

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Rishaugveien 18, 8470 BØ I VESTERÅLEN

 BØ kommune

 gnr. 18, bnr. 109

Markedsverdi

1 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 21.05.2026

Oppdragsnr.: 15149-1981

Eiendomsverdi ref nr: CU9776

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS



TakstTeam
VESTERÅLEN

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

Norsk takst

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



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

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

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

TakstTeam Vesterålen AS

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



Rapportansvarlig

Halvor Kinn

Uavhengig Takstingeniør

halvor@ttv.as

900 27 078



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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 • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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

Bolig er for øvrig utført med normal standard på utstyr og innredninger, hensyntatt alder, og hvor rom og arealfordeling fremstår som opprinnelig.

Bolig er blitt noen år, og fremstår med preg av bruksslitasje og utidsmessighet.

Svipt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde, slitasje og bruksslitasje samt stedvis avvik i utførelse ved byggeår.

Ut ifra alder på bolig er det rimelig å forvente at det kan det skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

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

Tilstandsregistreringen har generelt avdekket symptomer på svipt, og disse er i alt vesentlig tilstandsgrad 2 samt forhold med sterkere symptomer, svipt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.

Tomannsbolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med stålplater fra de ulike byggeår.
Takrenner og taknedløp av plast. Ventilasjonshette av metall.
Snøstopperbeslag på takflate mot sør. Besiktiget fra bakkenivå/altan.
Bindingsverkskonstruksjon i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Liggende bordkledning i 1. etasje og stående bordkledning i 2. etasje.
Saltak med prefabrikkerte takstoler, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu er skiftet i perioden 2016 til 2019.
Hovedinngangsdør i malt trekonstruksjon, fra byggeår.
Altandør og verandadør i malt trekonstruksjon med 2-lags glass, fra 2018.
Altan i 2. etasje med utgang fra stue.
Veranda i 1. etasje med utgang fra soverom.
Rekkverk i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i oppholdsrom er vesentlig utført med laminat på gulv (fliser på gulv i entré), malt strie og malt panel på vegg, himlingsplater i tak.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag med stubbeloftskonstruksjon.
Boligen har malt tretrapp medlegg mellom 1. og 2. etasje, med utførelse iht. byggeår.
Boligen har slette dører med malt overflate, fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår.

Våtromsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Vinylbelegg på gulv. Rommet har oppvarming med stråleovn.
Tettesjikt er utført med våtromsplater på vegg og belegg på gulv.
Våtrommet har plastsluk.
Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant og dusjkabinett.
Våtrommet er tilkoblet sentralavtrekk. Felles avtrekkssystem fra kjøkken, toalett og våtrom.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom fra byggeår.

Lakkert panel på vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Belegg på gulv.

Tettesjikt er utført med belegg på gulv. Våtrommet har plastsluk.
Ingen tettesjikt i våtsone på vegg.

Våtrommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og skyllekar av plast. Varmtvannsbereder.

Våtrommet er tilkoblet sentralavtrekk. Felles avtrekkssystem fra kjøkken, toalett og våtrom.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter, bl.a. inneholdende benkeplate med stålvaske, overskap, underskap.
Utstyrt med frittstående hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom tak.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom utført med belegg på gulv og malt strie på vegg.
Veggmontert toalett og servant.
Rommet er tilkoblet sentralavtrekk. Felles avtrekkssystem fra kjøkken, toalett og våtrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger utført med kobberør med plastkappe, fra byggeår.
Vanninntak med hovedstoppekran i vaskerom.
Det er avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon iht. byggeår, utført med vindu som kan åpnes i oppholdsrom.
Varmepumpe montert i stue (luft-til-luft).
Varmtvannsbereder er ca. 200 liter, fra 2014.
Normal elektrisk installasjon fra byggeår.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningens drenerende system er fra byggeår.
Murt ringmur med utvendig pusset overflate over terreng.
Eiendommen ligger i lett hellende terreng, med lett hellende terreng mot bolig på oversiden og tilnærmet flatt på øvrige sider.
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Det er slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett og løpsledninger av plast, fra byggeår.
Materiale på utvendig vannledning er ikke kjent, sannsynligvis av plast hensyntatt alder.
Septiktanken er av glassfiber.
Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	111 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	111 m ²
Totalpris	1 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

