

Tilstandsrapport

📍 Lyngsalpeveien 292, 9060 LYGSEIDET

📖 LYGSEIDET kommune

gnr. 95, bnr. 76

Areal (BRA): Enebolig 237 m², Annet-fjøs 146 m²



Befaringsdato: 04.01.2023

Rapportdato: 06.02.2023

Oppdragsnr.: 19268-1319

Referansenummer: EG5066

Autorisert foretak: Bjørnar Elvemo

Sertifisert Takstingeniør: Bjørnar Elvemo

Vår ref: Bjørnar Elvemo



Gyldig rapport
06.02.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Bjørnar Elvemo

Autorisert takstforetak som siden oppstart i 2007 har utført oppdrag i stort sett hele Troms fylke og har derfor meget god kjennskap til bolig- og eiendomsmarkedet i hele regionen. I 2020 ble takstingeniør Elisabeth Torstad ansatt i firmaet. Sammen har vi bred erfaring og tverrfaglig kompetanse med bakgrunn som byggmester/entreprenør og skogbrukssjef i Nord Troms gjennom flere år samt landskogtaksering.

Vi er sertifisert av NT/DNV innenfor følgende områder:

- Verdi takst av boligeiendommer
- Tilstandsrapport for salg av bolig etter ny avhendingslov
- Verdivurdering av landbrukseieendommer



Rapportansvarlig



Bjørnar Elvemo

Uavhengig Takstingeniør

takst@storfjord.net

976 85 381

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 lovliggheit (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).

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig som er vurdert etter den byggeskikk som var vanlig på tidspunktet for siste søknadspliktige tiltak. Vurderingen er utført på bakgrunn av det referansenivå som normalt bør kunne forventes av den aktuelle bygningsdelens oppføringstidspunkt.

Det er opplyst at leilighet i underetasje ikke er byggesøkt og godkjent. Det ble registrert avvik med hensyn til størrelser på vinduer i soverom i denne leiligheten. Vinduene er for små både med tanke på lyskrav og rømningsveier ved eventuell brann. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om etasjeskillet er bygget opp som lyd- og brannskillende. Boligen er totalrenovert og fremstår med meget god standard, både med tanke på materialvalg og tekniske installasjoner. De avvikene som ble registrert, er beskrevet punktvis i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på grunnmur av betong og mur av forskalingsblokker. Yttervegger av tømmer, isolert inn- og utvendig og kledd utvendig med liggende bordkledning. Utvendig kledning er skiftet ifm. renoveringen. Vinduer med 2 - lags isolerglass i fabrikkmalte karmen og rammer av tre. Sidehengslede åpningsvinduer. Saltak bygget opp med sperreverk av tre. Taket er tekket med skifer takstein. Beslag, takrenner og nedløp av kobber. Veranda utenfor inngang til hovedetasjen, bygget av trykkimpregnerte materialer. Deler av veranda danner tak over boder og teknisk rom i underetasjen. Plassbygd tretrapp til hovedetasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

På tørre rom i alle etasjer er det malt trepanel i himlinger og på vegger, parkett på gulv. I begge entreer er det flislagte gulv med varmekabler. I underetasje er det støpt gulv på grunn. Etasjeskillere mellom under-, 1. etasje og loft er av trebjelkelag. Uvisst hvordan disse er isolert og bygget opp. Pipe murt av elementer. Pipen er forblendet med fliser. Vedovn montert i underetasje og i stue i 1. etasje. I underetasje er yttervegger av mur/betong, innvendig utlektet og isolert. Alle vegger er kledd med malt trepanel. I himlinger er det også malt trepanel i tørre rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

