

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Olderdalsveien 403, 9146 OLDERDALEN

 KÅFJORD kommune

 gnr. 7, bnr. 40

## Markedsverdi

**2 500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m<sup>2</sup> BRA-i: 193 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.06.2026

Rapportdato: 14.06.2026

Oppdragsnr.: 10902-4206

Eiendomsverdi ref nr: VG6249

Autorisert foretak: Troms Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Hanne-Kristin Holand

Vår ref: 202609013



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## TROMS TAKST

TROMS TAKST AS er opptatt av å levere kvalitet til deg som vår kunde. Vi er en objektiv og uavhengig part som du skal kjenne deg trygg hos. Vår målsetting: Trygghet, tillit og troverdighet.

Vårt kontor ligger i Tromsø og er tilknyttet Takstnett som er Norges største nettverk av profesjonelle frittstående takstmenn. Sammensetningen av personer med ulik bakgrunn og kompetanse gjør at vi er en bedrift med solid kunnskap og kompetanse innen de fleste områder av takseringsyrket. Vårt arbeidsområde er fra Svalbard i nord til hoveddelen av Troms og Finnmark Kommune. Troms Takst AS har over 30 års kompetanse og har kontor i Sjølundvegen 3 i Tromsø.

Vårt firma er stolt medlem av Norsk Takst som er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak. Norsk Takst jobber for økt anvendelse av kvalifiserte, pålitelige og objektive takstfolk innen alle former for taksering.

Velkommen til vårt kontor, vi har kaffen klar.



Rapportansvarlig

Hanne-Kristin Holand

Uavhengig Takstingeniør

hanne-kristin@tromstakst.no

414 21 449



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## ENEBOLOG:

Bygning er oppført 1957 etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasjer og alder på bygningsdelene. Bolig med opprinnelige flater og installasjoner, eldre elektriske installasjoner og rørnett. Eiendommen har ikke hatt noen tydelige moderniseringer men jevnlig vedlikeholdt med opprinnelige flater og installasjoner.

Generelt noe utsatt vedlikehold og enkeltelementer bør over noe kommende tidsperiode få litt økonomisk oppmerksomhet. Flere bygningsselementer har gjerne 30-50 års brukstid normalt og denne boligen er nå 69 år for den eldste delen og 56 for tilbygget. Setningsskader med brudd i grunnmur. Ytterkledning foruten to vegger er fra byggeår moden for utskifting. Stikkledning i trepanel er utført og trevirke har fortsatt sin funksjon men maling er svekket, samt råteskader på enkelte bord. Vinduer fra byggeår kan påregnes kostnader og behov for utskifting. Drenering er svekket med fuktvandring gjennom mur og gulv. Tak er skiftet inkl. takrennesystem og beslag i 2015. Våtrom fra før 1997.

Man må påregne kostnader for oppgradering av boligens enkelte konstruksjoner. For detaljer henvises i rapporten til de enkelte punkter.

## Enebolig - Byggeår: 1957

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendig taktekket stålfaltetak. Yttervegger over mur i bindingsverkkonstruksjon. Trekledning liggende/stående tre kledning, malt utførelse. Mur over mark pusset og malt. Vindu i tre samt fabrikkmalte karmen. Isolerglassfunksjon i hovedsak. Takstige er montert eks plattform feier. Iht egenerklæring fra eier ble det lagt ny taktekket, takrenner, nedløp og pipehatter i 2015. Vinduer i hovedetasjen med 3 lags isolerglass 7 stk skiftet iflg egenerklæringen. I karmen synes montasjeåret for nyere vindu til å være 2010. Ytterdør i tre med glassfelt, fabrikkmalt.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater gulv: Gulvbelegg pvc. Overflater Himling: Malt på malerpapir. Malte folierte plater. Overflater vegger: Malte plater i hovedsak. Strier/tapet. Filttapet e.likn. Etasjeskille trebjelkelag. Teglstainspipe fra byggeåret. Ikke tilkoblet løsning for fast brensel. Bolig med kjeller under marknivå. Drenering er påkrevd. Grunnmur i betongstein, vegger er innvendig utført og kledd med trepanel. Gulv på grunn betong. Del med tilfarergulv. Tilbygg med ventiler i grunnmur. Det er derfor antatt at man har kryperom under tilbygget del. Kryperom uten adkomst. Innerdører i tre, malt utførelse.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Inspeksjon sluk er ikke mulig. Sluk er skjult under gulvbelegg. Bad mangler er tilluft ved dør. Våtrom med installasjoner mot yttervegg og derav ikke mulig å utføre hulltaking.

### Vaskerom

Eldre vaskerom fra byggeåret med svekkelser. Tilfredsstillende ikke

dagens forventning til vaskerom.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i tre fra byggeåret. Plassbygd med skyvedørsfronter til overskap. Lav benkehøyde. Himling malt på malerpapir, vegger med strier, del med fliser og del med veggplater. Overflater gulv med beleg. Merk: Kjøleskap med bakre del synlig fra soverom/soverom er tilstøtende til kjøkken. Skyllekar i jern. Kjøleskap fra 1999. Ventilator over stekeovn med utkast til pipen. Ventilator med avtrekk til pipe.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber med plastkappe. Hovedstoppekran registrert på vaskerom i kjeller. Avløpsrør i soil. Bolig med naturlig ventilasjon VVB på vaskerom i kjeller. El.skap med skruerunner. El.installasjon tilhører annen faggruppe. Ytterligere kjennskap til installasjonen må tas med særskilt kompetansepersonell for dette fag. Samsvarserklæring for AMS måler utf.dato 20.12.2017.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent. Tomt er opparbeidet og beplantet. Lett hellende terreng. Eier opplyser om leiregrunn.

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

[Gå til side](#)

Gammelt elektrisk anlegg med slitte ledninger. Bratte trapper med små inntrinn og glatt belegg. Handløper mangler på vegg ved trapp til kjeller.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	193 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	193 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 500 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

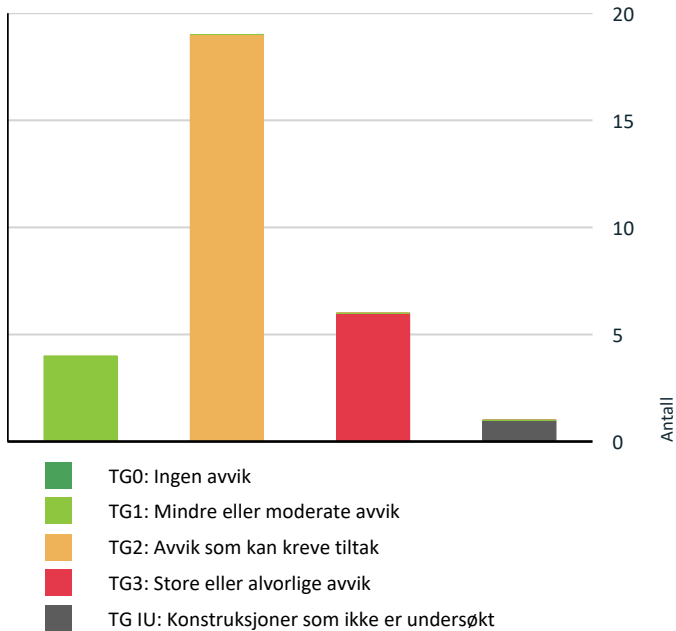
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

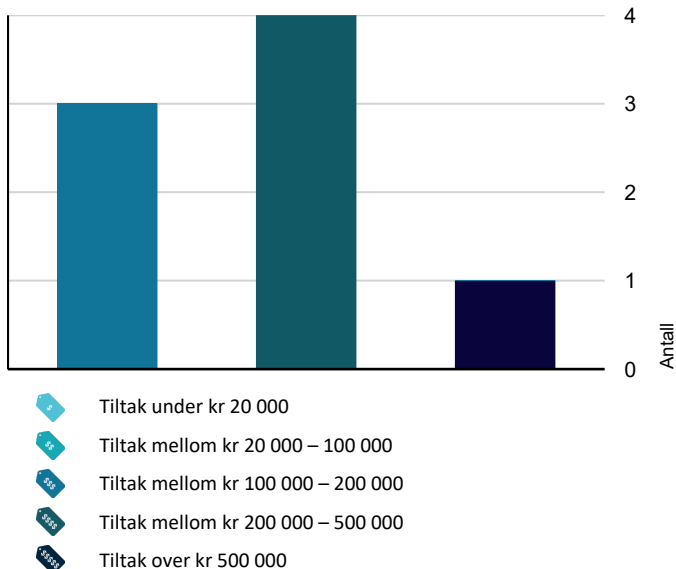
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig besiktelse er utført fra marknivå. Det er ikke opplyst om offentlige pålegg og det forutsettes at ingen slike pålegg påhviler eiendommen. Skjulte konstruksjoner er ikke kjent. Det er ikke framlagt dokumenter som beskriver disse forhold. Ansatte konstruksjons- opplysninger er vurdert fra egen erfaringsbase. Konstruksjonsopplysninger kan derfor inneholde avvik. Dette gjelder selvsagt ikke minst skjulte konstruksjoners kvalitet og materialvalg. Utvendig besiktelse er utført fra marknivå. Oppmålte arealer iht tidl.takst og utført mot innvendige veggflater av yttervegger (BRA). BTA er tillagt areal av gjennomsnittlige ytterveggtykkelser. Veggetykkelse varierer slik at noe arealavvik kan påregnes. Vedr arealer anføres at det er ikke gjort undersøkelser om mangler i forhold til byggeforskrifter selv om innredningen ellers tilfredsstillende kravene til boligareal. Pipe er ikke i bruk eller undersøkt. Det er ikke foretatt hulltaking for utvidet fuktsøk da våtrom er eldre enn 1997. Merk: Rekvirent og eier med felles familie gren.

Før takst tas i bruk skal den være gjennomgått og gitt tilbakemelding om eventuell feil framstilling av fakta og mottatte opplysninger om eiendommen. Dersom takst tas i bruk uten endring aksepteres takstens framstilling av fakta og areal.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Utvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1957

**Kommentar**  
Tilbygg 1970. Opplysning iht  
egenerklæring fra eier.

**Anvendelse**  
Boligformål.

**Standard**  
Standard iht byggeåret.

**Vedlikehold**  
Noe utsatt vedlikehold på enkelte bygningsselementer.



Bilde viser takteking som var skiftet i ny i 2015.



Bilde viser takteking i overgang eldste del og tilbygget del.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekking stål/aluminiumsplater besiktet fra bakkenivå. Takstige er montert. Iht egenerklæring fra eier ble det lagt ny takteking, takrenner, nedløp og pipehatter i 2015. Taktekke derfor en aldersvurdering på 11 år. Normal tid før omlegging av aluminiumsplater er 40 - 60 år. Tak er besiktet fra marknivå.

Lokalt område ved overgang av bolig og tilbygget del, er taktekingen mot kledning ikke utført i god bygningsskikk. Løsning burde vært før under trekledning. Ingen skadekonsekvens ble registrert av forannevnte og tiltak ikke nødvendig.

Undertak taktrobord fra byggeåret. Ved ny takteking er montert nytt undertak for stålplatetaket og referanse for alder på undertak settes derfor til 2015. Andre kan ha ulikt syn på dette.

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrennesyssetm i stål. Montert i 2015. Vindskibord i tre med oppsprikkinger. Vindskibord aluminium med bulker. Montert i 2015.

**Årstall:** 2015      **Kilde:** Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik:

Noe ufagmessige løsninger, der beslag burde vært ført under trepanel.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
- Plattform for feier må monteres.

Pipe er ikke i bruk og derfor ikke medtatt tiltak med plattform for feier. Ved evt endring i fremtid, med tilkobling av fast brensel og bruk av pipe, må plattform for feier monteres.



Bilde viser tilpasning med bulk lokalt på vindskibord av aluminium.

# Tilstandsrapport



Bilde viser ufagmessigheter ved overgang eldre og nyere tak, beslag og tilpasning mot kledning.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger over mur i binidgsvekrkonstruksjon. Trekledning liggende/stående tre kledning, malt utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Trekledning på del av fasadene synes mettet, Oppsprikking i enkelte bord samt ved spikring av stående kledning. Mur med krakelering og malingsavflassing. Ledninger gjennom yttervegg medfører at vindtetting er skadet. Ved del av bolig er panel ikke utlektret for lufting. Musebånd er ikke montert under eldre kledning.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



Bilde viser fasade mot vest. malingsavflassing, div oppsprekninger.



Bilde viser krakelering i mur med malingsavflassing.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjon plassbygd trekonstruksjon fra byggeåret. Undertak taktrobord. Kaldloft. Merk: Kaldloft besikket fra luke grunnet manglende etablert adkomst.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

For boligens opprinnelig bruk synes lufting å fungere på kaldloft. Usikret adkomst medfører at innvendig er takkonstruksjon besikket fra luke. Misfarge på papp ved raft. Løst taktrobord. Ved raftekott uferdigheter. Brudd i en takstol og spikergjennomføringer undertaket.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen akutte tiltak.



Bilde viser uferdigheter på raftekott.

# Tilstandsrapport



Bilde viser kaldloftet og pipen.



Bilde viser brudd i takstol.



Bilde viser løsning på raftekottet.

## Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer i hovedetasjen med 3 lags isolerglass hvorav 8 stk er skiftet. Opplysning iflg egenerklæringen. I karm synes montasjeåret for de nyere vindu til å være 2010. Aldersbetraktning på 16 år.

Normal tid for kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Normal tid før utskifting av stålvinduer/aluminiumsvinduer er 30-50 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Beslag for kort, med fuktutsatt omramming til vinduer ved første gang befaring. Avstand mellom u.k av omramming er ikke tilstede. For vinduer fra byggeår er disse utett. Trekk fra vindu og dører kan påregnes. Samt noe kaldras ved vinduer og utettheter ved ytterdører.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Bilde viser råteskader omramming for de eldste vinduer.



Bilde viser tilstand på kjellervindu.



Bilde viser feil utførelse.



Bilde viser kort avslutning av beslag samt mangledne avstand mot beslag.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør furkarmer og dørblad finer isolerkvalitet. Verandadør på loft med glassfelt og isolerglass. Eldre boddør i tre fra kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ytterdører med bruksslitasje hengsler/vridere. Værslitasje dørblad samt skade pakning. Høy bruksslitasje dørterskel og rust i gjenger.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Veranda 2 stk hvorav en med adkomst fra loft og en veranda med adkomst fra stue i hovedetasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Lokale områder med fuktskader og råte, i hovedsak ved nedre del av rekkverk og liggende bord for veranda etasje 1. Lokalt settes egen TG 3 på dette området.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Bilde viser fuktsskader og råte i bunn av rekkverksbord til veranda.TG



Bilde viser misfarge fra fukt på bjelke til veranda.



Bilde viser jerndrager og overlapping mot veranda under bolig.

## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp i betong tre trinns trapp.

### Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Puss, sårskader og malingsavflassing tilstede.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Overflater gulv: Gulvbelegg pvc. Overflater Himling: Malt på malerpapir. Malte folierte plater. Overflater vegger: Malte plater i hovedsak. Strier/tapet. Filttapet e.likn.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Glippe i beleggskjøt på loft, Glippe og riss malerpapir i himling loft. Skråriss i tapet ved luke til raftekott. Misfarge på vegger. I hovedsak naturlig alders og bruksslitasje over tid, Samlet anses omfang å være betydelig, selv om det i hovedsak er estetiske forhold vegg og himling. For gulv medfører skader at belegg på loft bør skiftes.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I hovedsak overflater fra 1957, pent brukt. Enkelte skader medfører behov for lokale utskiftinger. I hovedsak utsatt vedlikehold. For trematerialer i kjeller er de råteskadet og bør fjernes. Noe maling må påregnes på vegger og himling.

# Tilstandsrapport



Bilde viser gliupe i åpning for belegg på loft.

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskille trebjelkelag. Gårdagens etasjeskillere er noe svake i forhold til dagens krav. Dette kan medvirke til at naturlig nedbøyning kan bli synlig. Noe planavvik må påregnes.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Gulvknirk og skjevheter er registrert. Svikt på enkelte bord (raftekott).

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Over 500 000**

## ! TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Teglsteinspipe fra byggeåret. Ikke tilkoblet løsning for fast brensel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Eldre teglpiper kan forventes å ha svekket kvalitet. Trekkforhold ikke kontrollert. Riss/svinnriss sår er registrert i pipens overflate. Teglsteinspiper kan ikke kles på noen av sidene annet enn er å pusse og male den. Fyringsforbud kan være tilstede og bør undersøkes. Stedlig feiervesen bør kontaktes før bruk av pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Fyringsforbud kan påregnes. Pipe er ikke i bruk.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Bilde viser teglsteinspipen.

## ! TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Kjeller under marknivå. Grunnmur i betongstein, vegger er innvendig utforet og kledd med trepanel. Gulv på grunn betong. Del med tilfarergulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Saltutslag mur. Innkledd løsning med nedfylte kjellervegger. Setningskader tilstede med brudd i mur. Gjentakende problemstilling. Råteskader i bunn av stendere.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Tilfarergulv er risikokonstruksjon. Skjulte skader kan påregnes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Bilde viser brudd i mur.

## ! TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Eldre trapper fra byggeåret. Innvendig trapp i tre med stusstrinn og belegg i trinn. Malt utførelse rekkverk. Trappene i trinn. Avstand mellom rekkverk 10 cm. Bratte trapper, små inntrinn.

## Vurdering av avvik:

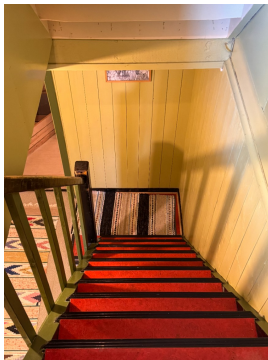
- Det er betydelig knirk i trapp.

Eldre trapper fra byggeåret. Avvik fra dagens standard. Korte inntrinn under dagens krav. Etter gjeldende forskrifter skal inntrinnet være minimum 25 cm i ganglinjen. Glatt beleg. Handløper er ikke montert på trapp til kjeller. Bruksslitasje med malingsavflassing rekkverk til trapp.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen akutte tiltak. Kort inntrinn gjør at trappen oppleves bratt, dårlig fotfeste og økt fallrisiko.



Bilde viser trapp til kjeller.



Bilde viser bruksslitasje rekkverk til trapp.



Avstand inntrinn under dagens krav

## ! TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innerdører i tre, malt utførelse. Dører fra byggeåret.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dører med knip. Slitasje til stede og alder er et symptom å hensynta. Tersklene er tydelig nedslitt, noe som kan påvirke utseende og funksjon. Bruksslitasje på lås og hengsler. Enkelte dører går tungt å åpne/lukke, eller fungerer ikke normalt. Dette kan skyldes skjeve hengsler, bevegelser i bygget, slitasje eller skjevheter i karm/dørblad.

Enkeltvis innerdører med funksjonssvikt vov dørterskler med TG 3 inkl. Bær skiftes for ordinær bruk.

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

I hovedsak er enkelte dører moden for utskifting TG3.



Bilde viser døre på etasje 2 med bruksslitasje lås/hengsler.



Bilde viser knip i dør med funksjonssvikt.

## VÅTROM

### ETASJE 1 > BAD

#### ! TG 3 Generell

### Beskrivelse

Inspeksjon sluk er ikke mulig. Sluk er skjult under gulvbelegg. Bad mangler er tilluft ved dør.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet fungerer i dag, men alder er et symptom å hensynta.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Bilde viser bad i etasje 1.

[ETASJE 1 > BAD](#)

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Våtrom eldre enn 97 forskriften og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. For bod tilstøtende til våtrom er det ikke avdekket symptom på fukt i vegg.

[KJELLER > VASKEROM](#)

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Eldre vaskerom i kjeller fra byggeåret med svekkelser. Tilfredsstillende ikke dagens forventning til vaskerom.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Bilde viser vaskerom i kjeller med utgang marknivå.



Bilde viser vaskerom vendt mot adkomst til gang/trapperom og boder.

[KJELLER > VASKEROM](#)

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Betongvegger.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Trematerialer på vegg er råteskadet med fuktopptrekking over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at trematerial i kjeller fjernes for å unngå videre skadeutvikling.

## KJØKKEN

[ETASJE 1 > KJØKKEN](#)

## TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkken i tre fra byggeåret. Plassbygd med skyvedørfronter til overskap. Lav benkehøyde. Himling malt på malerpapir, vegger med strier, del med fliser og del med veggplater. Overflater gulv med beleg. Merk: Kjøleskap med bakre del synlig fra soverom/soverom er tilstøtende til kjøkken. Skyllekar i jern. Kjøleskap fra 1999. Ventilator over stekeovn med utkast til pipen.

### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Tregheter i skuffer. Lav høyde ved kjøkkenbenk. Røropplegg eldre og skader kan oppstå. Alder er et symptom å hensynta.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Bruksslitasje og tregheit i skuffer. Eldre kjøkken er pent brukt, men utfra alder anmerkes for slitasje og manglende modernisering for dagens forventninger. Retro kjøkken.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Bilde viser kjøkken etasje 1



Bilde viser skade på flis på kjøkkenvegg, og manglende fuger mellom fliser.



Bilde viser røropplegg under servant fra byggeåret. Eldre. Skader kan oppstå.

## ETASJE 1 > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Ventilator med avtrekk til pipe.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Vannrør i kobber med plastkappe. Hovedstoppekran på vaskerom i kjeller med god adkomst.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist tydelige trykkslag i anlegget.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Klunking i rør er registrert.



Bilde viser stoppekrane på vaskerom i kjeller.



Rørgjennomføring på bad, eldre, ikke fuksikker grunnet lav oppbrett.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør og sluk i soilrør og plast (ABS) Eier opplyser at avløp på eldste del av bolig er fra 1957 som gjelder avløp fra kjøkken, vaskerom i kjeller og garasje med rørstrekk under E6 med utløp i fjæra. Løsning fram til kommunalt avløp er privat. Videre opplyses at avløp fra toalett som opprinnelig løsning, er fjernet, og medfører kun spillvann. Fra våtrom etasje 1 ble dette etablert 1970 og går til kommunalt avløp.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

# Tilstandsrapport

Symptom på "klukkelyder" fra sluk/vask, kan tyde på utilstrekkelig lufting av avløpsanlegget.

## Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Bolig med naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.

Ventilasjon i boligen er naturlig avtrekk via veggventiler. For våtrom vil et slikt system medføre at tilluft skal komme via innvendig dør, ved flat terskel eller utsparring i terskel eller overstykke hvilket er mangelfullt. Stengte veggventiler og veggventiler skadet. Stengte ventiler medfører at enkelte rom er svakere ventilert.

## Konsekvens/tiltak

Forbedring av ventilasjon ved økt bruk av bolig må påregnes.

## ! TG IU Varmesentral

### Beskrivelse

Opprinnelig sentryalfyring i bolig med nedgravet jordtank. Oppvarming i bolig radiatorer. Fyrkjelle. Iht eiers egenerklæring er anlegget tappet ned og radiatorer er ikke i bruk. Fyrkjelle koblet fra, Anlegget er ikke i bruk.



Bilde viser fyrkjelle. Ikke i bruk

## ! TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

VVB OZO 300 L. VVB er montert på vaskerom i kjeller. Frontdekselet over el-tilkobling/termostat mangler ved befaringen. Spenningsførende deler var eksponert. I ettertid har eier montert frontdekselet på vvb. Ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Alder er ukjent og derav settes TG 2, man antar vvb kan være over 15 år.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra alder må påkostningen av VVB innen de neste fem år påregnes.



Bilde viser vvb på vaskerom i kjeller. Frontdekselet er etter befaringsmontert.

## ! TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Varmepumpe montert i 2017. Panasonic Inverter produsert dato 2016. Luft til luft. Vannmåler montert i 2023.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

El.skap med skruerbunnet. El.installasjon tilhører annen faggruppe. Ytterligere kjennskap til installasjonen må tas med særskilt kompetansepersonell for dette fag. Samsvarserklæring for AMS måler utf.dato 20.12.2017. Oppvarming i bolig elektrisk. Ny varmepumpe i 2017.

El.ledninger fra byggeåret 1957.

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.

# Tilstandsrapport

1957

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
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 Eier opplyser at dette har skjedd, men svært skjedd.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Eldre el.montasjer ikke dimensjonert for dagens bruk og kostnader for å oppgradere anlegget kan påregnes.**

## Generell kommentar

Kostnader for å oppgradere anlegget kan påregnes. Det elektriske anlegget bør ha utvidet kontroll.

El.skap i bolig fra byggeår og 1970. Alder er et symptom å hensynta. Det er ikke lenger tillatt med skrusikringer i nye boliger. Imidlertid finnes det ingen kjente direkte krav om å skifte ut gamle sikringskap. Erfaringsmessig er skrusikringer ikke tilpasset dagens bruk. Ved gjennomgang i boligen registreres eldre ledningsnett som bør ettergås. Løse ledninger etc. Påkostninger med oppgraderinger ved øket bruk av bolig kan påregnes.



Bilde viser



Bilde viser

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent. Vertikale brudd/riss tilstede i mur. Det er registrert skjevheter over gulv, og setningsskader som medfører at fundamentering ikke er eller har vært stabil. Gulv på grunn betong.



Bilde viser brudd i mur.

### ! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Drenering fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- 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.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Vegger mot grunn: Grunnmur i betong. Enkelte innvendig utforet og plateledd, del med trematerialer og del synlig i dagen. Grunn og fundamenter er ikke kjent. Fundamentering er ikke kjent. Der hvor mur er synlig over mark er det registrert riss og brudd i konstruksjon.

Eier opplyser om leiregrunn.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Forhøyede fuktverdier generelt og fuktvandring gjennom mur under mark. Brudd er registrert topp av grunnmur. Riss og sårskader rundt vindusutsparing etc. Saltutslag og krystallisering av salter gjennom mur.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Bilde viser brudd i grunnmur.



Bilde viser riss i utsparing for garasjeport.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Det anses viktig at det etableres fall fra boligens mur i henhold til anbefalinger fra Byggforsk. Tomt opparbeidet med plen og beplantet. Skrått hellende terreng. Parkering på eiendommen. Del av tomt fremstår som naturtomt. terreng mot bolig er undersøkt og ok på tre sider.

### Vurdering av avvik:

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

Det anses viktig at det etableres fall fra boligens mur i henhold til anbefalinger fra Byggforsk.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern fra byggeåret. Soilrør. Avløp del privat med utløp til fjære, del med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannrør kobber samt jernrør.

### 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.

Alder er et symptom å hensynta.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Oljetank

### Beskrivelse

Opprinnelig oljetank er fjernet. Arbeid opplyst utført av Thomassen Traktor og maskin. Dokumentasjon fremlagt. Rester av sentralfyr står igjen i bolig, men er ikke i bruk.

## 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 bygningsakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

# Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Trapper i bolig med små inntrinn og glatt beleg. Trapper oppleves bratt med fare for fall. Håndløper er montert på trapp til loft. Til kjeller bør håndløper monteres.

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i  
**193 m<sup>2</sup>/193 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* 3 Hall m/trapp, 6 Soverom, Entré, Kjøkken, Stue, Bad, 3 Bod, Kontor, Bad/vaskerom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

Markedsverdi

**Kr 2 500 000**

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

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

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 3 300 000**

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

**2 500 000**

Konklusjon markedsverdi

**2 500 000**

## Markedsvurdering

Markedspris er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i besiktigelse og selgers opplysning og boligens tilstand. Oppramsing i takst dokument over registrerte forhold kan gi det inntrykk at boligen ikke er tilnærmet beboelig hvilket ikke er ment å være. Boligen kan godt bygges videre på men det er et inntrykk at overflater er slitt på i stedet for at vedlikehold i senere tid er prioritert. Det må allikevel ikke forstås slik at mangler ikke er betydningsfull i og med at det koster å sette disse forhold i god stand.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Lyngenfjordveien 591 ,9146 OLDERDALEN 187 m <sup>2</sup> 2005 5 sov	26-10-2025	4 950 000	<b>4 900 000</b>		4 900 000	<b>24 873</b>
2 Rismoveien 10 ,9146 OLDERDALEN 148 m <sup>2</sup> 1986 3 sov	11-05-2023	2 700 000	<b>2 700 000</b>		2 700 000	<b>18 243</b>
3 Mellomveien 10 ,9146 OLDERDALEN 103 m <sup>2</sup> 1978 3 sov	23-08-2021	1 590 000	<b>1 500 000</b>		1 500 000	<b>14 563</b>
4 Olderdalsveien 583 ,9146 OLDERDALEN 70 m <sup>2</sup> 1954 3 sov	25-09-2022	990 000	<b>841 580</b>		841 580	<b>12 023</b>
5 Olderdalsveien 577 ,9146 OLDERDALEN 127 m <sup>2</sup> 1969 4 sov	20-03-2025	1 980 000	<b>1 800 000</b>		1 800 000	<b>11 111</b>
6 Olderdalsveien 302 ,9146 OLDERDALEN 256 m <sup>2</sup> 1961 6 sov		2 500 000	<b>2 600 000</b>		2 600 000	<b>10 156</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt Opplyst fra eier.	Kr.	20 584
Vedlikehold Antatte kostnader.	Kr.	7 200
Forsikring opplyst fra eier. Fullverdi If	Kr.	5 970
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>34 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 510 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 900 000</b>

#### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 2 900 000**

### Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>400 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 300 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

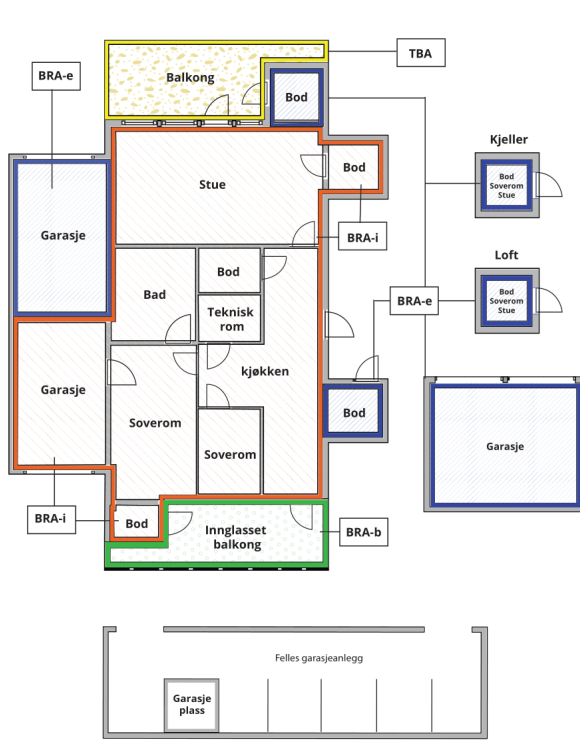
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	70			70	13
Etasje 1	93			93	6
Kjeller	30			30	
<b>SUM</b>	<b>193</b>				<b>19</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>193</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5		
Etasje 1	Vf, kjøkken, gang m/trapp, soverom, stue/spisestue, bad, bod, kontor		
Kjeller	Bod, bod 2, vaskerom, gang m/trapp		

### Kommentar

Tegninger samsvarer ikke med dagens situasjon. Mangler tegninger for loft og kjeller. Vegg ved utgravet bod i kjeller er ikke hensyntatt. Areal grunnflate kjeller er summert med areal grunnflate bod utgravet.

Areal loftsveranda grunnflate er oppmålt uten hensyn til skråtak. Andre kan ha ulikt syn på dette.

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.

Bolig er vanskelig å oppmåle. Bolig uten fremlagte tegninger som samsvarer med dagens situasjon. På loft er medtatt areal inkl. plassbygde skap og trapp. Ved oppmåling fremkommer store avvik. Arealavvik må påregnes. For eksakte målinger anbefales at eier får utarbeidet tegninger fra arkitekt.

## 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
11.6.2026	Hanne-Kristin Holand	Takstingeniør
14.6.2026	Hanne-Kristin Holand	Takstingeniør
15.5.2026	Hanne-Kristin Holand	Takstingeniør
	Hugo Jenssen	Rekvirent
	Hanne-Kristin Holand	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5540 KÅFJORD	7	40		0	1162.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Olderdalsveien 403

### Hjemmelshaver

Jenssen Hugo

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Kommune Gáivuotna - Kåfjord . Bolig med beliggenhet i Olderdalen, som er en bygd i Kåfjord Kommune. Olderdalen fungerer som administrasjonssenter for Kåfjord kommune. Eiendommen ligger langs EG med adkomst fra Olderdalsveien. Eiendommen har god adkomst og ligger lett tilgjengelig. Boligen ligger i et etablert boligområde med gangavstand til butikk, bensinstasjon, skoler, barnehage og fergekai. Fergeforbindelsen fra Olderdalen til Lyngseidet gir enkel tilgang til Lyngenhavøya og Tromsø-regionen. Attraktivt turområde i umiddelbar nærhet.

### Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra offentlig gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsplan med Planidentifikasjon2016\_001 Planstatus Endelig vedtatt arealplan. Plannavn Olderdalen sentrum. Planbestemmelse Planbestemmelser både kart og tekst. Ikraftredelsesdato19.04.2016 Lovreferanse PBL 2008. Reguleringplan er ikke gjennomgått.

### Om tomten

Tomten ligger i skrått hellende terreng. Del av tomt opparbeidet med plen.

### Tinglyste/andre forhold

Grunnbok er ikke framvist. Det forutsetter at det ikke er oppført servitutter i grunnboken som kan ha betydning for prisansettelsen. Ingen opplysning om heftelser er gitt. Takstmann er ikke kjent med ander forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet.

## Forsikring

<b>Selskap</b> If	<b>Avtalenr</b> 1476059	<b>Type</b> Fullverdi	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b> 5 970
<b>Kommentar</b> Ikke gjengs forsikringssum				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring fra eier	10.05.2026	Signert dato	Fremvist	10	Ja
Kommunekart gnr/bnr 7/40	13.05.2026	Utskriftsdato	Innhentet	1	Nei
Eiers opplysning	15.05.2026	Eier ga opplysning om eiendommen ved befaringsdato	Ingen		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	
2	04.06.2026	
3	14.06.2026	
4	14.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsfaglig ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig 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.
- Bygningsfaglig 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. Bygningsfaglig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsfaglig 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal 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 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VG6249>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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