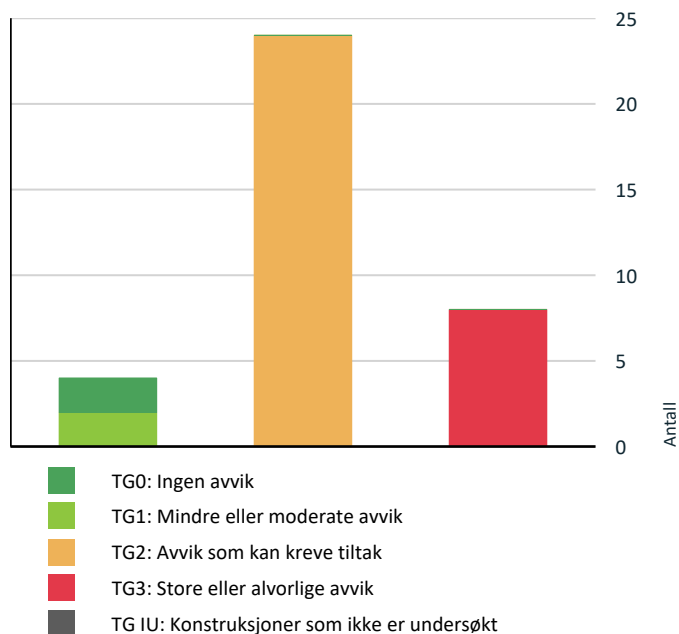
Det er registrert avvik i form av fasadeendring og rominndeling fra fremlagte tegninger.

Fasadeendring er søknadspliktig.

Forholdene anbefales undersøkt nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

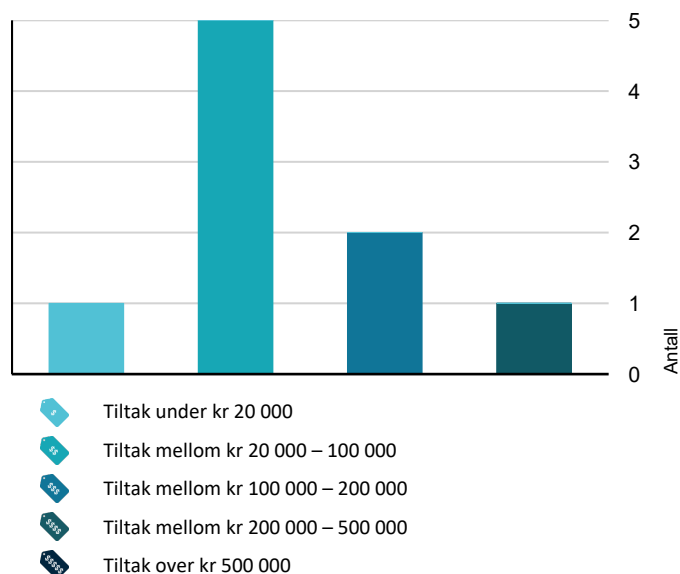
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

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

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

Bygninger forutsettes generelt godkjente.

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

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Iht. eier.

Anvendelse
Utleiebolig

Standard
Normal standard på bygget hensyntatt alder og konstruksjon.

Vedlikehold
Bygningen fremstår generelt med vedlikehold- og påkostningsbehov.

Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering	Montert ny septiktank.
	Modernisering	2019-2023 Opplysning iht. egenerklæring. - Ny terrasse både for 1. og 2. plan, arbeid utført 2019. - Alle vinduer for uten om baderomsvindu, samt terassedører er skiftet. År 2019. - Nye snøstoppere på tak mot terrasse-siden montert 2019 - Nye automatsikringer montert 2023 av installatør Sinus elektro A/s - Montert utelys på vegg og dobbel stikkontakt ved inngangsparti år 2023, utført av installatør Sinus elektro A/s. - Ny avtrekksvifte montert 2021 (egeninnsats). Denne er i tilknytting til kjøkken og bad.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og taktekingen.

Det er påvist rust/korrosjon på taktekingen.