I alle våtrom er veggene bygget opp med membran plater og er flislagt. Innfelte spotter i himling. Gulvet er bygget opp med påstøpt med varmekabler, membran og er flislagt. Gulvet er bygget opp med smøremembran under flisene. Synlig membran i sluk. Våtrommene er innredet med dusj på vegg med glassvegg og dør. Innredning med servant i støpt benkeplate/håndvask. veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Alle bad foruten om bad i underetasje har mekanisk avtrekk via vifte i yttervegg. Rørlegger har hatt hovedansvar og kontrollfunksjon for oppbygging av alle våtrom. Det er ikke løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredninger med profilerte fronter og dører av heltre bjørk. Takhøye overskap med glass i noen dører. Benkeplate av heltre, flislagt på vegg mellom benk og overskap. Integrerte og frittstående hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hovedinntak for vann med stoppekran, trykkøknings pumpe og varmtvannsberedere er plassert på eget teknisk rom i underetasje. Det er to varmtvannsberedere, en på 200 liter og en på 300 liter. Avløpsrør av plast. Ventilasjon som ventiler i yttervegg. Skjult elektrisk anlegg, sikringsskap montert i begge etasjer. Alle fordelingskurser er sikret med automater med jordfeilbrytere. Det er også montert overspenningsvern. Elektrisk anlegg er iht. nyeste elektro-forskrift. Det er montert røykvarslere og slukkeutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er lett skrånende og opparbeidet med plen.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Underetasje	95	76	19
Etasje	86	86	0
Etasje 2	43	43	0
Loft	13	13	0
Sum	237	218	19
Annet-fjøs			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	50	0	50
Etasje	66	0	66
Kjeller	30	0	30
Sum	146	0	146

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

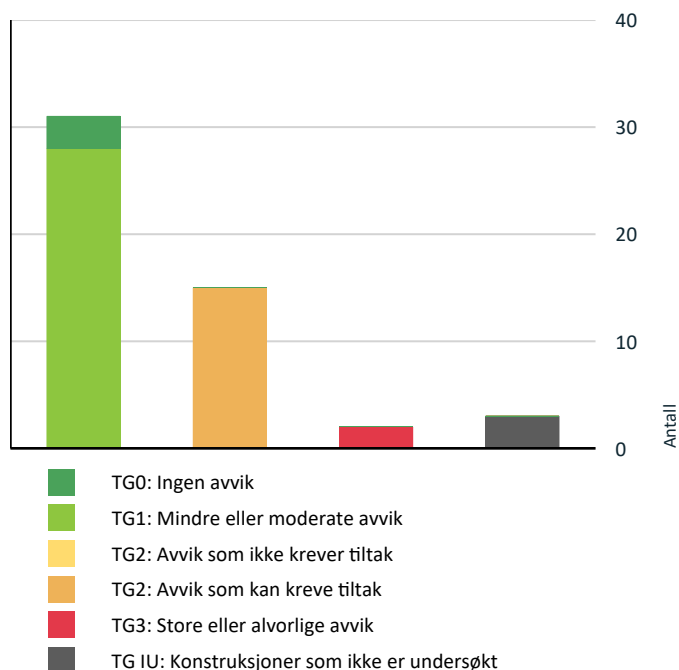
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Annet-fjøs

- Det foreligger ikke tegninger

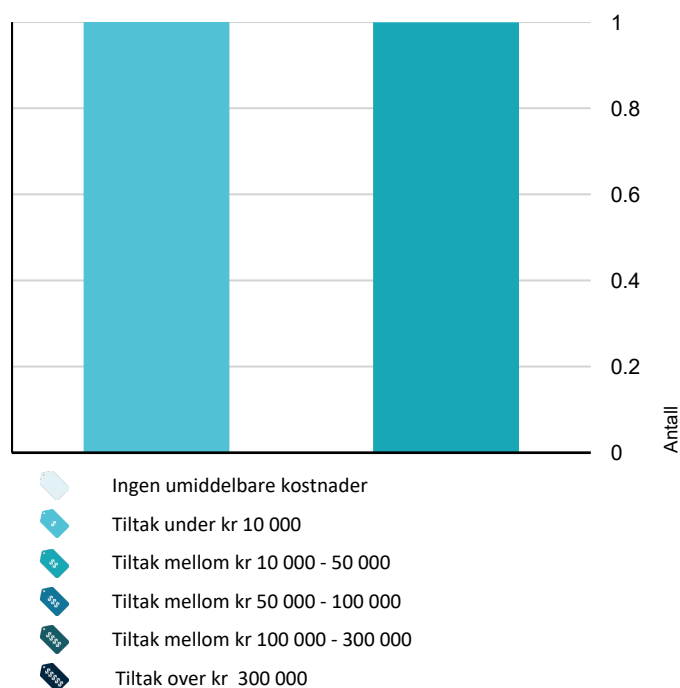
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Ingen ventilering utover åpning av vindu.
Rommet har ingen ventilasjon



Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert kanal fra ventilator og ut igjennom yttervegg.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taket er tekket med skifer takstein. Det er opplyst at taksteinen har vært de- og remontert og det lagt nytt undertak.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Overbeslag er montert utenpå kledning og ikke inn på vindspærre bak kledning som anbefalt.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mangler brannstige fra vindu på loft. Vinduer er også for små for å være godkjent som rømningsvei fra rom for varig opphold. Loftet kan derfor ikke brukes til soverom. Vinduer i soverom i leilighet i underetasje er for små for rømming ved brann og tilfredsstillende heller ikke krav til dagslys i rom for varig opphold.

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dør inn til boder utenfor teknisk rom kan ikke lukkes.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket gjelder bjelkelag i 1. etasje. I de øvre etasjene er avviket under 15 mm.

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Det er montert ildsted både i hovedboenhet og leilighet som er tilkoblet samme røykrør. Det er ikke godkjent med ildsteder fra to boenheter tilkoblet samme pipeløp. Sotluke er plassert bak ovn i underetasje og har vanskelig adgang.

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

! Innvendig > Innvendige trapper - 2

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Det ble også registrert løs/defekt pakning på dusjdør nede ved gulv.

! Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

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

! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Leieboer opplyste på befaringen at det hender at toaletter i 1. og 2. etasje blir sugd tom for vann. Dette er en indikasjon på at det trolig mangler avlufting på avløpet.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er lekkasjer fra begge varmtvannsberedere.

! Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Under trapp til hovedetasjer, er fuktsikring/knastepapp mot grunnmur ikke avsluttet med innpusset toppliste som anbefalt.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Leietaker fortalte på befaringen at vannet tidvis er misfarget og lite tiltalende som drikkevann. Rustfarget vann på gulvet i teknisk rom, underbygger at vannet rolig er jernholdig.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1920

Kommentar

Anslått byggeår ut fra at boligen er SEFRAX-registrert.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

År	Modernisering	Boligen ble totalrenovert.
2017		

UTVENDIG

Taktekking

! TG IU

Taket er ikke besiktiget da befaringen var utført i januar og taket var dekket med snø.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taket er tekket med skifer takstein. Det er opplyst at taksteinen har vært de- og remontert og det lagt nytt undertak.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

! TG 2

Nedløp og beslag av kopper.



Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Veggkonstruksjon

! TG 1

Yttervegger er av tømmer, isolert og kledd utvendig med liggende bordkledning. Utvendig kledning er skiftet ifm. renoveringen.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Takkonstruksjon/Loft

! TG IU

Saltak bygget opp med sperreverk av tre.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det er ikke behov for strakstiltak.

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Vinduer med 2 - lags isolerglass i fabrikkmalte karmene og rammer av tre. Sidehengslede åpningsvinduer.



Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Overbeslag er montert utenpå kledning og ikke inn på vindsperre bak kledning som anbefalt.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

Vinduer - 2

TG 2

Malte trevinduer med 2-lags glass.



Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler brannstige fra vindu på loft. Vinduer er også for små for å være godkjent som rømningsvei fra rom for varig opphold. Loftet kan derfor ikke brukes til soverom. Vinduer i soverom i leilighet i underetasje er for små for rømming ved brann og tilfredsstillende heller ikke krav til dagslys i rom for varig opphold.

Tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres større vinduer i soverom i kjeller, samt brannstige fra loftet.

Tilstandsrapport

Dører

! TG 2

Isolerte ytterdører med malt overflate.



Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Dør inn til boder utenfor teknisk rom kan ikke lukkes.

Tiltak

- Dører må justeres.
- Døren er skjev og må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 1

Veranda utenfor inngang til hovedetasjen, bygget av trykkimpregnerte materialer. Deler av veranda danner tak over boder og teknisk rom i underetasjen.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Utvendige trapper

! TG 1

Plassbygd tretrapp til hovedetasje.



Årstall: 2017 Kilde: Eier

Overflater

! TG 1

På tørre rom i alle etasjer er det malt trepanel i himlinger og på vegger, parkett på gulv. I begge entreer er det flislagte gulv med varmekabler.



