




# Tilstandsrapport



 Enebolig

 Muslingveien 6, 8206 FAUSKE

 FAUSKE kommune

# gnr. 104, bnr. 188

## Markedsverdi

**2 300 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m<sup>2</sup> BRA-i: 43 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 02.06.2026

Oppdragsnr.: 19092-1235

Referansenummer: XE1731

Foretak: BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen

Takstingenør: Torkjell Nilsen

Vår ref: Muslingveien 6



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdato, 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.

# BoligTakst & BoligTest



Rapportansvarlig

Torkjell Nilsen  
Uavhengig Takstingeniør  
torkjell@boligtaksering.no  
970 24 538



# 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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.

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### 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

## Enebolig - Byggeår: 1957

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Nytt taktekke på sørside mot innkjørsel. Taktekke på nord side av eldre dato og fremstår med noe rust i nedre del av platene.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Skiftet ut takplater på ene taksiden av huset (mot veien). Skiftet ut undertak over entre og bad. Skiftet ut takrennene og pipebeslag.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning 2022. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår.

Følgende er utført på kaldloft i 2025: Fjernet gulv (ca. 50% av arealet) og fjernet eksisterende isolasjon på hele arealet. Isolerte på nytt 300mm  
La nytt gulv på ca. 50% av arealet.

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør og pvc alatndør.  
Ca 17 kvm stor altan  
Tretrapp uten rekkverk  
YTTERVEGGER, kombinasjon av 73mm og 98mm tykkelse.

Skiftet ut noe bindingsverk.  
Demontert vindtettplater mesteparten av isolasjon.  
Lagt inn ny isolasjon, noe 70mm og noe 100mm.  
Tilleggs-isolerte vegger med 70mm. Ytterveggene er altså isolert med 140mm mineralull.  
Skiftet ut bunnsvill på en langvegg og deler av gavlvegg.  
Montert asfaltimpregnerte plater/vindsperre sløyfer og lekter.  
Montert stående dobbelfals kledning. Grunnet og to strøk dekkbeis.  
Skiftet ut alle vinduer.  
Skiftet ut ytterdør.  
Montert balkongdør i kjøkken.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og beleg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Følgende er utført i den senere tid.  
Fjernet gulvbelegg og avretningsplater i alle rom.  
Fjernet isolasjon i gulv kjøkken, soverom og stue. Foret på

gulvbjelker på undersiden for isolering med 250mm mineralull. Under dette, asfaltimpregnerte plater og vindsperre. Rettet gulv med avrettingsmasse (skjevheter etter gammel teleskade)  
Monterte parkett i alle rom unntatt bad.  
Byttet ut hele gulvet i badet til 250mm, inkl. gulvbjelker, stubbgulv og isolasjon i 2022

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.  
Tilgang til kjellerrom via luke i kjøkken-gulv. Kjellerrommet er ikke målverdig pga. lav takhøyde.  
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.  
Skiftet ut 2 stk. dører

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Faktura dokumentasjon fra Nico fargehandel, Fauske  
Veggene har våtromsbelegg. Taket er malt.  
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin + tørketrommel.  
Det er elektrisk styrt vifte på vegg. Ikke tilluft  
Hulltakning er ikke foretatt da badet er fra 2022 (3,5år). I tillegg er det synlige vannrør.  
Det ble foretatt fuktmålinger på gulv og vegger i våtsonene uten registrering av fukt i konstruksjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr. Oppvaskmaskin fra 2022  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Skiftet stoppekran på vanninntak i kjeller.  
Lagt opp nye vannrør i bad til dusj, vask, toalett og vaskemaskin.

Det er avløpsrør av plast.  
Lagt opp delvis nytt avløp fra bad og kjøkken.

Boligen har naturlig ventilasjon.

# Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Varmekabel på vannrør  
El-skap med 10 kurser over automatsikringer.

Koblet til sikringsskap i uteboden med egen 35A kurs.  
Klargjort for å montere elbillader til fordelingsskap i uteboden.  
Etablert egen jording i uteboden med jordspyd i tillegg til jordingen fra sikringsskapet i boligen.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.  
I senere tid isolert med 50mm EPS på innsiden og 50mm XPS med fiberpuss på utsiden der det er kjellerrom.  
Gravd opp på to kjellervegger og lagt ny drenering.  
Opprinnelig drenering på 2 vegger fra byggeår.

Bygningen har betonggrunnmur.

Ringmur er plass-støpt og ca. 200cm høy.

I senere tid isolert med 50mm EPS på innsiden og 50mm XPS med fiberpuss på utsiden der det er kjellerrom.

Ensidig forskallet, armert og støpt utpå defekt vegg i ringmur.  
Lagt på grunnmurplast og fylt til med singel der det ble gravd opp.  
Forøvrig er drenering fra opprinnelig byggeår.

Flatt til svak hellende. Opparbeid til plen og noe beplantet.  
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1957. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1957. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Innkjørsel og parkering ble etablert på ny. Masser ble skiftet ut og det en veiduk og ca 30 cm puk som underlag.

Det er gravd ned to alternative fiberkabler fram til veggen på boligen.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	54 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	43 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 300 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 450 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

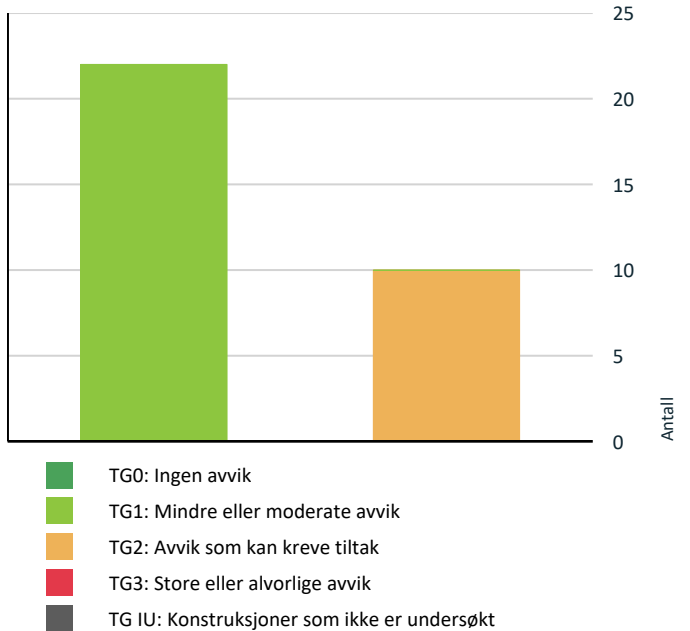
- Det foreligger ikke tegninger

## Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

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

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

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

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1957

**Anvendelse**  
Boligformål

**Standard**  
1.etg.

Vf med vinylbelegg på gulv, gulvvarme, el-skap med 10 kurser over automatsikringer, 6 kg. pulverapparat fra 2023 samt ny hovedinngangsdør fra 2022.

Stue med parkett på gulv, 9 spotlys i tak, tilgang til kvist via stigeluke, ovn for fast brensel montert på stålplate, ventil i vegg, røykvarsler samt 20 mm avvik på gulv.

Kjøkken med parkett på gulv, luke i gulv for adkomst til kjellerrom, ventil i vegg, utgang til 17 kvm stor altan, hvit profilert innredning med komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, ventilator, våtromsplater mellom skapene samt gulvvarme på del av gulvet fra luke til del av stue.

Soverom med parkett på gulv, ventil i vegg, sotluke med innsatt stein samt 4 spotlys i tak.

Bad renoveret i 2023 med vinylbelegg på gulv, vinylbelegg på veggene, el-vifte i vegg - ikke etablert tilluft, veggheng wc, dusjhjørne, servant over innredning, gulvvarme samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Kjeller:

Kjellerrom (4,5 kvm) under kjøkkengulv er ikke målverdig pga. lav takhøyde (173 cm). Her er det etablert en 200 l vvb fra 2022 samt stoppekran for vann.

Kvist:

Innbåst ca 30 cm isolasjon, gulvbord, lys er etablert, 2x2 ventiler i røstveggene. Stedvis noe fuktskader i trobordene og en sperre er forsterket pga. fukt/råteskade. Skadene synes å være fra tidligere lekkasje og kondens.

Videre utvikling synes ikke å være aktuell da det er etablert nytt taktekke på en side, nytt pipebeslag og god lufting av kvistrommet.

### Tilbygg / modernisering

1975	Tilbygg	Vf og bad.
------	---------	------------

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Nytt taktekke på sørside mot innkjørsel. Taktekke på nord side av eldre dato og fremstår med noe rust i nedre del av platene.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Skiftet ut takplater på ene taksiden av huset (mot veien). Skiftet ut undertak over entre og bad.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### 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

Skiftet ut takrennene og pipebeslag.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning 2022.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er stedvis liten lufting i utforede vegger. Forøvrig ok. Skiftet utvendig kledning /lekter/vindsperre. Skiftet ut noe råteskadet bindingsverk. Lagt inn ny isolasjon, noe 70mm og noe 100mm. i reparert område
- Tilleggs-isolerte to vegger med 70mm.
- Skiftet ut bunnsvill på en langvegg og deler av gavlvegg. Montert nye plater/vindsperre sløyfer og lekter.

#### Konsekvens/tiltak

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

Deler av kledningen med varierende lufting. Manglende musebånd på nordveggen forøvrig ok.

# Tilstandsrapport



Ingen lufting er etablert



Musesperre og lufting etablert



Lufting mellom lekt og sløyfe

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeår.

Følgende er utført på kaldloft i 2025: Fjernet gulv (ca. 50% av arealet) og fjernet eksisterende isolasjon på hele arealet.

Isolerte på nytt 300mm

La nytt gulv på ca. 50% av arealet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Ved skiftning av utvendig tak bør det etableres nytt undertak.

En sperre er forsterket etter synlig råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En partiell utbedring av utsatte områder kan på sikt utsette helhetlig omlegging.



God lufting av kvistrom med 2 ventiler i hver røstvegg



Forsterket en råteskadet sperre

## ! TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## ! TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og pvc alatndør.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Hovedinngangsdør

# Tilstandsrapport



Balkongdør

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Ca 17 kvm stor altan

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Altan



Altan

## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Tretrapp uten rekkverk

Årstall: 2022 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert rekkverk

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk monteres på begge sider



Tretrapp

## TG 1 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

YTTERVEGGER, kombinasjon av 73mm og 98mm tykkelse.

Skiftet ut noe bindingsverk.

Demontert vindtettplater mesteparten av isolasjon.

Lagt inn ny isolasjon, noe 70mm og noe 100mm.

Tilleggs-isolerte vegger med 70mm. Ytterveggene er altså isolert med 140mm mineralull.

Skiftet ut bunnsvill på en langvegg og deler av gavlvegg.

Montert asfaltimpregnerte plater/vindsperrer sløyfer og leker. Montert stående dobbelfals kledning. Grunnet og to strøk dekkbeis.

Skiftet ut alle vinduer.

Skiftet ut ytterdør.

Montert balkongdør i kjøkken.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

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

Årstall: 2022 Kilde: Eier

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Følgende er utført i den senere tid.

Fjernet gulvbelegg og avrettningsplater i alle rom.

Fjernet isolasjon i gulv kjøkken, soverom og stue. Foret på gulvbjelker på undersiden for isolering med 250mm mineralull. Under dette, asfaltimpregnerte plater og vindsperrer.

Rettet gulv med avrettningsmasse (skjevheter etter gammel teleskade)

Monterte parkett i alle rom unntatt bad.

Byttet ut hele gulvet i badet til 250mm, inkl. gulvbjelker, stubbgulv og isolasjon i 2022

Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

Bygning med generelle 20 mm overflateavvik /skjevheter i etasjeskille på stue

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Trebjelkelag vil alltid være omfattet av noen mindre skjevheter over tid uten at dette nødvendigvis er en skade / skadesymptom. Ingen tiltak i denne boligen synes ikke å være nødvendig.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.



Ovn for fast brensel montert på stålplate



Feieluke med innlagt stein.



Flis på gulv under feieluke

## TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Tilgang til kjellerrom via luke i kjøkken-gulv. Kjellerrommet er ikke målverdig pga. lav takhøyde.

## TG 1 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.



ryprom under vf og bad



Kryprom under vf og bad



Kryprom under boligen

# Tilstandsrapport



Kryprom under boligen

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.  
Skiftet ut 2 stk. dører

Årstall: 2022 Kilde: Eier

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Faktura dokumentasjon fra Nico fargehandel, Fauske

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Bad

### ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har våtromsbelegg. Taket er malt.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

### ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

Det er en sluk og den er innenfor dusjhjørne. Eventuell lekkasje vann utenfor dusjhjørne vil vannet ha begrenset avrenning til sluken.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere bedre avrenning til sluk.



### ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Rørgjennomførin

# Tilstandsrapport



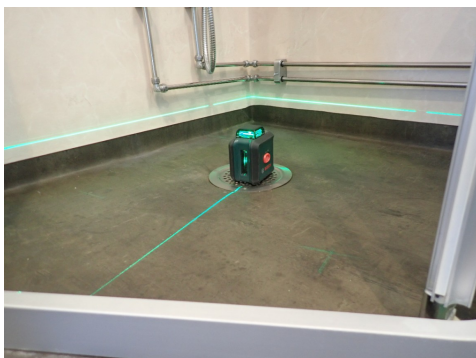
Sluk

ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin + tørketrommel.



ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte på vegg. Ikke tilluft



ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltakning er ikke foretatt da badet er fra 2022 (3,5år). I tillegg er det synlige vannrør.

Det ble foretatt fuktmålinger på gulv og vegger i våtsonene uten registrering av fukt i konstruksjon.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Dusjbatteri

## KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr. Oppvaskmaskin fra 2022

# Tilstandsrapport



Kjøkken

ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Ventilator

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Skiftet stoppekran på vanninntak i kjeller.

Lagt opp nye vannrør i bad til dusj, vask, toalett og vaskemaskin.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Stoppekran

## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Lagt opp delvis nytt avløp fra bad og kjøkken.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



vvb

# Tilstandsrapport



El-tilkobling

## Andre installasjoner

### Beskrivelse

Varmekabel på vannrør

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

El-skap med 10 kurser over automatsikringer.

Koblet til sikringsskap i uteboden med egen 35A kurs.  
Klargjort for å montere elbillader til fordelingsskap i uteboden.  
Etablert egen jording i uteboden med jordspyd i tillegg til jordingen fra sikringsskapet i boligen.

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.

**2022**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## 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?

**Ukjent**

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?

**Ukjent**

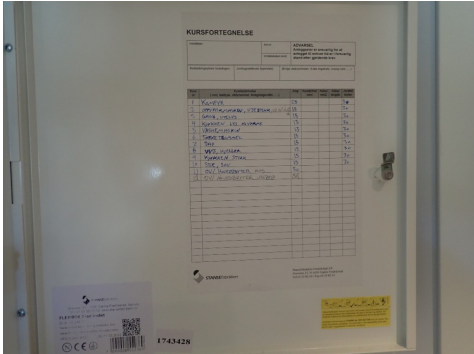
## Generell kommentar

Med utgangspunkt med oppgradert el-anlegg i 2022 kan jeg ikke se at ny kontroll er nødvendig. Men for all del, det skader jo ikke å foreta en ny kontroll.



El-skap

# Tilstandsrapport



Kursfortegnelse

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

I senere tid isolert med 50mm EPS på innsiden og 50mm XPS med fiberpuss på utsiden der det er kjellerrom.  
Gravd opp på to kjellervegger og lagt ny drenering.  
Opprinnelig drenering på 2 vegger fra byggeår.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

#### 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.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet på 2 sider.

#### 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.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Ringmur er plass-støpt og ca. 200cm høy.

I senere tid isolert med 50mm EPS på innsiden og 50mm XPS med fiberpuss på utsiden der det er kjellerrom.

Ensidig forskallet, armert og støpt utpå defekt vegg i ringmur.  
Lagt på grunnmurplast og fylt til med singel der det ble gravd opp.  
Forøvrig er drenering fra opprinnelig byggeår.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Større skade i grunnmur er reparert - se beskrivelse.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fundamenteringsmetode er ikke kjent og følgelig ikke mulig å bemerke noe spesielt med.

### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Flatt til svak hellende. Opparbeid til plen og noe beplantet.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales terrengjustering for å få riktig fall langs grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1957. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1957. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

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

Bunnledninger er ikke kontrollert da dette kreves spesiell teknologi og denne rapportens undersøkelsesnivå tillegges ikke dette. Det er heller ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen mellom boligen og offentlig nett.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Både vann- og avløpsledninger er av eldre dato og må påregnes skiftes innen rimelig tid.

### TG 1 Andre tomteforhold

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Innkjørsel og parkering ble etablert på ny. Masser ble skiftet ut og det en veiduk og ca 30 cm pukk som underlag.

Det er gravd ned to alternative fiberkabler fram til veggen på boligen.



Innkjørsel og biloppstillingsplass

## 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 bygningssakkynndige 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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

# Bygninger på eiendommen

## Uthus



### Anvendelse

Lager/redskap

### Byggeår

2026

### Kommentar

### Standard

Fundamentering:

Uteboden står på 9 Lecablokker som står på et underlag pukk på fiberduk. Det ble etterpå fylt på 15cm singel .

Gulv:

48X148 trykkimpregnert bjelkelag

22x98 trykkimpregnerte terrassebord

Vegger:

48x98 bindingsverk

19x148 stående kledning grunnet og to strøk dekkbeis

Plassbygde vinduer med akrylglass.

Panelt hvitmalt ytterdør.

Tak:

Dobbel 48x198 mønedrager

48x98 sperrer

36x48 leker

TRP20 stålplater

Takrenner

Elektrisk:

Koblet til sikringsskap i boligen med egen 35A kurs.

Klargjort for å montere elbillader til fordelingssskap i uteboden.

Etablert egen jording med jordspyd i tillegg til jordingen fra sikringsskapet i boligen.

### Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

43 m<sup>2</sup>/43 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Stue, Kjøkken, Soverom, Bad, Vindfang

*Andre bygg:* Uthus

*Bruksareal andre bygg:* 11 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 300 000

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 2 450 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

2 300 000

## Konklusjon markedsverdi

2 300 000

## Markedsvurdering

Eiendommens er beliggenhet ca. 1,2 km vest for Fauske sentrum. Kort gangavstand til skole, fotballbane, barnehage, fritidssenter, og friområder.

Sentrum, øvrige skoler, og idrettsanlegg, er i området Kirkeveien/Vestmyra, 1 - 1,2 km unna. Nærområdet består i hovedsak av annen småhusbebyggelse.

Boligen er praktisk med funksjonell planløsning med stue, kjøkken, 1 stk. soverom, bad/vaskerom og vf samlet på ett plan. 17 kvm stor altan i tilknytning til hovedinngang.

Nytt uthus er etablert i nær tilknytning til boligen ved innkjørsel.

## Sammenlignbare salg

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 400 000
17 kvm stor terrasse	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 380 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 100 000</b>

### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
El-anlegg med lys og stikk + opplegg/planlagt for el-billader.	Kr.	20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>110 000</b>

**Sum teknisk verdi bygninger** **Kr.** **2 210 000**

## 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.	250 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>250 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** **Kr.** **2 450 000**

# 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

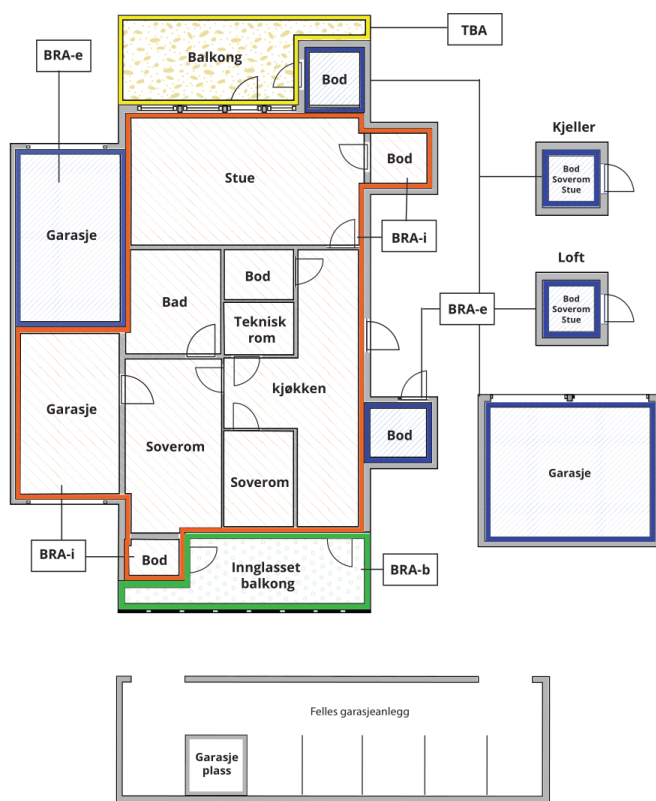
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	43			43	17
<b>SUM</b>	<b>43</b>				<b>17</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>43</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, soverom, bad, vindfang		

## Kommentar

Arealmåling er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter.

Besiktigelsen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
<b>SUM</b>		<b>11</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>11</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Torkjell Nilsen	Takstingeniør
	Bjørn Haldorsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1841 FAUSKE	104	188		0	1079.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Muslingveien 6

### Hjemmelshaver

Haldorsen Bjørn, Haldorsen Helen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommens er beliggenhet ca. 1,0 km vest for Fauske sentrum.

### Adkomstvei

Asfaltert kommunal vei frem til gruset innkjørsel og biloppstillingsplass.

### Tilknytning vann

Kommunal tilknyttet vannforsyning

### Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk

### Regulering

Boligformål

### Om tomten

Slett til svak hellende tomt.

Innkjørsel og parkering ble etablert på ny. Masser ble skiftet ut og det en veiduk og ca 30 cm puk som underlag.

Det er gravd ned to alternative fiberkabler fram til veggen på boligen.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2026	
2	02.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Tilleggsbygg(ene) har en enkel beskrivelse, de er ikke tilstand vurdert, og at tilstand vurdering i alle fall er et tilleggsprodukt.