Vindskier har tegn til råteskade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring av rustskader på taktekingen for å hindre videre korrosjon og forlenge levetiden på taket.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, bør tilstanden overvåkes jevnlig, og det må påregnes utskiftning av takteking og undertak på sikt for å unngå lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Videre undersøkelse av taket bør utføres av fagperson under sikre forhold, da begrenset adkomst kan ha medført at skader ikke er avdekket. Manglende inspeksjon øker risikoen for skjulte skader.

Vindskier med tegn til råteskade bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og skade på takkonstruksjonen.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og taknedløp av plast. Ventilasjonshette av metall. Snøstopperbeslag på takflate mot sør. Besiktiget fra bakkenivå/altan.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er skade på snøfangerbeslag på fasade mot sør.

Det er deformasjoner i takrenne på fasade mot nord.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det bør monteres snøfangere på taket for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet, og for å redusere risikoen for snørras som kan medføre fare for personer og skade på eiendom.

Skadet snøfangerbeslag på fasade mot sør bør utbedres for å sikre funksjon og hindre ytterligere skade.

Deformerte takrenner på fasade mot nord bør rettes opp eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende avrenning og unngå vannskader på fasade og grunnmur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon i utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår. Liggende bordkledning i 1. etasje og stående bordkledning i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader.

Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av fasaden og underliggende konstruksjoner.

Manglende lufting og råteskader kan føre til redusert levetid på kledningen, økt fare for fuktinntrengning og ytterligere skader på veggkonstruksjonen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med prefabrikkerte takstoler, med utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Undertak rundt ventilasjonskanal er ikke tett.

Det er fra kaldloft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Det er registrert mugg på overflater på kaldloft.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Luftespalter er stedvis blokkert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres rundt gjennomføringer i takflaten og undertaket må tettes rundt ventilasjonskanalen for å hindre vanninntrengning og fuktskader.

Punkttert dampspærre bør utbedres for å sikre tilstrekkelig fuktsperre og redusere risiko for kondens og muggdannelse.

Mugg på overflater må fjernes, og årsaken til fuktproblemet må utbedres for å unngå videre skade på konstruksjonen og helseisiko.

Ventileringen av takkonstruksjonen må forbedres, og luftespalter må åpnes for å sikre tilstrekkelig lufting og redusere risiko for fuktskader og mugg.



TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu er skiftet i perioden 2016 til 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det mangler beslag over vinduene og det er ingen luftespalte mellom treverk og beslag under vindu.

Enkelte beslag under vindu er ikke montert korrekt og er løse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres beslag over vinduene og sørges for korrekt luftespalte mellom treverk og beslag under vinduene. Løse eller feilmonterte beslag må festes eller skiftes ut.

Manglende eller feilmonterte beslag kan føre til vanninntrengning og fuktskader i konstruksjonen, samt redusert levetid på vinduer og omkringliggende materialer.



Det er påvist skade på dørpakning og manglende utvendig tetteliste på altandør.

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er ikke montert beslag over altandør og beslag under verandadør er ikke tett.

Hovedinngangsdør fra byggeår har slitasje/bruksslitasje.

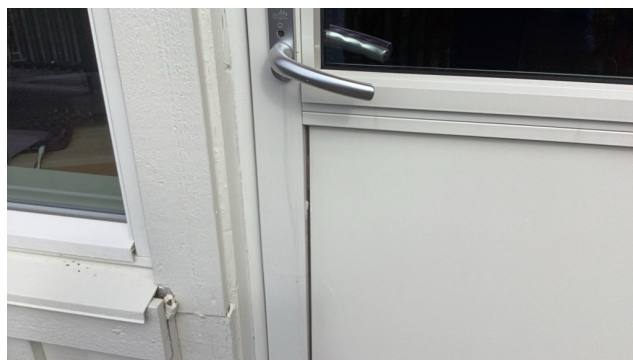
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør skiftes ut skadet dørpakning og monteres utvendig tetteliste på altandør for å sikre tilstrekkelig tetthet og forhindre varmetap og fuktinntrengning.

Beslag bør monteres over altandør og utbedres under verandadør for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Hovedinngangsdør bør vedlikeholdes eller vurderes skiftet ut for å forhindre ytterligere slitasje og redusert funksjon.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør i malt trekonstruksjon, fra byggeår.

Altandør og verandadør i malt trekonstruksjon med 2-lags glass, fra 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Altan i 2. etasje med utgang fra stue.
Veranda i 1. etasje med utgang fra soverom.
Rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er rystelser i konstruksjonen ved normal bruk. Lengde på terrassebjelker overstiger anbefalt spennvidde.

Bjelkelag til altan er ført gjennom yttervegg og vurderes generelt som risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres forsterkning eller utbedring av bjelkelaget for å redusere rystelser og sikre tilstrekkelig bæreevne, da dagens spennvidde overstiger anbefalingene.

Bjelkelag som føres gjennom yttervegg bør undersøkes nærmere, løsningen kan medføre økt fare for fuktinntrengning og påfølgende skader i veggkonstruksjonen.



Det er påvist stedvis heksesot/støvkondens på overflater.

Gulvflater er i vesentlig grad preget slitasje, skader og ikke-fagmessig utførelse. Det blant annet er registrert fuktsvelling i laminatgulv og løse fliser i vindfang.

Boligen har vesentlig eldre overflater med bruksslitasje, slitasje fra husdyr og stedvis skader. Det er også registrert stedvis knirk i gulv.

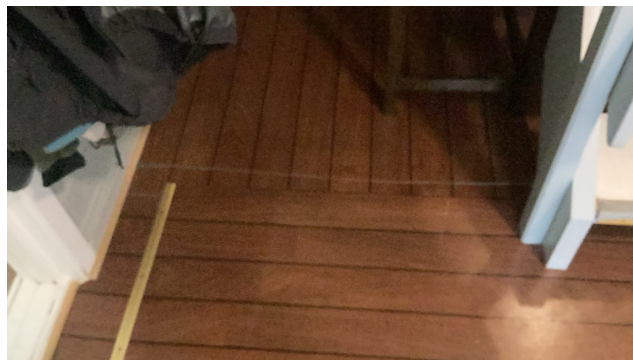
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater bør rengjøres for å fjerne heksesot/støvkondens, og årsaken til dette bør utbedres for å hindre gjentakelse.

Gulvflater med fuktsvelling, løse fliser, skader og ikke-fagmessig utførelse bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risiko for ytterligere skader, fuktproblemer og redusert komfort.

Eldre og slitte overflater, samt knirk i gulv, bør vurderes utbedret for å opprettholde boligens standard og verdi.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

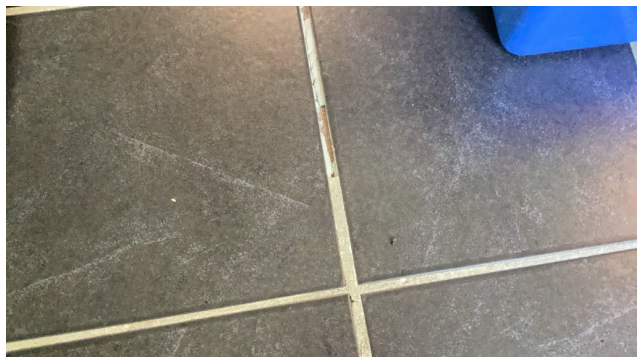
Beskrivelse

Overflater i oppholdsrom er vesentlig utført med laminat på gulv (fliser på gulv i entré), malt strie og malt panel på vegg, himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport



! TG 3 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag med stubbeloftskonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vannspeil i store deler av krypkjelleren. Stubbeloftet er preget av muggvekst, og enkelte steder har stubbeloftet falt ned. Det forhøyede fuktnivået i krypkjelleren medfører risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Store deler av krypkjelleren var ikke tilgjengelig for undersøkelse på grunn av vannansamling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må iverksettes tiltak for å fjerne vannet og redusere fuktigheten i krypkjelleren, for eksempel ved drenering og etablering av fuktsperre.

Videre undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av eventuelle skjulte fuktskader i konstruksjonen, spesielt i utilgjengelige områder.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for råte, mugg, sopp, dårlig inneklima og skader på bærende konstruksjoner, noe som kan medføre betydelige utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp medlegg mellom 1. og 2. etasje, med utførelse iht. byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert knirk i trapp og overflater er generelt preget av elde, slitasje og skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til knirk og vurdere nødvendige utbedringer.