Årstall: 2017 Kilde: Eier

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

I underetasje er det støpt gulv på grunn.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

INNSENDIG

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

TG 2

Etasjeskillere mellom under- og 1. etasje og loft er av trebjelkelag. Uvisst hvordan disse er isolert og bygget opp.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket gjelder bjelkelag i 1. etasje. I de øvre etasjene er avviket under 15 mm.

Tiltak

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

Radon

TG 0

Det er opplyst at det er montert radonsperre under gulvet i underetasje.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Pipe og ildsted

TG 2

Pipe murt av elementer. Pipen er forblendet med fliser. Vedovn montert i underetasje og i stue i 1. etasje.



Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Det er montert ildsted både i hovedboenhet og leilighet som er tilkoblet samme røykrør. Det er ikke godkjent med ildsteder fra to boenheter tilkoblet samme pipeløp. Sotluke er plassert bak ovn i underetasje og har vanskelig adkomst.

Tiltak

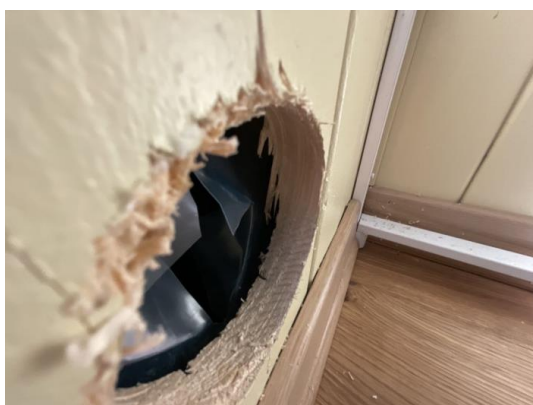
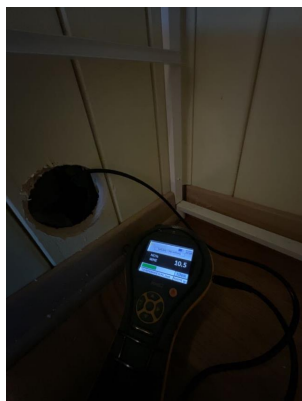
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 1

I underetasje er yttervegger av mur/betong, innvendig utlektet og isolert. Alle vegger er kledd med malt trepanel. I himlinger er det også malt trepanel i tørre rom. Mur er innvendig isolert med isopor og det er montert plastfolie under kledning. Det ble tatt hull i utforet vegg på soverom. Fuktmåling avdekket ikke fuktverdi over skadelig nivå.



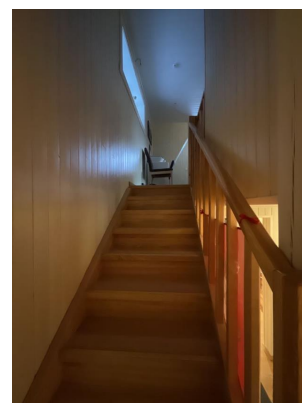
Årstall: 2017

Kilde: Eier

Innvendige trapper

TG 2

Lakkert tretrapp fra hovedetasjen til loft.



Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

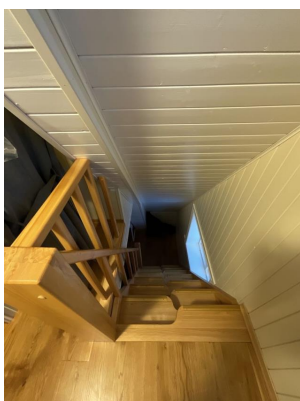
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper - 2

TG 2

Samba-trapp av tre til loft.



Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

TG 1

Alle innvendige dører er heltre furu fyllingsdører.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Rørlegger har hatt hovedansvar og kontrollfunksjon for oppbygging av alle våtrom.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Alle vegger på våtrommet er bygget opp med membranplater og er flislagt. Malte, glatte plater i himling med innfelte spotter.



Årstall: 2017

Kilde: Eier

Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er bygget opp med påstøpt med varmekabler, memebran og er flislagt. Fall til sluk ble målt til 25 mm fra foran dørtersket til topp slukrist.

Årstall: 2017

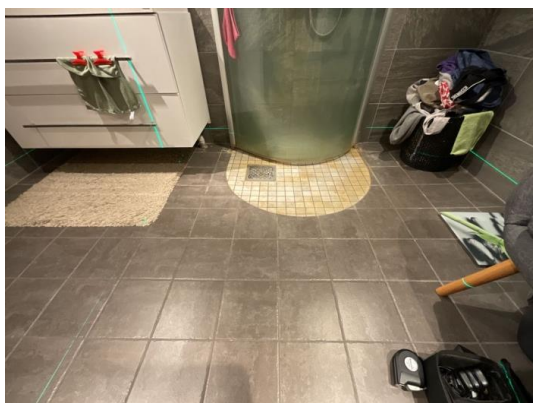
Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Gulvet er bygget opp med smøremembran under flisene. Synlig membran i sluk.



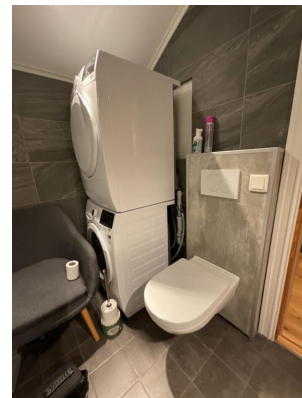
Årstall: 2017

Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Badet er innredet med dusj med innsvingbare dører, innredning med håndvask, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.



Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det ble også registrert løs/defekt pakning på dusjdør nede ved gulv.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

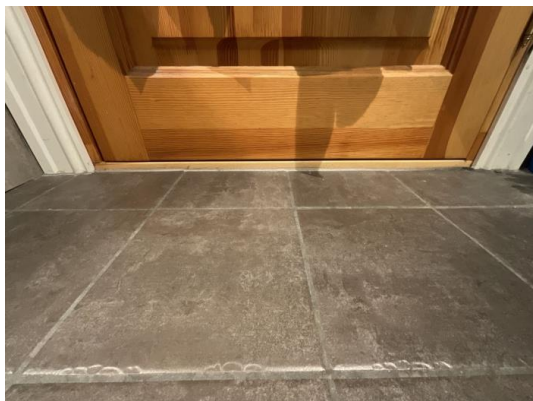
Det bør lages hull i veggen nede ved gulv for å synliggjøre evt. lekkasje fra systerne. Det bør monteres ny pakning på dør.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk via vifte i yttervegg.



Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

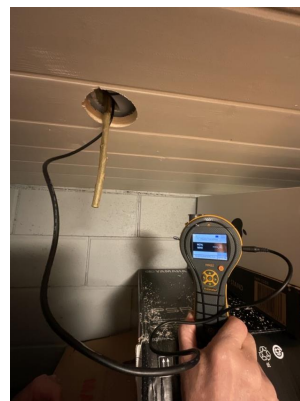
Tiltak

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

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble gjort i himling i bod under badet, mot våtsone i hovedetasjen bad. Det ble ikke registrert fukt i konstruksjonen.



Årstall: 1920

Kilde: Eier

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er bygget etter teknisk forskrift TEK-17.

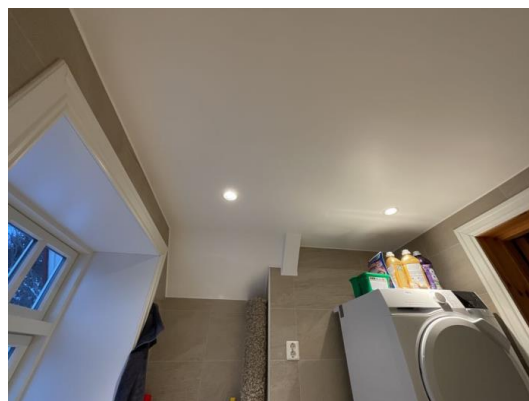
Årstall: 2017

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene er bygget opp med membran plater og er flislagt. Innfelte spotter i himling.



Årstall: 2007

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

! TG 1

Gulvet er bygget opp med påstøpt med varmekabler, membran og er flislagt. Fall til sluk ble målt til 30 mm. fra foran dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Gulvet er bygget opp med smøremembran under flisene. Synlig membran i sluk.



Årstall: 2017

Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Badet er innredet med Monolith wc, servant på vegg, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Årstall: 2017

Kilde: Eier

Ventilasjon

! TG 1

Mekanisk avtrekk i ventil i yttervegg.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Tykke tømmervegger mot våtsone.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrom er bygget etter TEK-17. Rørleggerfirma har vært ansvarlig for alle arbeider og kontroll av disse.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

! TG 1

Veggene er bygget opp med membranplater og er flislagt. Innfelte spotter i himling.



Årstall: 2017

Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Gulvet er bygget opp med smøremembran under fliser. Synlig membran i sluket.



Årstall: 2017

Kilde: Eier

Overflater Gulv

! TG 1

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Sluk plassert i dusj.



Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Badet er innredet med dusj på vegg med glassvegg og dør. Innredning med servant i støpt benkeplate, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres et hull i vegg nede ved gulv for å synliggjøre evt. lekkasje fra systerne.

Ventilasjon

TG 3

Ingen ventilering fra badet i underetasje.



Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.
- Rommet har ingen ventilasjon

Tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtzone i dusj ligger mot murvegg.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Heltre kjøkkeninnredning med benkeplate av heltre. Integrerte hvitevarer.



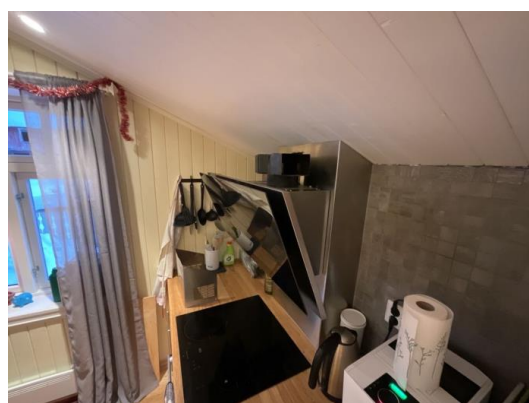
Årstall: 2017

Kilde: Eier

Avtrekk

TG 3

Ingen avlufting fra ventilator og ut.



Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert kanal fra ventilator og ut igjennom yttervegg.

Tiltak

- Tiltak:

Det må etableres avkast ut igjennom yttervegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og dører av heltre bjørk. Takhøye overskap med glass i noen dører. Benkeplate av heltre, flislagt på vegg mellom benk og overskap. Integreerte og frittstående hvitevarer.



Årstall: 2017

Kilde: Eier

Avtrekk

TG 1

Ventilator over koketopp med avtrekk ut.



Årstall: 2017

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Hovedinntak for vann med stoppekran, trykkøkingspumpe og varmtvannsberedere er plassert på eget teknisk rom i underetasje.



Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast.



Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Leieboer opplyste på befaringen at det hender at toaletter i 1. og 2. etasje blir sugd tom for vann. Dette er en indikasjon på at det trolig mangler avlufting på avløpet.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

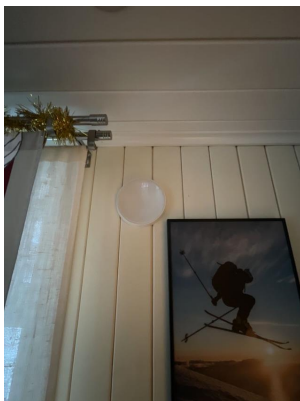
Det bør monteres avlufting og anlegget bør kontrolleres av rørlegger.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon som ventiler i yttervegg.



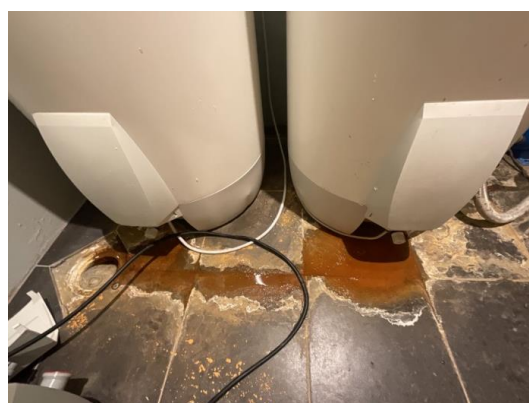
Årstall: 2017

Kilde: Eier

Varmtvannstank

TG 2

Det er to varmtvannsberedere, en på 200 liter og en på 300 liter.



Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er lekkasjer fra begge varmtvannsberedere.

Tiltak

- Tiltak:

Forholdet bør sjekkes av rørlegger.

Elektrisk anlegg

TG 1

Skjult elektrisk anlegg, sikringsskap montert i begge etasjer. Alle fordelingskurser er sikret med automater med jordfeilbrytere. Det er også montert overspenningsvern. Elektrisk anlegg er iht. nyeste elektro-forskrift.

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

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

! TG 0

Det er montert røykvarslere og slukkeutstyr i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

I følge Ngu's løsmassekart, er byggegrunnen i området av hav-, fjord-, og strandavsetning, tynt dekke.

Drenering

! TG 2

Drenering og fuktsikring av grunnmur ble fornyet i forbindelse med renoveringen.



Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Under trapp til hovedetasjer, er fuktsikring/knastepapp mot grunnmur ikke avsluttet med innpusset toppliste som anbefalt.

Tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres toppliste som pusses inn.

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Grunnmur av betong, pusset og malt utvendig. Deler av grunnmur er fornyet.

Terrengforhold

! TG 0

Tomten er lett skrånende.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Utvendige vann og avløp ble fornyet under renoveringen.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Leietaker fortalte på befaringen at vannet tidvis er misfarget og lite tiltalende som drikkevann. Rustfarget vann på gulvet i teknisk rom, underbygger at vannet rolig er jernholdig.

Tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

Det bør vurderes å montere vannfilter på hovedinntaket.

Septiktank

! TG 1

Det er montert 3-kammer septiktank av glassfiber.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Bygninger på eiendommen

Annet-fjøs



Anvendelse

Byggeår

1920

Kommentar

Anslått byggeår ut fra at boligen er SEFRAK-registrert.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Svært stort etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Fjøset er fundamentert på grunnmur av plasstøpt betong. Hovedetasje med yttervegger av betong, låvebygning av trekonstruksjoner. Saltak bygget opp med sperreverk av tre, tekket med bølgeblekkplater. Det har ikke vært utført vedlikehold på langt tid og bygningen er i svært dårlig forfatning. Alle vinduene er knust og det er store skader i utvendig panel. Taktekkingen er også svært rusten. Byggets primærkonstruksjoner er i orden, men det må påregnes totalrenoovering for å ta igjen forsømt vedlikehold og forhindre ytterligere forfall.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	95	76	19	Vindfang , Entré , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom	Bod , Bod 2, Teknisk rom , Bod 3
Etasje	86	86	0	Entré , Kjøkken , Gang , Soverom , Soverom 2, Hall m/trapp , Stue , Bad/vaskerom	
Etasje 2	43	43	0	Hall m/trapp , Soverom , Kontor , Bad/vaskerom	
Loft	13	13	0	Gang , Soverom	
Sum	237	218	19		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen ble totalrenovert i 2017/18.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer i soverom i underetasje er for små både med tanke på krav til dagslys og som rømningsveier. Krav til rømning anses som oppfylt da det kan evakueres via ytterdør og via vinduer i stue.

Annet-fjøs

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	50	0	50		Bod
Etasje	66	0	66		Bod
Kjeller	30	0	30		Bod
Sum	146	0	146		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Anslått areal for loft og kjeller på grunn av manglende adkomst.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.1.2023	Bjørnar Elvemo	Takstingeniør
	Elisabeth Torstad	Takstingeniør
	Trevor Rulton	Leieboer

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5424 LYGGEN	95	76		0	8748.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lyngsalpeveien 292

Hjemmelshaver

Giæver Invest AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger noen kilometer nord for Lyngseidet sentrum, på veien mot Koppangen. Lyngseidet er kommunesenteret i Lyngen. Her finnes et variert utvalg av butikker, verksted, skole, barnehage, samt kommunens rådhus med alle kommunale servicetjenester. Det er også fergeforbindelse til Olderdalen.

Adkomstvei

Offentlig med privat stikkvei inn til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Området er regulert til Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR).

Om tomten

Stor tomt som ligger i lett skrånende skrånende terreng ovenfor veien.

Tinglyste/andre forhold

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, og det forutsettes at innredning og bruk er iht byggemelding. Begge bygningene er SEFRAK registrerte. SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldrebygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

750 000

År

2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Innhentet	0	Nei
Tegninger			Fremvist	0	Nei
Matrikelutskrift	19.10.2022		Fremvist	7	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 seks 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/EG5066>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon