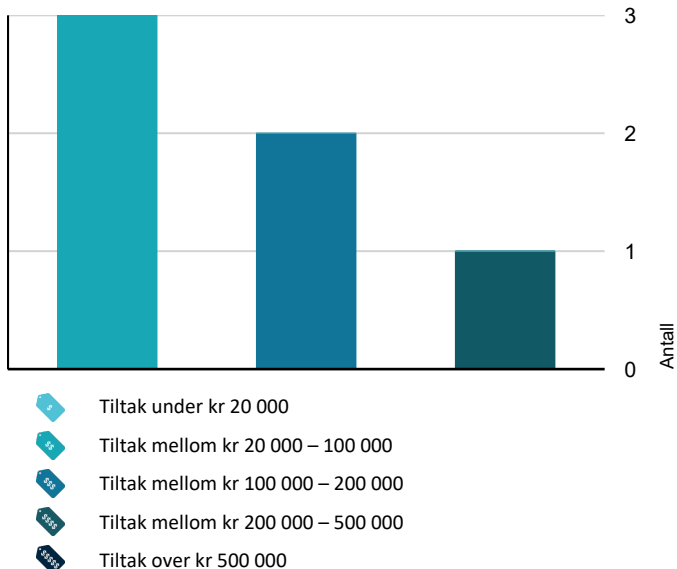
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille vindfang/toalettrom [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)

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

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

-  **Våtrom > Loftetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)









-  **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

-  **Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

-  Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggeteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
-  Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1949

Kommentar

Boligen ble registrert tatt i bruk 01.01.1949. ifølge matrikkelen.

Anvendelse

Boligen er p.t. ubebodd.

Standard

Boligen har normal standard, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Type takteking: Profilerte metallplater.

Årstall: Ukjent.

Type undertak: Ukjent.

Årstall: Ukjent.

Taktekket er kun besikket i fra bakkenivå, grunnet manglende forsvarlig adkomst.

Vurdering av avvik:

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

Vannbord er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- 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.

Vannbord bør byttes for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader på underliggende konstruksjoner.



Tilstandsrapport

TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av av plast av ukjent alder.
Pipen er teknet med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Det mangler en bit takrenne og del av nedløp og det er nedbøy på takrenne.
Det mangler bue på pipebeslaget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Nye renner og nedløp må monteres
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør monteres bue på pipebeslaget for å hindre at regnvann renner rett ned i røykrøret, da dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på pipen.

Det bør monteres snøfangere på taket for å hindre snø- og isras, spesielt over inngangspartier og områder hvor personer kan oppholde seg, for å redusere risikoen for personskader og materielle skader.

Manglende eller deformerte takrenner og nedløp bør utbedres for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taket, slik at man unngår fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig kledd med stående kledning. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Raftkassebord har malingsavflassing.
Vindskibord ved inngangsparti er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Det må påregnes vedlikehold av raftkassebord og vindskibord for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fukt- og råteskader.

Det bør etableres lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at skadedyr kommer inn, da manglende sperre øker risikoen for skader på bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre.

Undertak av trebord.

Loftskillet er isolert med ca. 7 cm isolasjon.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gang i loftetasjen.

Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det ble fuktmålt i undertak og ved pipe ved befaringen og målt høy fuktighet. Det kan tyde på lekkasje fra taket.

Det mangler dampsperre i loftskillet.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Påviste skader må utbedres.

Det må påregnes utbedring av fuktskader, spesielt ved overgang tak/vegg mot sør og ved pipe, for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for råte og soppdannelse.

Det anbefales å montere dampsperre i loftskillet for å forhindre at varm, fuktig inneluft trenger inn i konstruksjonen, da manglende dampsperre kan føre til kondens og ytterligere fuktskader.

Kostnadsestimatet er satt til utbedring av lekkasje ved de nevnte områdene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fuktmåling.



Fuktmåling ved pipe.

TE 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2 og 3-lags isolerglass fra 1975, 1983, 2011 og koblede vinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Enkelte vindu tar i karm ved åpning/lukking. Noen vinduer lar seg ikke åpne. Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet, dette fører til lettere vannoppsug. Flere vindu er utvendig værslitt og har malingsavflassing. Vindu på kjøkken er ikke ferdigstilt. Det mangler veggplater, utforing og listverk. Omramming på ett vindu er råteskadet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Enkelte vinduer bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonell åpning og lukking, og for å redusere risiko for ytterligere skader og redusert energieffektivitet.

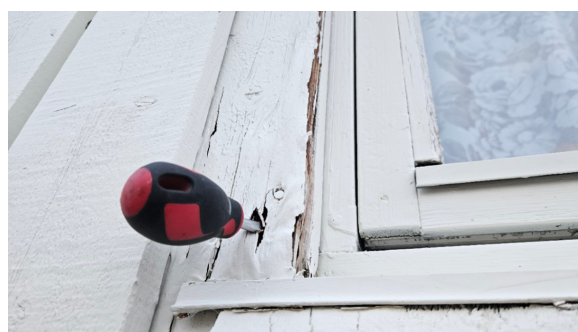
Omrammingen bør monteres minimum 6 mm fra vannbrettet for å unngå vannoppsug, da feil montering kan føre til fuktskader og råte i trekonstruksjonen.

Vindu på kjøkken må ferdigstilles med veggplater, utforing og listverk for å sikre tilfredsstillende tetting og estetisk utførelse.

Råteskadet omramming må byttes ut for å hindre videre forringelse og potensielle følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Værslitte vinduer med malingsavflassing bør overflatebehandles for å beskytte treverket mot fukt og forlenge levetiden.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Hovedinngangsdør: Isolert teakdør med 2-lags isolerglassfelt.
Kjellerdør: Enkel dør av tre. Døra ble ikke funksjonstestet ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

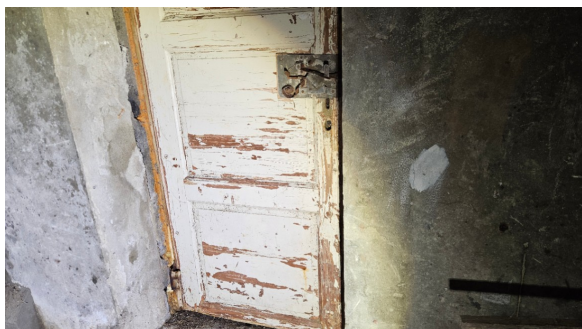
Kjellerdør har malingsavflassing.
Det mangler dekkpropper over skruehullene i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold av kjellerdøren, inkludert skraping og maling, for å hindre videre forringelse av treverket og redusere risiko for råte.

Dekkpropper bør monteres over skruehullene i karmen for å beskytte mot fuktinntrengning og sikre lengre levetid på døren.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse på ca. 15,1 m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedekket er værslitt og mosegrodd.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassedekket bør rengjøres for mose og overflatebehandles for å beskytte mot videre slitasje. Dersom dette ikke utføres, øker risikoen for forringelse av materialene, redusert levetid og potensielle skader på konstruksjonen.



TG 1 Utvendige trapper

Trapp av strekkmetall til repos på ca. 1,1m² ved inngangsdøren. Galvanisert rekkverk og gelender av metall. Rekkverket har en høyde på ca. 83 cm.



Kontroll av rekkverkshøyde.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene har belegg, laminat og betong.
Veggene har finerplater, malte plater, trepanel, tapet og betong.
Himlingene har trepanel, malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tapet er løs enkelte plasser.
Plateskjøter på vegg og takplater har glipper.
Gulvbelegg har glipper.
Det er registrert sprekk i flis ved ovn.
Veggplate ved vindu på kjøkken har riss i overflate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt slitasje, fuktskader eller ytterligere skader på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Målt avvik i loftetasjen (loftstue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 5 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 10 mm.

Kjelleretasjen har grovstøpt betonggulv og høydeforskjeller er dermed ikke målt.

Vurdering av avvik:

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

Målt avvik i hovedetasjen (kjøkken):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 18 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 20 mm.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Etasjeskille vindfang/toalettrom

Etasjeskille av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert en høydeforskjell på ca. 28mm i vindfang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av avvikene, samt vurdere nødvendige utbedringstiltak.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for skjevheter, redusert bokomfort og mulige følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimatet vil variere avhengig av hvilken løsning som benyttes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Kontroll av høydeforskjell.

TE 2 Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.

Type: Mursteinspipe.

Alder: Byggeår.

Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder.

Type: Lukket vedovner.

Alder: Ukjent.

Sotluke montert på uinnredet rom i kjelleren.

Ildsted var ikke i bruk ved befaring.

Siste tilsyn og feiing er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Underlagsplaten er for kort ved ovn i loftetasjen. Platen skal rekke minst 300 mm ut foran ilegget.

Det er registrert rust på sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Underlagsplaten må byttes ut slik at den rekker minst 300 mm ut foran ilegget, for å oppfylle gjeldende krav og redusere risikoen for brann.

Rust på sotluken bør fjernes for å forhindre videre korrosjon og sikre funksjon og tetthet.

Lokal utbedring av riss i murpuss på pipe må utføres for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for brannspredning eller lekkasje av røykgasser.

Tilstandsrapport



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt. Rom under terreng har synlige betongkonstruksjoner som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Gulvene i store deler av kjelleretasjen har innsig av vann gjennom betongmur.

Det ble fuktmålt i himling ved befaringen og funnet forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Det bør iverksettes tiltak for å hindre vanninntrenging gjennom betongmur og redusere fuktigheten i kjelleren, for eksempel ved drenering, tetting eller forbedret ventilasjon.

Konsekvensen av vedvarende fukt og vanninnslag er økt risiko for mugg- og råteskader, samt forringelse av bygningsmaterialer og innemiljø.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fuktmåling.

TG IU Kryp Kjeller

Kryp kjelleren under vindfang og toalettrom har ingen tilgjengelig adgang, noe som hindrer inspeksjon og vedlikehold. Dette kan medføre risiko for uoppdaget fukt, råte, mugg eller skadedyr. Det er ikke mulig å vurdere tilstanden til bjelkelag, grunnmur eller eventuelle installasjoner i kryptjelleren uten

Tilstandsrapport

å etablere tilgang.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Krypkjelleren bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle fukt- eller råteskader, spesielt med tanke på fuktighet i gulvet på toalettrommet.

Manglende tilgang medfører risiko for uoppdagede skader som kan utvikle seg over tid og føre til kostbare utbedringer.

📍 TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp som strekker seg fra hovedetasjen til loftetasjen.

Inntrinn er tekket med belegg.

Høyde på rekkverk: Ca. 83 cm.

Lysåpning i trappeløpet (Bredde): Ca. 81 cm.

Lysåpning i trappeløpet (Høyde): Ca. 185 cm.

Malt tre og betongtrapp som strekker seg fra kjelleretasjen til hovedetasjen.

Inntrinn er tekket med belegg.

📍 TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte slette dører, finerdører og heltre profilerte dører.

Vurdering av avvik:

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

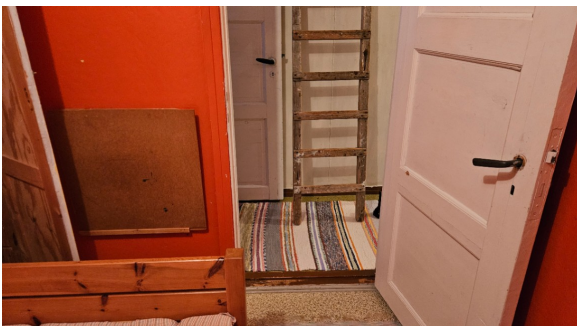
Enkelte dører tar i terskel ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Dører som tar i terskel bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre unødvendig slitasje på både dør og terskel.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje, skade på dørblad eller terskel, samt redusert brukervennlighet.



VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

📍 TG 3 Generell

Våtrommet har oppnådd mer enn sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes.

Gulvet har vinylbelegg.

Veggene har malte plater og våtromsplate bak dusjbatteri og dusjhode.

Tilstandsrapport

Himlingen har malte plater.

Vinylbelegg som tettesjikt.

Oppvarming via panelovn montert på vegg.

Våtrommet er utstyrt med badekar og innredning med nedsenket servant og ett-greps blandebatteri.

Naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det mangler sluk på våtrommet.
- Belegg har glipper i skjøt.
- Malte plater er uegnet i våtsoner.

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

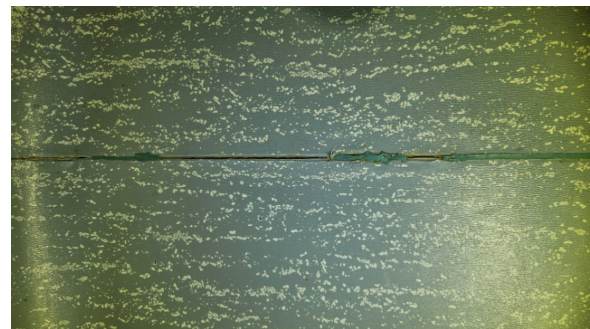
Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert etablering av tilfredsstillende tilluftsventilering, montering av sluk, utskifting av belegg med glipper, og utskifting av malte plater i våtsoner til godkjente materialer.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen, samt at rommet ikke tilfredsstillers dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kontroll av røropplegg.



LOFTETASJE > BAD

TG2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres, og alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone og sluk må dokumenteres.

Konsekvensen av manglende undersøkelser og dokumentasjon er økt risiko for skjulte skader og fuktproblemer, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for konstruksjonen.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TE 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med to-greps blandebatteri. Belysning under overskap og våtromstapet på vegg over benkeplate/vask. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøleskap og komfyr. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Kjøkkeninnredningen er fra byggeår, det anbefales jevnlig vedlikehold og vurdering av funksjonalitet i forhold til dagens behov og forskriftskrav (f.eks. vannvakt, brannsikring av komfyr).

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



Kontroll av røropplegg.



Fuktsøk.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TE 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken via ventil i pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innklimaet.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TE 2 Overflater og konstruksjon

Gulvet har belegg.
Veggene har malte plater.
Himlingen har malte plater.

Tilstandsrapport

Toalettrommet er innredet med gulvmontert toalett og panelovn.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er mulig fuktskade i konstruksjonen.

Det er registrert glippe i beleggsjøt ved toalett, plate under belegg har misfarging.
Det ble fuktmålt ved befaringen og funnet forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Manglende mekanisk avtrekk og tilluft kan føre til utilstrekkelig luftutskifting, opphopning av lukt og fukt, og gir et dårligere inneklime.
Det må påregnes utbedring av gulv.



Fuktmåling



Fuktsøk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobberør.
Hovedstoppekran plassert på uinnredet rom i kjelleretasjen.
Vanstrykk ble ikke testet da vannet var avstengt ved befaringen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Koblinger med irr bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å redusere risiko for lekkasje.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledningene, bør det vurderes utskiftning for å unngå plutselige skader og vannlekkasjer.

Tilstandsrapport



⚠ TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Ukjent plassering av lufting og stakpunkt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Det bør etableres tilfredsstillende stakemuligheter og lufting på avløpsanlegget for å sikre forsvarlig drift og vedlikehold.

Konsekvensen av manglende lufting og stakemulighet er økt risiko for tette rør, tilbakeslag og luktproblemer, samt at eventuelle skader kan være vanskelig å utbedre uten nødvendige tiltak.

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er det også økt risiko for lekkasjer og skader på eldre rør.



⚠ TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og i pipe.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler ventil på ett soverom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

⚠ TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Toshiba av ukjent alder i stuen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det mangler lokk over kabelkanal.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Manglende lokk bør monteres for å beskytte kabler mot støv, fukt og mekanisk skade. Uten lokk øker risikoen for slitasje og eventuelle driftsforstyrrelser på anlegget.



Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 1991 plassert i uinnredet rom i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannsberedere bør monteres med fast el-tilkobling i henhold til dagens forskrifter, selv om dette ikke var et krav på monteringsstidspunktet. Manglende fast tilkobling kan medføre økt risiko for varmgang og brannfare.



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

El-tavle med skrusikringer og måler plassert i trapperom i loftetasjen.
Hovedsikring er automatsikring.

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.
El-installasjonen er i fra forskjellige tidsperioder.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
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? Sjekk 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?
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?
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?
Ja Store deler av det elektriske anlegget er fra boligens oppføringsår (1949), har utlevd sin normale levetid og en må regne med vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

NB: Det er registrert en løs ledning i stue.

Generell kommentar

NB:
Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 El kontroll i bolig).

Tilstandsrapport



Kontroll av el-tavle.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av ukjente masser.

Det bemerkes at grunnforholdene ikke er vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av ukjent alder.

Taknedløpene føres ut på bakken.

Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført drenering og fuktsikring av grunnmur.

Dersom dette ikke lar seg gjøre, anbefales det å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstanden på eksisterende drenering og fuktsikring. Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering kan føre til fuktinntrengning, skader på grunnmur og kjeller, samt dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.

Grunnmurer virker stabile og uten registrerte setningsskader, dette med unntak av mindre riss og normale aldringssvekkelser.

NB!

Merk at grunnmurer av eldre dato kan ha svært variabel kvalitet, dersom man begynner å foreta arbeider med/rundt grunnmuren kan man derfor

Tilstandsrapport

oppleve at det må utføres reparasjoner på grunnmuren.

TC 0 Terrenforhold

Eiendommen ligger i ett lett skrående terreng.

TC 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør av ukjent type via privat brønn.
Avløpsrør av ukjent type via ukjent løsning.
Vann- og avløpsrør er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

! Helse, miljø og sikkerhet

Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Eiendommens tekniske tilstand har direkte innvirkning på helse, miljø og sikkerhet for brukere og besøkende. Det er derfor viktig å identifisere og vurdere forhold som kan utgjøre risiko innen disse områdene.

Ved befaring er det gjort en gjennomgang av forhold som kan representere en HMS-risiko, herunder rømningsveier, brannsikring, inneklime, belysning, tilgjengelighet, og tilstand på tekniske installasjoner. Eventuelle avvik fra gjeldende krav, forskrifter eller anbefalinger er registrert og vurdert med hensyn til konsekvens for personsikkerhet og driftsstabilitet.

Tiltak bør prioriteres etter alvorlighetsgrad, spesielt der avvik kan føre til personskade, helsemessige belastninger eller svekket beredskap ved brann eller annen hendelse. Forhold som kan innebære akutt fare, krever umiddelbar oppfølging.

Vurdering av avvik:

- Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas.

Det er liten frihøyde i trappeløp til kjelleretasjen.

Trappen til kjeller er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Rekkverkshøydene bør tilpasses dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet, og rekkverk bør installeres på innvendig trapp for å ivareta sikkerheten og hindre fall.

En kvalifisert elektrofaglig person bør kontrollere det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler som kan medføre brann- eller personskader.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko for brukere av bygget.

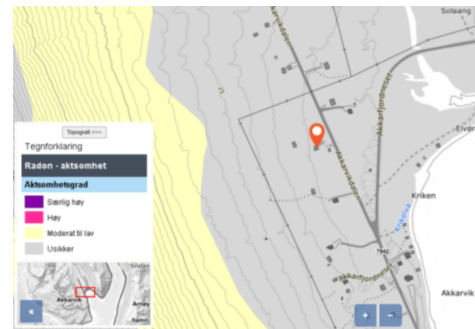
Brannslukningsutstyr må kompletteres og eventuelle skader utbedres i henhold til gjeldende forskrifter, for å sikre tilstrekkelig brannvern og redusere risikoen for skade ved brann.

Dersom det planlegges søknadspliktige tiltak på eiendommen, som for eksempel tilbygg, påbygg eller garasje, kan det være nødvendig å foreta geotekniske undersøkelser. For ytterligere informasjon, se NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

Liten frihøyde gir økt risiko for hodeskader, og det bør utvises forsiktighet ved bruk av trappen.
Trapp til kjeller må påregnes skiftet ut for å oppnå bedre sikkerhet og brukervennlighet mellom boligrom.



Trapp til kjeller.



Temakart - Radon.



Kontroll av rekkverkshøyde.



Kontroll av rekkverkshøyde.

Bygninger på eiendommen

Fjøs



Anvendelse

Oppbevaring av redskaper mm.

Byggeår

Kommentar

Byggeår er ukjent.

Standard

Fjøset har enkel standard.

Vedlikehold

Fjøset fremstår som manglende vedlikeholdt, større oppgraderinger/vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer av betong.

Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående kledning og profilerte metallplater.

Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte eternitplater.

Plassbygde dører av tre.

Koblede vinduer.

Fjøsdel i 1.etasje er kledd innvendig med panel.

Takplatene er noe mosegrodd.

Det mangler dører i loftetasjen.

Betongsøyler har sprekker.

Utvendig kledning er værslitt.

Det mangler dører i loftsetasje.

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

Garasje



Anvendelse

Biloppstillingsplass for en bil.

Byggeår

1984

Kommentar

Byggeåret er hentet fra godkjent byggetegning.

Standard

Garasjen har enkel standard.

Vedlikehold

Garasjen fremstår som manglende vedlikeholdt, større oppgraderinger/vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Fundamentert på betongsøyler.

Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående kledning.

Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Profilert dør av tre.

Vinduer av koblet glass.

Vippeport av tre.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

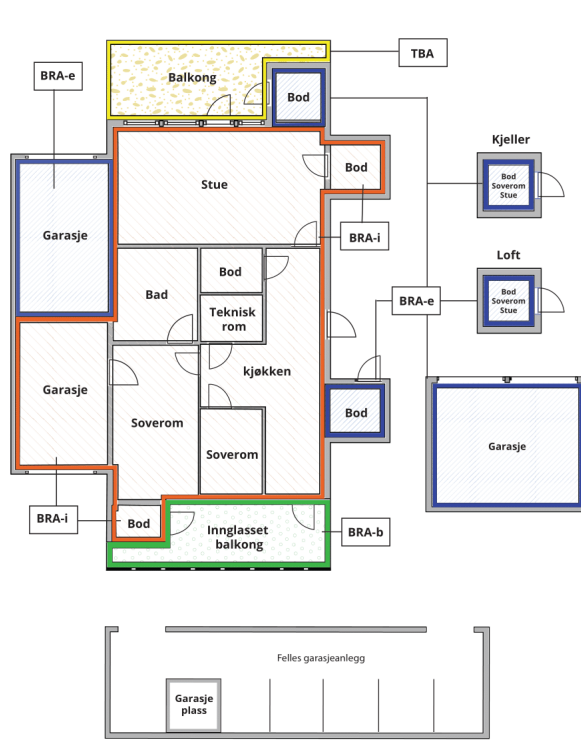
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftetasje	51			51	
Hovedetasje	55			55	16
Kjelleretasje	44			44	
SUM	150				16
SUM BRA	150				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, gang, trapperom, bad, loftstue, bod, kott 1, kott 2		
Hovedetasje	Stue, gang m/trapp, kjøkken, soverom, vindfang, toalettrom		
Kjelleretasje	Uinnredet kjellerrom m/trapp, uinnredet kjellerrom 1, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av denne boligen.

Det finnes ikke godkjente tegninger av boligen i Skjervøy kommunes arkiv. For bygninger oppført før gjeldende plan- og bygningslov trådte i kraft i 1965, var det Lov om bygningsvesen som var gjeldende.

Denne loven gjaldt kun for landets byer (kjøpstæder, ladesteder og bergstaden Røros) samt i en utstrekning av 200 m. utenfor sammens grenser (byggebeltet). Det betyr derfor at bygninger som ble oppført før 1965 utenfor disse områdene ikke var søknadspliktige. Det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten rundt bruken av rommene i boligen.

Ferdigattest:

- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bygget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling 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

Fjøs

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		52		52	
Loftetasje		38		38	

SUM		90
SUM BRA	90	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Lagerrom, vindfang, bod, fjøs	
Loftetasje		Lagerrom	

Kommentar

NB: Arealet i kjeller er ikke målt på grunn av manglende tilgang.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	

Kommentar

Det bemerkes at arealet er utvendige mål og fratrukk av veggtykkelse på grunn av manglende tilgang til garasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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	103	47
Fjøs	0	90
Garasje	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.10.2025	Johan Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5542 SKJERVØY	60	20		0	122486 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Akkarvikdalen 22

Hjemmelshaver

Mikkelsen Joar Hylland, Mckeown Kari Oline
Hylland, Torske Lena Mikkelsen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til med utsikt mot indre del av Akkarvik. Gode sol og lysforhold og fine turområder i nærheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har felles vannforsyning fra kilde i fjellside sammen med to naboeiendommer.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløp via ukjent løsning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNRF-formål (landbruks-, natur-, reindrifts- og friluftformål) - for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Om tomten

Naturtomt. Gruset innkjørsel.

Eiet tomt som har ett areal på ca. 122486 m².

Fulldyrket jord: 11,4 daa.

Kommuneplan

KA Skjervøy. Plan-ID 19412015KPA

Ikrafttredelse 05.11.2016. Kommuneplanens arealdel 2015-2027

Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter og opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Servitutter

1928/900201-1/97 Bestemmelse om beiterett
03.12.1928 RETTIGHETSHAVER: Knr:5542 Gnr:60 Bnr:9.

1933/ 900336-1/97 Erklæring/avtale
18.09.1933 Avståelse av grunn/rettigheter til veg/havneanlegg/ledninger m.v.

1962/ 990147-1/97 Elektriske kraftlinjer.
10.09.1962

1967/ 3296-1/97 Erklæring/avtale.
16.10.1967 Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

1971/4787-1/97. Erklæring/avtale
07.12.1971 Avståelse av grunn/rettigheter til veg/havneanlegg/ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Heftelser

1959/ 4630-1/97 Erklæring/avtale.
13.10.1959: LIVSVARIG BRUKS- OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
RETTIGHETSHAVER: BERG RAKEL.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.
Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre, utvendig kledd med stående kledning.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og elektrisitet.

Forsikring

Selskap Ukjent	Avtalenr	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie 10 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.01.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Grunnkart	05.11.2025	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder	24.10.2025	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	06.11.2025	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger		Godkjente bygningstegninger av boligen er ikke fremvist.	Finnes ikke		Nei
Ferdigattest		Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.	Finnes ikke		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.01.2026	

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** 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."
- 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/MQ2018>

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