Tiltak for å redusere knirk og utbedre slitasje og skader på overflater bør vurderes, for å unngå ytterligere forringelse av trappens funksjon og levetid.



! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har slette dører med malt overflate, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres justering eller utbedring av dører som har avvik, for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til at dørene ikke lukker ordentlig, subber mot karm eller får redusert levetid.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår.

Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løsningen vil ikke fungere uten dusjkabinett.

Dersom dusjkabinett fjernes vil avviket medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer samt fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv. Rommet har oppvarming med stråleovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert knirk i gulvet.

Det er ikke fagmessig utførelse av belegget i hjørner.

Gulvet er tilnærmet flatt og det er ikke oppkant på membran ved dør. Det er i tillegg stedvis bakfall på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av knirk i gulvet for å unngå videre slitasje og uønsket støy.

Mangelfull utførelse av belegget i hjørner og manglende oppkant på membran ved dør bør utbedres for å redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Bakfall og tilnærmet flatt gulv gir økt fare for at vann ikke ledes til sluk, noe som kan medføre vannskader. Tiltak bør vurderes for å sikre tilfredsstillende fall mot sluk.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Utførelsen tilsier økt risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en ukontrollert hendelse. Montering av lekkasjedetektor med automatisk stengefunksjon kan vurderes.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tettesjikt er utført med våtromsplater på vegg og belegg på gulv. Våtrommet har plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet stedlige forhold ved befaringstidspunkt.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran og sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedringer av utettheter på våtrommet for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen, da dette kan føre til omfattende skader og soppdannelse.

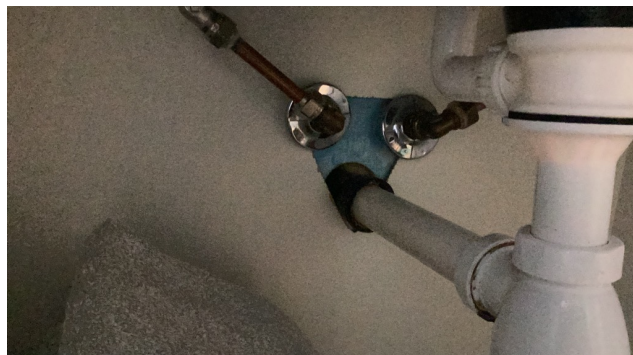
Tilgang til sluk må etableres for inspeksjon og vedlikehold, for å redusere risiko for lekkasjer og tette avløp.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid på tettesjikt/membran og sluk er passert, bør det vurderes rehabilitering av våtrommet for å unngå økt risiko for fuktskader.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre innredning med normal bruksslitasje og stedvis fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen bør vurderes for utskifting eller utbedring for å hindre videre utvikling av fuktskader og for å sikre funksjon og hygiene. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for ytterligere fuktskader, redusert levetid på innredningen og mulig skade på tilstøtende konstruksjoner.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet er tilkoblet sentralavtrekk. Felles avtrekkssystem fra kjøkken, toalett og våtrom.

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.



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9. Hulltaking er foretatt ved/i soverom tilstøtende dusjsone.



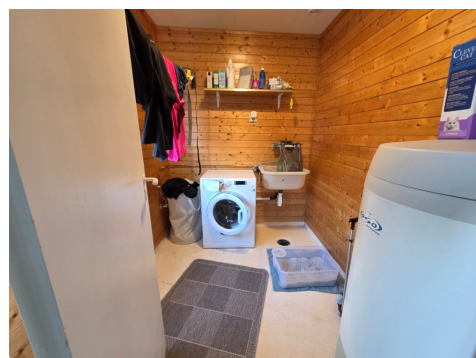
1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår.

Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.



1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Lakkert panel på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

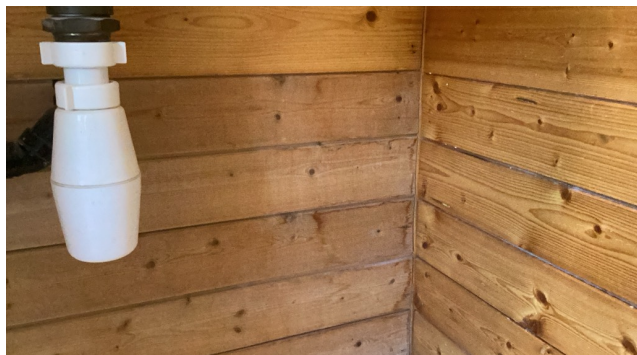
Det er fuktskjolder på panel ved skyllekar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktskjolder på panel ved skyllekar, samt bytte ut eller fuktbeskyttede materialer i våtsone ved skyllekar, da dagens løsning medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er registrert skader/deformasjon i belegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvbelegget bør utbedres eller skiftes, og fall mot sluk må etableres for å sikre tilfredsstillende avrenning.

Manglende fall og skader i belegget medfører økt risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende følgeskader over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tettesjikt er utført med belegg på gulv. Våtrommet har plastsluk. Ingen tettesjikt i våtsone på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtsone på vegg.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran og sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran i våtsone på vegg for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen.

Aldret tettesjikt og sluk medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader, og det anbefales derfor oppgradering for å redusere faren for skader på bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og skyllekar av plast. Varmtvannsbereder.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet er tilkoblet sentralavtrekk. Felles avtrekkssystem fra kjøkken, toalett og våtrom.

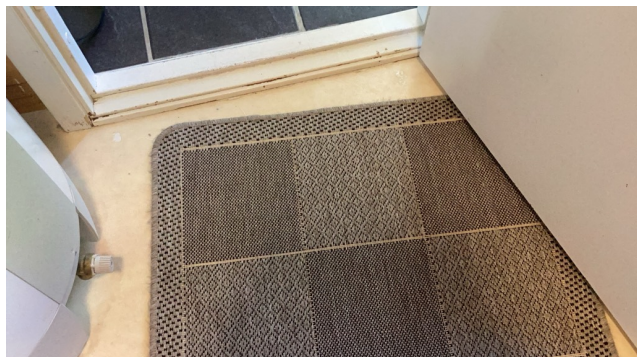
Vurdering av avvik:

- 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.

Tilstandsrapport

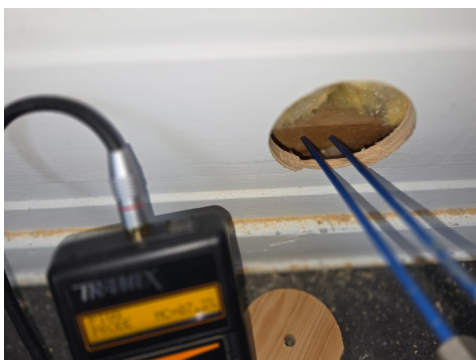


1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Hulltaking er foretatt i vindfang.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter, bl.a. inneholdende benkeplate med stålvaske, overskap, underskap. Utstyrt med frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrade (utover normal slitasjegrade ut ifra alder).

Konsekvens/tiltak

- Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

Kjøkkeninnredningen bør vurderes skiftet ut eller oppgradert for å sikre funksjonalitet og estetikk.



2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ulyd i vife.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viften bør undersøkes og eventuelt repareres eller byttes ut for å unngå redusert funksjon, økt slitasje og mulig støypilg.



SPECIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom utført med belegg på gulv og malt stria på vegg.

Veggmontert toalett og servant.

Rommet er tilkoblet sentralavtrekk. Felles avtrekkssystem fra kjøkken, toalett og våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert fuktskjolder i takplate.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken til fuktskjoldene i takplaten, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å hindre videre fuktinntrengning. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger utført med kobberør med plastkappe, fra byggeår. Vanninntak med hovedstoppekran i vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved oppgradering av våtrom, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle rørbrudd.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon iht. byggeår, utført med vindu som kan åpnes i opholdsrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i boligen. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, økt risiko for fukt- og muggskader, samt helseplager for beboerne.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe montert i stue (luft-til-luft).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utføre kontroll og service på varmepumpen for å sikre fortsatt drift og optimal ytelse.

Konsekvensen av manglende vedlikehold kan være redusert effekt, økt strømforbruk og risiko for driftstans.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er ca. 200 liter.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

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 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.

Beskrivelse

Normal elektrisk installasjon fra byggeår.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod i 1.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.

1986

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Alt kjent arbeid som er utført etter selger står som innehaver av boligen er gjort av installatør Sinus elektro A/s.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

2024 : Ny underfordeling etter inntak er installert med automatsikringer.

Arbeidet er utført av installatør Sinus Elektro A/s

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Tilstandsrapport

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja På bakgrunn av registrerte avvik og installasjonens alder utvidet el-kontroll.

Eventuelle kostnader for utbedring vil kunne avklares etter utvidet el-kontroll.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygningens drenerende system er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Drenering har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Det står vann på grunn i krypkjeller.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dreneringen bør skiftes ut og utvendig fuktsikring av grunnmuren etableres for å hindre videre fuktinntrengning.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling i kjeller/underetasje, samt forringelse av byggets konstruksjon og innemiljø.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt ringmur med utvendig pusset overflate over terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist stedvis riss i utvendig puss på ringmur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Riss i utvendig puss på ringmur bør utbedres og overflatebehandles for å hindre inntrengning av fukt, som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i lett hellende terreng, med lett hellende terreng mot bolig på oversiden og tilnærmet flatt på øvrige sider.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er registrert vann i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett og løpsledninger av plast, fra byggeår. Materiale på utvendig vannledning er ikke kjent, sannsynligvis av plast hensyntatt alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann- og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskiftning av utvendig rør nærmer seg.

TG 3 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Låsesystem på lokk tilfredsstiller ikke gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Låsesystemet på lokket bør oppgraderes slik at det tilfredsstiller gjeldende krav. Manglende tilfredsstillende låsesystem medfører risiko for uautorisert tilgang, fallulykker eller skade, spesielt for barn og dyr.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Oljetank

Beskrivelse

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

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 bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Eiendommen er beliggende under marin grense i aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE aktsomhetskart.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Avvik i branncelleinndeling bør utbedres for å sikre at brannsikkerheten ivaretas i henhold til dagens byggtekniske forskrift, og for å hindre spredning av brann.

Manglende eller skadet håndslukkerutstyr må utbedres i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, for å sikre tilstrekkelig brannvern.

Rekkverkshøyder og åpninger i trapper og rekkverk bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risiko for fallulykker. Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper og håndløper på vegg i innvendig trappeløp for å ivareta sikker ferdsel og hindre fall.

Eiendommen er beliggende under marin grense i aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE aktsomhetskart.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en naturlig forekommende gass som i høye radonnivåer kan øke risikoen for alvorlige helseplager.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

111 m²/111 m²

Tomannsbolig: Stue, Kjøkken, 2 Gang, 3 Soverom, Bad, Vaskerom, Toalettrom, Vindfang, Bod, 3 Kryperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 200 000

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 3 200 000

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

1 200 000

Konklusjon markedsverdi

1 200 000

Markedsvurdering

Eiendom, med total areal ca. 0,6 da., med påstående del av vertikaldelt bolig, er beliggende i etablert boligfelt. Hovedfasade mot sør og med fri utsikt i flere retninger. Barnevennlig beliggenhet og grei adkomst fra vei uten gjennomgangstrafikk.

Bygningen fremstår generelt med vedlikehold- og påkostningsbehov.

Eiendommens beliggenhet samt bygningers helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid.

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markeds kunnskap og erfaring vurderes eiendommen å kunne omsettes for stipulert markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Rishaugveien 16 ,8470 BØ I VESTERÅLEN 103 m ² 1987 3 sov	01-10-2024	1 100 000	900 000		900 000	8 108

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 skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift estimert av takstmannen.	Kr.	15 000
Slamtømming. Kostnad estimert av takstmannen.	Kr.	1 800
Forsikring. Ikke fremlagt. Premie er estimert av takstmannen.	Kr.	12 000
Vedlikehold. Normal kostnad, estimert av takstmannen.	Kr.	18 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	47 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 580 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	2 850 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 850 000

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.	350 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

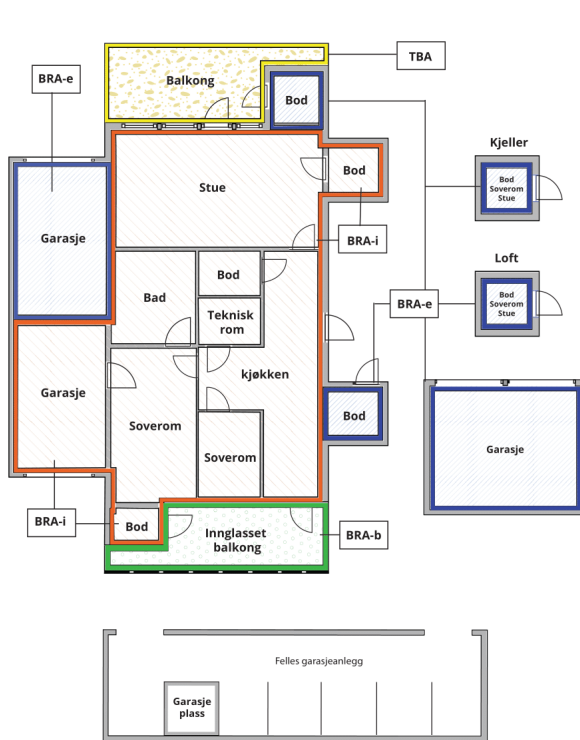
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	56			56	19
1. etasje	55			55	19
Krypkjeller					
SUM	111				38
SUM BRA	111				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue, kjøkken, gang, soverom		
1. etasje	Bad, vaskerom, toalettrom, soverom, soverom 2, vindfang, bod, gang		
Krypkjeller		Kryperom, kryperom 2, kryperom 3	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er registrert avvik i form av fasadeendring og rominndeling fra fremlagte tegninger.

Fasadeendring er søknadspliktig.

Forholdene anbefales undersøkt nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke montert skorstein i boligen.

Gjeldende byggeforskrift ved oppføring beskriver følgende:

Frittliggende ene- og tomannsboliger og sammenbygde småhus i grupper, kjeder, rekker m.v. som ikke er tilknyttet felles sentralt fyringsanlegg, skal ha røykpipe som gir anledning til installasjon av ildsted i hver leilighet.

Forholdene anbefales undersøkt nærmere. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Halvor Kinn	Takstingeniør
	Geir Halvorsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1867 BØ	18	109		0	626.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rishaugveien 18

Hjemmelshaver

Halvorsen Kristin Svanhild Tobiassen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i tilnærmet flatt terreng i etablert boligområde på Vinje. Sørvendt og solåpen tomt, i barnevennlig område med nærhet til turterreng. Gangavstand til skole, barnehage og øvrige fasiliteter på Vinje. Ca. 8 km. til kommunesenteret Straume som har div. service- og forretningstilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei over annen eiendom. Veirett forutsettes. Privat vei. Vedlikehold av stikkvei dekkes av tilstøtende eiendommer.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat avløpsanlegg, ved septiktank.

Regulering

Reguleringsplan
Planidentifikasjon: 197601
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Skagen byggefelt
Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst
Ikraftredelsesdato: 03.12.1976
Lovreferanse: PBL 1985 eller før

Reguleringsformål
Planidentifikasjon: 197601
Formål: Boliger
Feltbetegnelse: D

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen, del av eiendom er naturtomt. Innkjørsel og gårdsplass med grus/ singel.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt, bør generelt kontrolleres ved evt. overdragelse.
Eiendommens areal iht. offentlige register, forutsettes korrekt.
Kfr. målebrev, situasjonskart og evt. kommunen for informasjon vedr. eiendommens grenser og areal.
Se gjeldende planer (reg.planer osv.) for informasjon vedr. området.
Eier opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over de som evt. er nevnt i takstdokument.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med vertikaldelt tomannsbolig, taksert del som endeenhet mot øst.
Bolig er i offentlige register registrert som "Tomannsbolig, vertikaldelt".

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.05.2026		Gjennomgått	10	Nei
Ordrebekreftelse	26.03.2026		Fremvist	1	Nei
Tegninger	03.08.1986		Fremvist	2	Nei
Norges Eiendommer	26.03.2026		Innhentet	3	Nei
Eiendomsregistret	27.03.2026		Innhentet	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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.
- Fuktspørsmål: Overflatespørsmål med egnet spørreutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktspørsmål (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 slitasjegrader: 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,

- 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/personvernerklæring/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/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/CU9776>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon