

Rapportutkast

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Lyngenfjordveien 449, 9060 LYNGSEIDET

 LYNGEN kommune

 gnr. 79, bnr. 63

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m² BRA-i: 213 m²



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 25.04.2026

Oppdragsnr.: 21105-1313

Autorisert foretak: Bakkehaug Takst

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.

Utkast

Rapportansvarlig

Torgeir Bakkehaug

Uavhengig Takstingeniør

bakkehaug71@gmail.com

458 60 655



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
- løsløre 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 åndsverkløven 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 eksemplarfremstilling 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.



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

Eiendom med bolig bygd i 1955. Boligen består av 2 etasjer pluss loft og krypkjeller. Mot vest er det bygget en utebod og terrasser, drivhus i hagen.

Det har blitt foretatt en god del vedlikehold opp igjennom årene, men fortsatt er det noe som gjenstår. Det er noen punkter med TG 2/3 som må vedlikeholdes.

Det er også noe usikkerhet rundt avløp av vann/fukt tilsig i krypkjeller, dette bør undersøkes nærmere.

Øvrige vedlikehold som trengs er av mindre kostbar art og/eller ikke så påkrevet. Noen av feilene er av sikkerhetshensyn/alder.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater med steinprofil.

Takrenner, nedløp og beslag i stål. Pipehatt i sort stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass m/sprosse 2 delt.

Bygningen har malt hovedytterdør til begge leiligheter, og malt balkongdør i tre i begge etasjer.

Mot sør/vest har boligen en veranda/altan på 32 m² inkl. trapp og terrasse, med liggende rekkverk på 93 cm høyde. Altan er bygd av impregnert terrassebord, det er terrasser på/ved trapp ned til plen. Inngangspartiet mot nord er inntrekk og godt beskyttet av vegger og tak mot vær og vind. Denne har en platting og trapp foran dør på 18 m².

Impregnert tretrapp foran inngang og fra veranda ned til plen, mangler rekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feiluke.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har 180 grader malt tretrapp med repo mellom 1 og 2 etasje.

Rett løps malt trapp til loft med belegg/laminat i trinn.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom/bad 1 etasje:

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Rommet mangler sluk

Synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Våtrommet mangler sluk

Rommet har servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gulv fra tak i krypkjeller.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Bad/dusj 1 etasje:

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har dusj på vegg.

Elektrisk avtrekksvifte montert i vegg.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gulv fra tak i krypkjeller.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.

Bad 2 etasje:

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i vegg, nede ved gulv, i tilstøtende rom på kjøkken.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0/under utslags nivå på fuktmåler.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 2 etasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er montert inn komfyrvakt.

Det er montert fliser på vegg mellom skap og benk.

Det er integrert platetopp og stekeovn, frittstående hvitevarer som kjøøl/fryseskap, micro og oppvaskmaskin.

Kjøkken 1 etasje:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Diverse typer av skap og benkeplater.

Det er komfyrvakt.

Kjøkkenet har frittstående hvitevarer som kjøøl/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av diverse utførelser, men hovedsakelig av rør i rør.

Et vannskap til begge etasjer.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er montert en tank i hver etasje. År 2017 i første etasje og 2013 i 2 etasje

Varmepumpe er montert i begge etasjer. År 2011 i 2 etasje og 2015 i første etasje.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Det er et sikringsskap i hvert av leilighetene.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1955.
Bygningen har betonggrunnmur.

Tomta og området rundt ligger i relativt flatt terreng, i stor grad parkering, gangfeltarealer, beplantning, plen og terrasser rundt bolig.
Anbefalt fall fra mur/bygg er 1:50 i 3 meters bredde.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1955. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1955. Det er privat vannverk, Kvalvik vannverk, vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	213 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	180 m ²
Totalpris	3 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger tegninger på bygget, men det er avvik på disse.
Det anbefales å bygge søke mangler som finnes på bygget.
1 etasje er bygd om fra kafe til leilighet og er ikke omsøkt.

Bod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke byggesøknad eller tegninger på bygget.

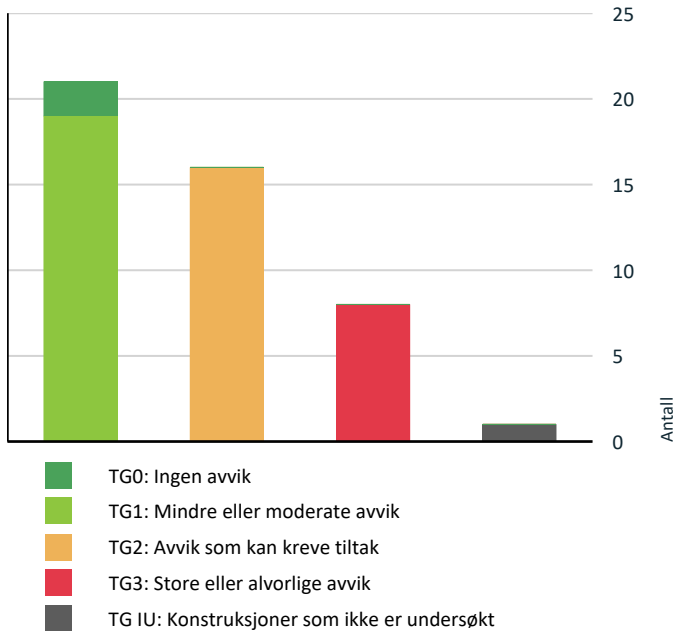
Annet

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger er ikke innhentet.

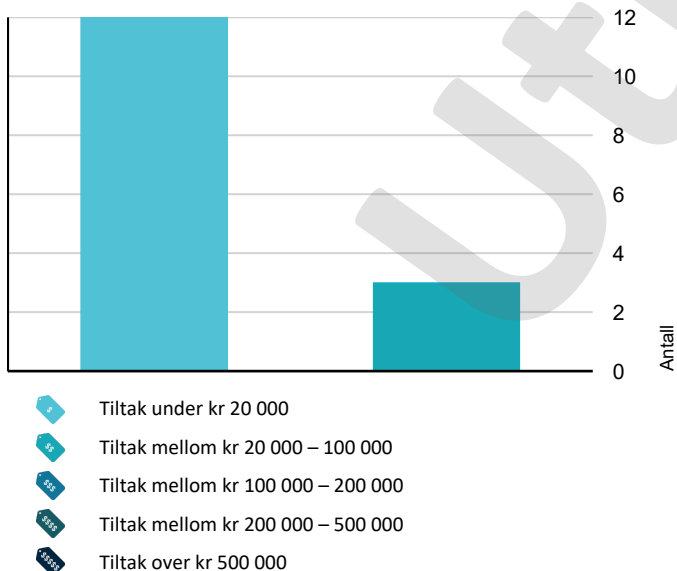
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mangler rekkverk

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Pipevanger er ikke synlige.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren.

Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler.

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.

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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

Loftstrapp er bratt.

Det mangler rekkverk på loft.

Mangler håndlist på vegg i trapp.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Det er lekkasje fra rør.

I vannskap ble det funnet et rør som lekker vann.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Det er registrert avvik med avtrekk.

Mangler filter og deksel.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Våtrom > Første etasje > Vaskerom/bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

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

Det er påvist andre avvik:

Det er lukke i gulvet mot krypkjeller.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Våtrom > Første etasje > Vaskerom/bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er avvik:

Det mangler sluk

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

På under taket er det usikker utførelse, alder og type.

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

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det mangler hjørne bord utvendig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler beslag over vindu.

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeavvik på loft er målt til 15 m.m. kjøkken i 2 etasje har 10 m.m. avvik.

Avvikene er ikke store og man kan fint "leve" med de.

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

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

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

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

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

! Kjøkken > Første etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Komfyrvakt er defekt.

Ikke montert sokler på innredningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Våtrom > Første etasje > Bad/dusj > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Første etasje > Bad/dusj > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Andre etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

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

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

**Byggeår**

1955

Kommentar

Byggeår, opplyst av eier.

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - og i.h.h.t. beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men har litt forestående vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering

2013	Ombygging/modernisering	Restaurert
------	-------------------------	------------

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater med steinprofil.

Vurdering av avvik:

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

På under taket er det usikker utførelse, alder og type.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i stål. Pipehatt i sort stål.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det mangler hjørne bord utvendig.

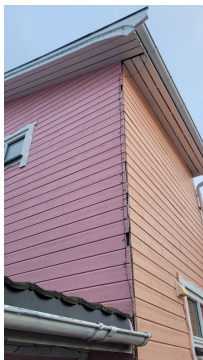
Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Montere hjørne bord.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



! TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass m/sprosse 2 delt.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det mangler beslag over vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør til begge leiligheter, og malt balkongdør i tre i begge etasjer.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Mot sør/vest har boligen en veranda/altan på 32 m² inkl. trapp og terrasser, med liggende rekkverk på 93 cm høyde. Altan er bygd av impregneret terrassebord, det er terrasser på/ved trapp ned til plen. Inngangspartiet mot nord er inntrekk og godt beskyttet av vegger og tak mot vær og vind. Denne har en platting og trapp foran dør på 18 m².

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.



! TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Impregneret tretrapp foran inngang og fra veranda ned til plen, mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Mangler rekkverk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Bygge rekkverk

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det står et lite hønseshus på 4 m² i hagen denne er ikke med i areal beregningen og er heller ikke tilstandsvurdert.



Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Høydeavvik på loft er målt til 15 m.m. kjøkken i 2 etasje har 10 m.m. avvik.
- Avvikene er ikke store og man kan fint "leve" med de.

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 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



TG 3 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. 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.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har 180 grader malt tretrapp med repo mellom 1 og 2 etasje. Rett løps malt trapp til loft med belegg/laminat i trinn.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Loftstrapp er bratt.
Det mangler rekkverk på loft.
Mangler håndlist på vegg i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Rekkverk og håndlist må monteres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

FØRSTE ETASJE > VASKEROM/BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

FØRSTE ETASJE > VASKEROM/BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

FØRSTE ETASJE > VASKEROM/BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Rommet mangler sluk

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er lukke i gulvet mot krypkjeller.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

- Andre tiltak:

- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.

Det bør etableres sluk med fall i rommet for at det skal fungere som et våtrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

FØRSTE ETASJE > VASKEROM/BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Våtrommet mangler sluk

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er avvik:

Det mangler sluk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Siden rommet er installert som vaskerom med vaskemaskin, bør det etableres sluk med fall i rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

FØRSTE ETASJE > VASKEROM/BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

FØRSTE ETASJE > VASKEROM/BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.



FØRSTE ETASJE > VASKEROM/BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gulv fra tak i krypkjeller.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.



FØRSTE ETASJE > BAD/DUSJ

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



FØRSTE ETASJE > BAD/DUSJ

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

FØRSTE ETASJE > BAD/DUSJ

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

FØRSTE ETASJE > BAD/DUSJ

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



FØRSTE ETASJE > BAD/DUSJ

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har dusj på vegg.

FØRSTE ETASJE > BAD/DUSJ

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte montert i vegg.

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.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

FØRSTE ETASJE > BAD/DUSJ

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gulv fra tak i krypkjeller.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13.



ANDRE ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Tilstandsrapport



ANDRE ETASJE > BAD

TC 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Mangler av fuging og fliser ned mot gulv må fullføres.

Fuging av plater og gjennomføringer bør utføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ANDRE ETASJE > BAD

TC 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ANDRE ETASJE > BAD

TC 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- 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.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



ANDRE ETASJE > BAD

TC 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

ANDRE ETASJE > BAD

TC 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ANDRE ETASJE > BAD

TC 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i vegg, nede ved gulv, i tilstøtende rom på kjøkken.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0/under utslagsnivå på fuktmåler.



KJØKKEN

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TC 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Diverse typer av skap og benkeplater. Det er komfyrvakt. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer som kjølfrysescap, komfyr og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Komfyrvakt er defekt.
Ikke montert sokler på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Reparasjon av komfyrvakt.
Montere sokler.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



ANDRE ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er montert inn komfyrvakt.

Det er montert fliser på vegg mellom skap og benk.

Det er integrert platetopp og stekeovn, frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, micro og oppvaskmaskin.



FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Mangler filter og deksel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Reparasjon/bytte av ventilator/montere filter.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



ANDRE ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av diverse utførelser, men hovedsakelig av rør i rør.

Et vannskap til begge etasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er lekkasje fra rør.

I vannskap ble det funnet et rør som lekker vann.

Konsekvens/tiltak

- Vannrør må skiftes.

Eller repareres/tettes i eventuell utett kobling.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er montert en tank i hver etasje. År 2017 i første etasje og 2013 i 2 etasje

Årstill: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

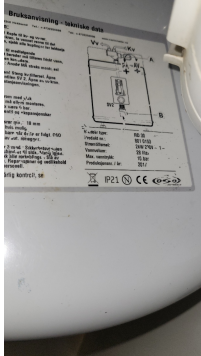
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Tilstandsrapport



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 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.

TC 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe er montert i begge etasjer. År 2011 i 2 etasje og 2015 i første etasje.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Beskrivelse

Sikringskapp med automatsikringer og jordfeilbryter.

Det er nye sikringskapp i hver av leilighetene, med undermåler i første etasje.

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.
1955 Det meste av elektrisk anlegg er restaurert de siste 20 år.
 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?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det finnes egenerklæring, men usikkert om alle er tilstede.
 5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
 6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
 7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- ### Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringskap

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

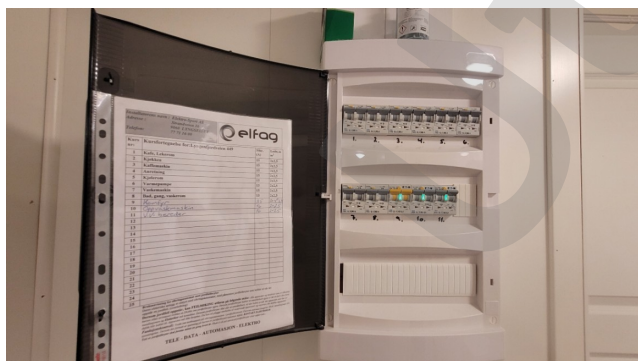
Nei

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

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

Generell kommentar

Elektrisk anlegg som ser greit ut og er utbygd etter behov.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1955.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Se punkt under krypkjeller

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomta og området rundt ligger i relativt flatt terreng, i stor grad parkering, gangfeltarealer, beplantning, plen og terrasser rundt bolig. Anbefalt fall fra mur/bygg er 1:50 i 3 meters bredde.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1955. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1955. Det er privat vannverk, Kvalvik vannverk, vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstillere krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Utkast

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Uthus/bod

Byggeår

1990

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Enkel standard på bygget utfra alder/konstruksjon - og i.h.h.t. beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget trenger maling og litt ettersyn/vedlikeholdt.

Beskrivelse

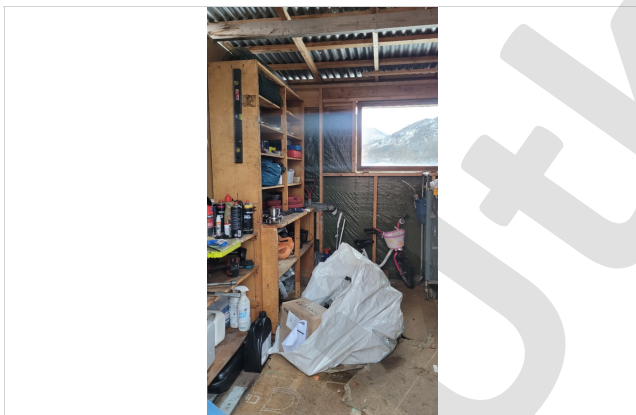
Et enkelt frittstående uthus/sjå.

Malt dør og vindu, liggende malt dobbelfalskledning på 2 vegger, 2 vegger med plater.

Flatt skråtak med stålplater som yttertak og malte vindskier.

Uthuset er litt slitt og trenger noe utvendig vedlikehold.

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



Annet



Anvendelse

Drivhus/glasshus

Byggeår

2000

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Enkel standard på bygget utfra alder/konstruksjon - og i.h.h.t. beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget trenger litt ettersyn/vedlikeholdt.

Beskrivelse

Et enkelt drivhus/glasshus med reisverk og sperrer.
Lysplater av plast på taket, noe panel imellom vinduer.
Plank på deler av gulv.
Et fint veksthus.

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

Utkast

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
180 m²/180 m²

Enebolig: Alkove, Allrom, 2 Stuer, 2 Kjøkken, 2 Gang, Bod, 5 Soverom, Vaskerom, 2 Bad, Hall m/trapp

Andre bygg: Bod, Annet
Bruksareal andre bygg: 33 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 800 000

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

3 200 000

Konklusjon markedsverdi

3 200 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Og boligen ligger i et attraktivt boligområdet med mangel på boliger. Med det at boligen ligger sentralt til, ansees den som greit omsettelig i dagens marked, sett i lys av boligens plassering og tilstand. Markedsverdien som er satt gir uttrykk for hva som kan forventes å få ved salg av eiendommen i dagens marked, alt tatt i betraktning.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og eiendomsskatt	Kr.	26 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	26 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 420 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 250 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	90 000

Annet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Annet	Kr.	80 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 420 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

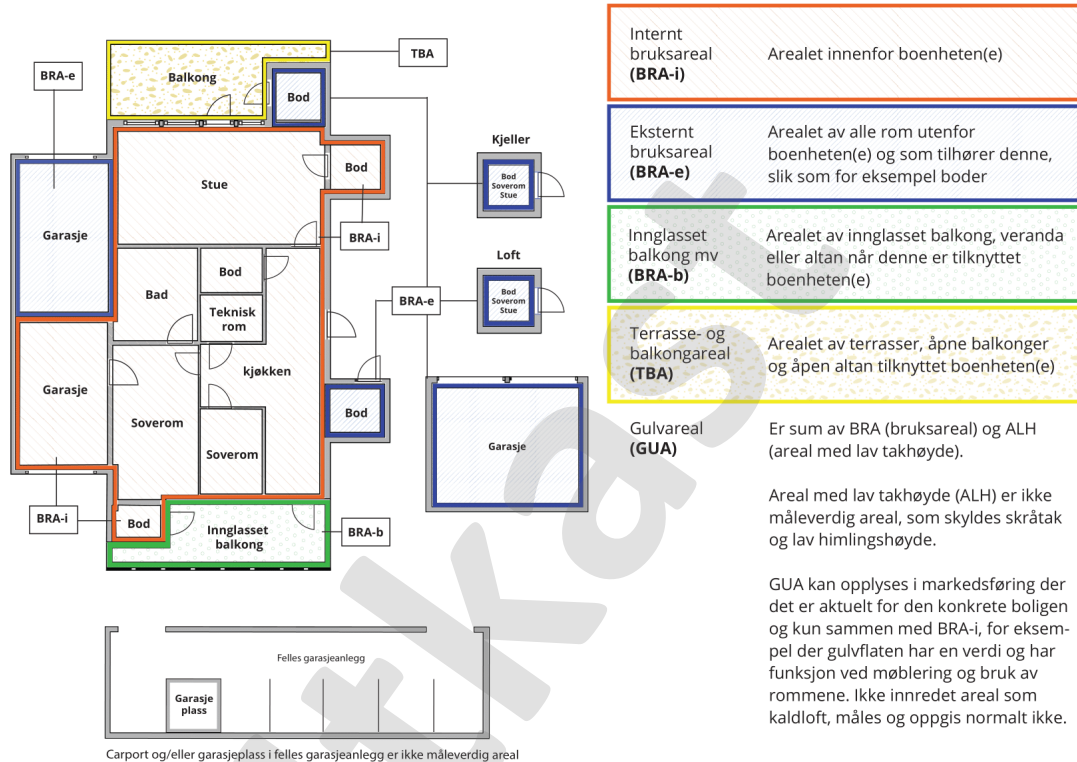
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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 bod
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						37	37
Første etasje	102			102	33		102
Andre etasje	78			78	17	37	115
SUM	180				50	74	254
SUM BRA	180						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Alkove, allrom		
Første etasje	Stue, kjøkken, gang, bod, soverom, soverom 2, vaskerom/bad, bad/dusj, hall m/trapp		
Andre etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, gang m/trapp		

Kommentar

Arealene angis i hele m² (uten desimaler).

I tillegg til oppgitte interne bruks arealer har boligen en loftetasje med mønehøyde på 202 cm med gulvareal på 37 m². Arealet er for lavt til og telles med i internt bruksareal, men har en verdi.

Bruksareal (BRA) er bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.
BRA for et plan/bruksenhet er P-ROM + S-ROM.

Arealene gjelder for tidspunktet oppmålingen fant sted. En eventuell bruksendring av rommene kan være avgjørende for om rommet er primærder eller sekundærder.

Arealet er målt med laser på plassen og beregnet etter takstbransjens målereglene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger tegninger på bygget, men det er avvik på disse.
Det anbefales å bygge søke mangler som finnes på bygget.
1 etasje er bygd om fra kafe til leilighet og er ikke omsøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se egenerklæring

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	8			8	
SUM	8				
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggesøknad eller tegninger på bygget.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Annet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	25			25	
SUM	25				
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Annet		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke innhentet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Torgeir Bakkehaug	Takstingeniør
	Ayaz Fawaz Mahmoud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5536 LYGGEN	79	63		0	1478.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lyngenfjordveien 449

Hjemmelshaver

Mahmoud Ayaz Fawaz, Rasho Rawshan Youssef

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint til ved Lyngenfjorden i Lyngen kommune. Området er naturfint og kjent for sin varierte natur med fine rekreasjons- og friluftsområder, som tilbyr både til toppurer og nærturer.

Huset har en landlig plassering i et barnevennlig området, hvor det er 6 km til kommunesenteret Lyngseidet med barneskole, barnehage, butikker og diverse servicetilbud. Lyngseidet kan også tilby fritidsaktiviteter i og rundt idrettshall, skiløyper og alpinbakke.

Tromsø med alle sine tilbud og muligheter ligger 1 time og 50 minutter unna.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet Kvalvik og omegn vannverk, et større privat vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et LNF område, og området består i hovedsak av landbruks eiendommer og sprett boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en flat tomt, opparbeidet med parkering, plen, gangveier og uteområder/terrasser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring				15 600

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Utkast

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 slitestegrad: 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 optas 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.

• 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 ren 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/)

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/personvernerklaring/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/>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se

Tilstandsrapportens avgrensninger

www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Utkkast