





# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Kirkeveien 20, 9046 OTEREN  
 STORFJORD kommune  
 # gnr. 52, bnr. 237

**Markedsverdi**

**2 850 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 245 m<sup>2</sup> BRA-i: 191 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.03.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 19268-1329

Eiendomsverdi ref nr: TA1958

Autorisert foretak: Elvemo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørnar Elvemo

Vår ref: Bjørnar Elvemo



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.

## Elvemo Takst AS

Autorisert takstforetak som er en videreføring av et enkeltpersonforetak som siden 2007 har utført oppdrag i stort sett hele Troms fylke og har derfor meget god kjennskap til bolig- og eiendomsmarkedet i hele regionen. Vi er partner i Taksthuset Nord AS som er et kontorfellesskap som består av flere uavhengige takstingeniører. Sammenslutningen har som hovedmål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Taksthuset Nord AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget kunne sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt. Alle takstingeniører som er tilsluttet Taksthuset Nord AS har lang erfaring fra bygge-, ingeniør- og takstbransjen.

Mer informasjon og kontaktskjema finnes på nettsiden: [www.taksthusetnord.no](http://www.taksthusetnord.no)

### Rapportansvarlig

Bjørnar Elvemo

Uavhengig Takstingeniør

[bjornar@taksthusetnord.no](mailto:bjornar@taksthusetnord.no)

976 85 381



# 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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er renoverert innvendig siden byggeåret. Våtrom er renoverert og de fleste innvendige overflater er fornyet. De fleste vinduer er også skiftet. Boligen fremstår med normal god standard og vedlikehold. Objektet er vurdert etter den byggeskikk som var vanlig på tidspunktet for siste søknadspliktige tiltak, og det vil normal alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Vurderingen er videre utført på bakgrunn av det referansenivå som normalt bør kunne forventes av den aktuelle bygningsdelens oppføringstidspunkt. Boligen fremstår med noe brukslitasje. De avvikene som ble registrert, er beskrevet punktvis i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1983

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på ringmur murt av Leca-blokker på støpte søiler. Yttervegger er ut fra byggeår, bygget av 6" bindingsverk og isolert med 15 cm. mineralull. Bygget opp utvendig med asfaltflater, papp og kledd med tømmermannspanel. Valmet tak bygget opp av selvberende takstoler. Taket er tekket med Decra stålpanner. Taktekkingen er ikke besiktet på grunn av snødekke. Takrenner og nedløp av stål og heldekkende pipehatt. Det er montert stigtrinn til feier. Himling mot kaldloft er isolert med 20 cm mineralull med papir. Vinduer med 2-lags isolerglass i malte karmen og rammer av tre. Noen av vinduene er skiftet i 2005, noen i 2012. Isolert ytterdør med malt overflate, verandadør ut fra stue. Delvis takoverbygget balkong utenfor stue. Bygget av trykkimpregnerte materialer på søylefundamenter.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Tørre rom har laminat og belegg på gulv overflater. Vegger med trepanel og malte plater. Himlingsplater i tak på alle rom. Malte formpresset dører med speil.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med baderomsplater på vegg. Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt, men har oppbygd terskel ved dør.

Plastsluk med smøremembran med ukjent utførelse. Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom med belegg på gulv og opphøyet terskel ved dør. Rommet er innredet med vaskekum i stål, vaskemaskin og varmtvannsbereder. Naturlig ventilering.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat. Frittstående hvitevarer. Avtrekks kanal er perforert og avslutter på kald loft.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Belegg på gulv, malte plater på vegg og himlingsplater i tak.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørøpplagg i kobber/kutlex, åpen installasjon. Stoppekran plassert i rom i kjeller. Avløpsrør av plast. 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.

For en stor del skjult elektrisk installasjon. Alle fordelingskurser er sikret med automater med jordfeilbrytere. Det er også montert overspenningsvern.

Pipe murt av elementer, vedovn montert i stue. Pipe og brannmur er forblendet med fasadestein. Sotluke er plassert i krypekjeller. Det er installert varmepumpe av luft til luft type.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Flat tomt som er opparbeidet med plen.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	245 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	191 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 850 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 150 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

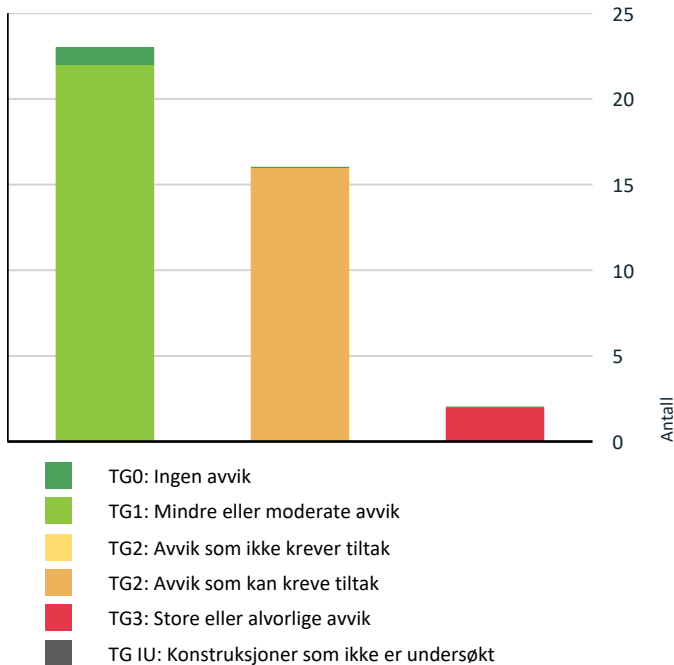
- Det foreligger ikke tegninger

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

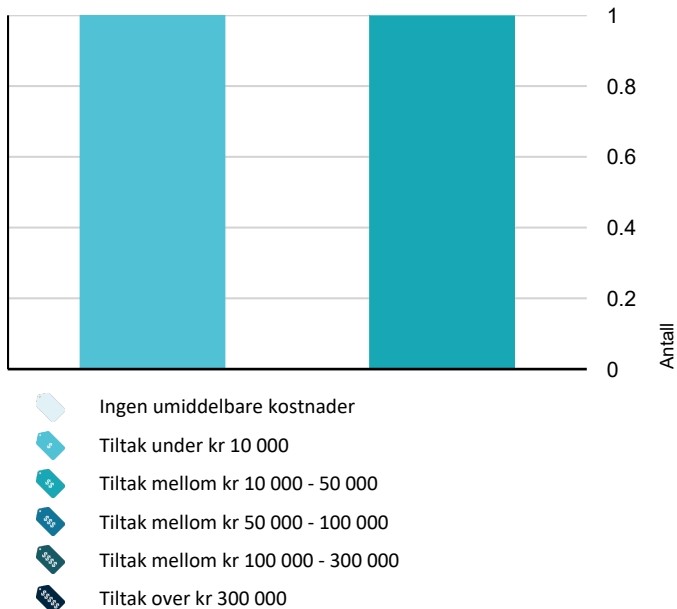
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1983

**Kommentar**  
Byggeår iflg. eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

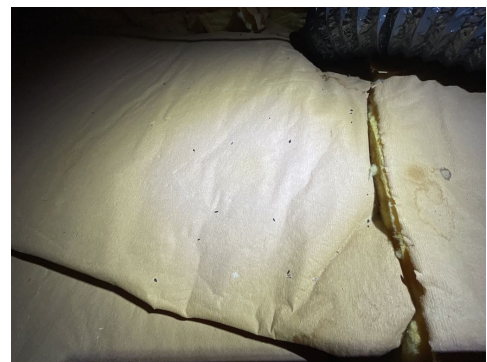
## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med Decra stålpanner. Taket er omtekket etter byggeår, ukjent når dette er gjort Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. 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.



### TG 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av stål, og det er montert heldekkende pipehatt. Ny sokkel er montert på pipe- og luftehatt. Det er også montert stigetrinn til feier.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger er ut fra byggeår, bygget av 6" bindingsverk og isolert med 15 cm. mineralull. Bygget opp utvendig med asfaltplater, papp og kledd med tømmermannspanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Valmet tak bygget opp av selvberende takstoler. Himling mot kaldloft er isolert med 20 cm mineralull med papir.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
  - Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det ble registrert fukt og råte i området nedenfor pipegjennomføringen.

Det er begynnende råteskader i overgurten på to takstoler.

Det ble også registrert noe muselort på loftet.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Råteskadede konstruksjoner bør skiftes ut, og området rundt pipegjennomføringen bør kontrolleres for ytterligere skader. Det anbefales også å gjennomføre tiltak for å hindre mus på loftet, da tilstedeværelse av mus kan medføre ytterligere skader på isolasjon og konstruksjon.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte karmen og rammer av tre. Noen av vinduene er skiftet i 2005, noen i 2012.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt



## TG 2 Vinduer - 2

### Beskrivelse

Fastkarm-vinduer i stue og vindu i kontor er fra byggeår. 3-lags glass i malte karmen og rammer av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Sidehengslet åpningsvindu kniper i karm.

På grunn av alder er det økt risiko for punktering i isolerglass i vinduer fra byggeår.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det anbefales å justere eller utbedre vinduet som kniper i karm for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.

På grunn av alder bør det påregnes økt risiko for punktering i isolerglass, noe som kan føre til redusert isolasjonsevne, dugg mellom glassene og behov for utskifting.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Isolert ytterdør med malt overflate, isolert verandadør ut fra stue. 2-lags isolerglass i verandadør. Det ble registrert en liten skade nede på ytterdør.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt



## TG 2 Dører - 2

### Beskrivelse

Balkongdør til bod ved inngang. Malt overflate og vindu med 3-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er slark i låsemekanismen, og det er fare for punktering av glasset på grunn av alder.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Låsemekanismen bør utbedres for å sikre funksjon og hindre innbruddsfare.

Punkttert glass bør vurderes skiftet for å opprettholde isolasjonsevne og unngå ytterligere forringelse.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert sikkerhet og økt varmetap.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Delvis takoverbygget balkong utenfor stue. Bygget av trykkimpregnerte materialer på søylefundamenter.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er 87 cm høyt og derfor under kravet på 90 cm. Deler av rekkverk er ikke overflatebehandlet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Avviket er såvidt marginalt og høyde ned til terreng ganske liten, så det anses derfor ikke nødvendig med tiltak utover maling av rekkverk.



## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Trapp ved hovedinngang av strekkmetall. Det er også montert rullestol rampe.



## INNVENDIG

### ! TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Det er laminat og vinylbelegg på gulv. På veggene i tørre rom er det trepanel og malte plater. Himlingsplater i alle tak.



### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskille av isolert trebjelkelag.

### ! TG 2 Radon

#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I følge NGU's radonkart ligger eiendommen i et område med usikker fare for radon.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonverdier i inneluften.

Selv om byggets konstruksjon med ventilert krypkjeller reduserer risikoen for inntrenging av radon, kan det ikke utelukkes at forhøyede verdier forekommer. Manglende målinger gir usikkerhet om radonnivået, noe som kan medføre helseisiko for beboere dersom nivåene er for høye.

### ! TG 2 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Det er montert vedovn i stua. Murt element pipe, forblendet med fasadestein. Sotluke er plassert i krypekjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen fasadestein har falt av på brannmuren.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skaden må utbedres.



### ! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Malt betong på gulv og ubehandlet murpuss på vegger og trepanel i tak.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er noe saltutslag på nedre del av mur.

## Konsekvens/tiltak

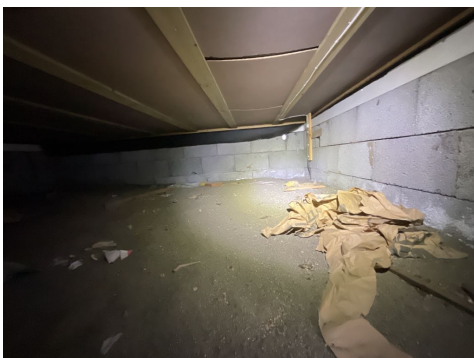
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



## TG 1 Kryp kjeller

### Beskrivelse

Med unntak av kjellerrom, er det krypkjeller under boligen. Godt ventilert med fuktspærre mot grunn. Det ble ikke registrert noen tegn til mugg og sopp. fuktmåling viste under 12 % fukt i trekonstruksjoner.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte form pressede dører med speil.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### ETASJE > VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

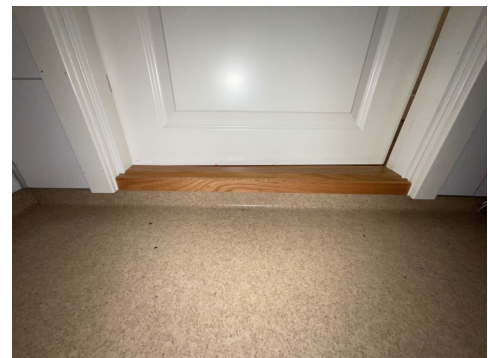
Vaskerommet er oppgradert, trolig samtidig som badet.

### ETASJE > VASKEROM

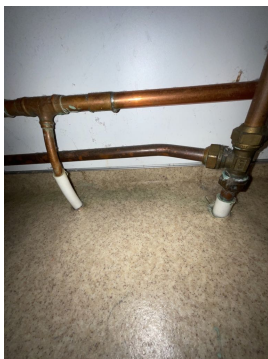
## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene er kledd med baderomsplater montert på sokkellist.



# Tilstandsrapport



## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Vaskerom har vinylbelegg på gulv med oppbrett på vegg og opphøyet terskel ved dør. Belegget er trolig fra byggeår.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med synlig vinylbelegg som membran/tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Slukrist ligger under benk, det er direkte avløp fra vaskekum.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Det bør etableres bedre tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring, samt vurderes utskifting av membranløsningen da denne har overskredet forventet brukstid.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner, samt redusert funksjon og levetid på våtrommet.

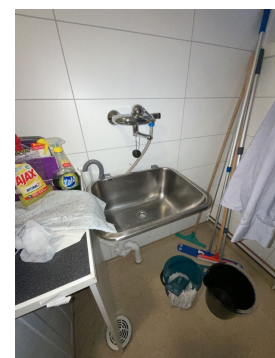


## ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Vaskekum i stål og opplegg for vaskemaskin.



## ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør monteres mekanisk avtrekk og luftspalte under dør til vaskerom for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og muggdannelse.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ETASJE > VASKEROM

## ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsone ligger mot bad.

## ETASJE > BAD

### Generell

### Beskrivelse

Badet er renoveret for en del år siden, uvisst når dette er gjort.

## ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Baderomsplater på vegg. Platene er montert på sokkellist, fuget overgang mot sokkelflis.



## ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt, en har oppbygd terskel ved dør.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## ETASJE > BAD

## ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Plastsluk med membran av ukjent utførelse. Det kan være belegg under flisene, men dette er ikke synlig i sluket.



## ETASJE > BAD

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Badet er innredet med lukket dusjkabinett, innredning med nedfelt servant og toalett.

## ETASJE > BAD

## ! TG 2 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via vifte i yttervegg.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt luftfuktighet og risiko for fuktskader eller soppdannelse.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsoner ligger mot yttervegg og mot vaskerom.

## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat. Frittstående hvitevarer.



## ETASJE > KJØKKEN

### TG 3 Avtrekk

#### Beskrivelse

Avtrekkskanal perforert. Avslutter på kaldt loft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må legges opp ny avtrekkskanal som føres ut gjennom yttervegg eller over tak for å sikre korrekt avtrekk og hindre fukt- og luktproblemer på kaldt loft.

Dagens løsning med perforert kanal som avslutter på kaldt loft kan føre til kondens, fuktskader og dårlig inneløst klima.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## SPESIALROM

## ETASJE > TOALETROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Belegg på gulv, malte plater på vegg og himlingsplater i tak. Det er skade i bunnen av servantskapet, sannsynligvis etter en tidligere lekkasje i vannlåsen.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

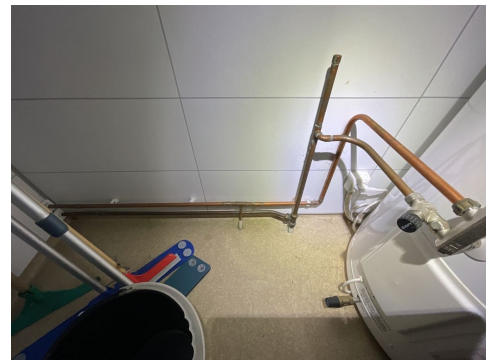
Rørøpplegg i kobber/kutlex, åpen installasjon. Stoppekran plassert i rom i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

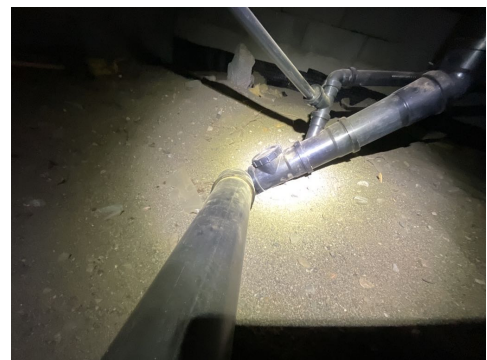
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Stakeluke på hovedstamme i krypekjeller.



### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i yttervegger.

### TG 1 Varmesentral

#### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe av luft til luft type.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

200 liters varmtvannstank, plassert på vaskerom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannsberederen bør vurderes skiftet grunnet høy alder, da risikoen for plutselige lekkasjer og påfølgende vannskader øker betydelig med tiden.



## TG 1 Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

### Beskrivelse

For en stor del skjult installasjon. Alle fordelingskurser er sikret med automater med jordfeilbrytere. Det er også montert overspenningsvern. Det er gjort arbeider på anlegget i 2022.

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

### Spørsmål til eier

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



## TG 0 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

### Beskrivelse

Det er montert røykvarslere og pulverapparat i boligen.

# Tilstandsrapport

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

• Andre tiltak:

Det bør etableres utvendig fuktsikring og drenering rundt grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller/underetasje. Manglende eller utilstrekkelig drenering kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Boligen er fundamentert på ringmur av Leca-blokker på støpte såler. Grunnmur i kjeller er også av Leca-blokker.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

I følge Ngu's løsmassekart, er byggegrunnen i området elve-/bekkeavsetning.

## ! TG 2 Drenering

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

#### Beskrivelse

Det er trolig ingen tradisjonell drenering rundt boligen.

#### 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

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

**Byggeår**  
1983

**Kommentar**  
Anslått byggeår

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Uisolert garasje, oppført i bindingsverk i samme stil som boligen. Fundamentert på støpt gulv på grunn. Yttervegger av 4" bindingsverk, kledd med tømmermannspanel. Plast på veggene under kledning. Vinduer med enkle glass i karmen av tre. Stor isolert leddport av metall med elektrisk åpning. Balkong dør som ytterdør på en langside. Valmet tak bygget opp med selvbærende takstoler, teknet med Decra stålpanner. Takrenner og nedløp av stål.

Innvendig er det ett rom som trolig er isolert. Oppforet gulv med sponplater. Vegger og himling er kledd med ubehandlede sponplater.

Det er innlagt strøm for lys og stikk.

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

### Tilbygg / modernisering

Modernisering Boligen er noe oppgradert siden byggeår. Det er skiftet en del vinduer, våtrom er renovert og en del innvendige overflater og dører er fornyet.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

**191 m<sup>2</sup>/191 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Entré, Toalettrom, 2 Kontor, Hall, 4 Bod, Stue, Kjøkken, Gang, Vaskerom, Bad, 4 Soverom

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 54 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

# Kr 2 850 000

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

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 5 150 000

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

**2 850 000**

## Konklusjon markedsverdi

**2 850 000**

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Eiendommen ligger avskjermet og fredelig til, men samtidig sentralt med gangavstand til kommunesenteret, skolen og dagligvarebutikk. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Åsheimveien 3 ,9046 OTEREN 124 m <sup>2</sup> 1998 4 sov	21-04-2022	2 490 000	<b>2 450 000</b>		2 450 000	<b>19 758</b>
2 Vestersidaveien 692 ,9046 OTEREN 112 m <sup>2</sup> 1950 3 sov		2 200 000				<b>19 643</b>
3 Brenneveien 12 ,9046 OTEREN 130 m <sup>2</sup> 2007 4 sov	25-10-2021	2 700 000	<b>2 450 000</b>		2 450 000	<b>18 846</b>
4 Lillebrenna 2 ,9046 OTEREN 116 m <sup>2</sup> 1974 4 sov	11-05-2021	2 200 000	<b>2 000 000</b>		2 000 000	<b>17 241</b>
5 Hattengveien 45 ,9046 OTEREN 149 m <sup>2</sup> 1947 6 sov	01-10-2019	2 590 000	<b>2 550 000</b>		2 550 000	<b>17 114</b>
6 Åsenveien 21 ,9046 OTEREN 222 m <sup>2</sup> 2004 6 sov	24-04-2019	2 950 000	<b>2 800 000</b>		2 800 000	<b>12 613</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### 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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter (anslått)	Kr.	16 000
Renovasjon	Kr.	5 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>21 000</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Enebolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 030 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 550 000</b>

<b>Garasje</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	410 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 210 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>200 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 750 000</b>

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.	200 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 200 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>400 000</b>

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 150 000</b>

# 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.



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
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasst 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	178			178	20
Kjeller	13			13	
<b>SUM</b>	<b>191</b>				<b>20</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>191</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, toalettrom, kontor, kontor 2, hall, bod, stue, kjøkken, bod 2, gang, vaskerom, bod 3, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Kjeller	Bod		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### 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

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		54		54	
<b>SUM</b>		<b>54</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>54</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod, bod 2	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### 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

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

## 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	168	23
Garasje	0	54

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.1.2023	Bjørnar Elvemo	Takstingeniør
	Kim Norrie	Kunde
	Elisabeth Torstad	Takstingeniør
30.3.2026	Bjørnar Elvemo	Takstingeniør
	Jim Hugo Larsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5538 STORFJORD	52	237	0	0	2030 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kirkeveien 20

### Hjemmelshaver

Eriksen Camilla Kristine, Larsen Jim-Hugo

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger usjenert til like ved Hatteng sentrum som er kommunesenteret i Storfjord kommune. Her finnes dagligvarebutikk, skole, barnehage, samt kommunens rådhus med alle kommunale servicetjenester.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Flat tomt, opparbeidet med plen og beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, og det forutsettes at innredning og bruk er iht. byggemelding.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Innhentet		Nei
Eier			Innhentet		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2023	
2	20.04.2026	
3	20.04.2026	

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. 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 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.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 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 boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TA1958>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon