

Tilstandsrapport

 Våningshus
 Ervikveien 25, 8866 MINDLANDET
 ALSTAHAUG kommune
 gnr. 83, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 04.06.2026

Rapportdato: 21.06.2026

Oppdragsnr.: 10862-1714

Eiendomsverdi ref nr: FI2115

Autorisert foretak: Helgeland Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Sørnes

Vår ref: Gøran Sørnes



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

Norsk takst

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



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

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

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

HELGELAND TAKST AS

Helgeland Takst As holder til i Mo i Rana, Oslo og i Sandnessjøen.

Vi tar takst over hele Helgeland og i Oslo. Er ofte i Oslo, Alstahaug, Leirfjord, Vefsn, Lurøy, Rødøy, Herøy, Dønna, Nesna, Mo i Rana m. flere.

Vi takserer alt i fra leiligheter, rekkehus, tomannsboliger og eneboliger, samt taksering av næring, næringseiendommer og fritidseiendommer.

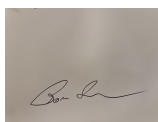
Vi utfører blant annet verditakster, boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, reklamasjonstakster, skaderapporter, taksering av næringslokaler, lånetakster og vedlikeholdsrapporter.

Vi utfører også uavhengige Kontroller - tiltaksklasse 1 (våtrom og lufttetthet) på nybygg og ved ombygging av eksisterende bad. Er sertifisert Takstmann og teknisk utdannet innenfor Bygg og Anlegg.

Har 30 år erfaring innenfor Byggebransjen og 10 års erfaring som Takstmann.



Rapportansvarlig



Gøran Sørnes

Uavhengig Takstingeniør

goran@gstakst.no

480 89 058



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1954 med tilbygg oppført ca. 1984. Bygningen fremstår som normalt vedlikeholdt og oppgradert gjennom sin levetid, men flere bygningsdeler har høy alder og må vurderes ut fra forventet levetid og dagens krav til utførelse.

Det ble registrert vesentlige avvik ved taktekkning og takkonstruksjon. Eternitttekkningen har passert forventet levetid og det ble registrert fukt- og råteskader i takkonstruksjonen som følge av tidligere og pågående lekkasjer. Utskifting av taktekkning og utbedring av skadde konstruksjoner må påregnes.

Badet i hovedetasjen er opplyst oppgradert i 2020. Rommet fremstår generelt i god stand, men det ble registrert mangelfulle fallforhold mot sluk, eldre sluk som ikke er skiftet i forbindelse med oppgraderingen, manglende klemring ved membrantilslutning samt manglende lekkasjevarsling ved innbygget sisterner.

Badet i loftsetasjen er ikke utført som et våtrom. Rommet mangler dokumenterte løsninger for håndtering av vann- og fuktbelastning og er derfor vurdert med TG 3.

Kjellerkonstruksjonene har registrerte tegn til fuktgjennomtrengning og saltutslag, noe som er i samsvar med bygningens alder og de registrerte forholdene ved drenering og terrengfall rundt boligen. Dreneringssystem og fuksikring er av eldre dato og har passert forventet levetid.

Innvendige vann- og avløpsinstallasjoner består av både eldre og nyere komponenter. Det må påregnes løpende vedlikehold og gradvis utskifting av eldre installasjoner etter hvert som behov oppstår.

Boligen har gjennomgående normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Flere bygningsdeler er oppgradert, herunder bad, vinduer, tekniske installasjoner og oppvarmingssystem. Det er installert tre luft-til-luft varmepumper samt solcelleanlegg med tilhørende batteribank.

Samlet sett fremstår boligen som en eldre bolig med gjennomførte oppgraderinger, men hvor enkelte bygningsdeler og konstruksjoner har oppnådd en alder og tilstand som medfører behov for vedlikehold, oppgradering og utskifting i tiden som kommer.

Våningshus - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Saltakkonstruksjon tekket med eternittplater på opprinnelig

bygningssdel. Tilbygg er tekket med profilerte stålplater. Undertak er utført med bordtro.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Takvann ledes via utvendige nedløp til terreng.

Yttervegger i opprinnelig bygningsdel er oppført i lettklinkerblokker med utlekting og utvendig stående trekledning. Én yttervegg ble etterisolert i forbindelse med utskifting av kledning i 2009.

Veggkonstruksjonene er også delvis etterisolert innvendig. Tilbygg oppført ca. 1984 er utført som bindingsverkskonstruksjon isolert med 100 mm mineralull og utvendig kledd med stående trekledning. Kledningen på tilbygget er fra byggeåret.

Boligen har saltakkonstruksjon med taksperrer og undertak av bordtro. Loftskillet i opprinnelig bygningsdel er isolert med sagflis. Kaldloftet er ventilert via ventiler i gavlvegger, med adkomst gjennom loftsluke i etasjeskillet. Tilbygg oppført ca. 1984 har takkonstruksjon utført som sperrekonstruksjon. Det er ikke etablert inspeksjonsmulighet til takkonstruksjonen over tilbygget, og denne delen av konstruksjonen er derfor ikke kontrollert.

Boligen har vinduer med 2- og 3-lags isolerglass fra ulike perioder. Vinduene i hovedetasjen er fra perioden 1978–2016. Vinduene i loftsetasjen består hovedsakelig av vinduer fra 1978, mens vindu i trappeoppgang er fra 2017. Vinduene i kjelleretasjen er fra 2009. Boligen har hovedinngangsdør fra 2008. Utvendige dører er utført i tre med isolert dørblad og tilhørende karmen og beslag.

Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved de dører som var tilgjengelige for inspeksjon på befaringstidspunktet. Dørene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

Det anbefales normalt vedlikehold av overflater, tetningslister, hengsler og beslag for å opprettholde funksjon og levetid. Adkomst til boligen skjer via utvendig trapp av betong ved hovedinngangspartiet. Trappen er utstyrt med rekkverk på én side.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består hovedsakelig av malte plater, panel og malte overflater på vegger og himlinger. Gulvene er utført med ulike overflatematerialer tilpasset rommenes bruk. Kjellergulv er i hovedsak utført som støpte betonggulv.

Etasjeskille er utført som trebjelkelagskonstruksjoner mellom etasjene. Gulv mot grunn i kjeller består av støpt betonggulv på grunn. Konstruksjonene er vurdert ut fra tilgjengelige og synlige flater.

Boligen har teglpipe med tilknyttede ildsteder. Oppvarming skjer blant annet ved vedfyring gjennom vedovn montert i 2012 samt et eldre etasjeildsted i stuen. Pipe og ildsteder er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige flater.

Kjelleretasjen er etablert delvis under terreng med grunnmur av betong og støpte gulv mot grunn. Overflater og konstruksjoner ble kontrollert på tilgjengelige områder.

Tilbygget oppført ca. 1984 er etablert over krypkjeller. Det er ikke etablert inspeksjonsluke eller annen tilgjengelig adkomst til krypkjelleren.

Boligen har innvendig tretrapp mellom hovedetasje og loft, samt trapp mellom hovedetasje og kjeller. Trappene er utført med rekkverk og håndløper.

Boligen har innvendige dører av varierende alder og utførelse, tilpasset bygningens ulike bygge- og oppgraderingsperioder. Dørene er utført som malte fyllingsdører og formpressede dører.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er plassert i hovedetasjen og er opplyst oppgradert i 2020. Gulvet er belagt med keramiske fliser med mosaikkfliser i dusjsjonen. Veggene er utført med baderomsplater og himlingen er utført med malte plater. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med speilskap og åpen dusjløsning. Det er elektrisk gulvvarme i rommet. Sluk er plassert i dusjsjonen.

Dokumentasjon for utførte arbeider er ikke fremlagt i sin helhet ved befaring.

Veggene er utført med baderomsplater. Himlingen er utført med malte plater. Overflatene fremstår generelt som moderne og er opplyst etablert i forbindelse med oppgradering av badet i 2020.

Det ble ikke registrert skader, svellinger, misfarging eller andre forhold som indikerer unormal fuktbelastning på vegg- eller himlingsoverflatene på befaringsdagen.

Ingen tiltak anses nødvendige utover normalt vedlikehold av overflatene.

Gulvet er belagt med keramiske fliser. I dusjsjonen er det benyttet mosaikkfliser. Det er installert elektriske varmekabler i gulvkonstruksjonen. Sluk er plassert i dusjsjonen.

Badet har plastsluk plassert i dusjsjonen. Sluket fremstår å være av eldre dato enn den øvrige våtromsoppgraderingen som er opplyst utført i 2020. Ved inspeksjon av sluket er membranen synlig og ført ned mot sluket.

Badet er utstyrt med servantinnredning med heldekkende servant, speilskap, vegghengt toalett med innbygget sistene og dusjløsning med dusjvegger. Innredning og sanitærutstyr fremstår å være etablert i forbindelse med oppgraderingen av badet i 2020.

Ventilasjon av bad:

- Det er montert inn en elektrisk avtrekksvifte i yttervegg. Det er ingen tilluft ved dør.

Badet grenser mot yttervegg på den ene siden og mot trappekonstruksjon på den andre siden. Det foreligger derfor ingen tilgjengelige tilstøtende rom eller konstruksjoner som muliggjør hulltaking og inspeksjon av skjulte bygningsdeler fra bakenforliggende side.

Bad

Badet er plassert i loftsetasjen og er innredet med badekar, servant og vegghengt toalett med innbygget sistene. Veggene er utført med malte plater og himlingen er utført med malte overflater. Gulvet er belagt med overflatemateriale uten synlig dokumentert membran eller annen vanntett konstruksjon.

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner iht. NS 3600 er ikke utført. Rommet er vurdert til TG 3 som følge av at konstruksjonen ikke er utført som et våtrom og mangler dokumenterte løsninger for håndtering av fukt- og vannbelastning.

Eventuelle våtsoner grenser mot yttervegger, og det forelå ikke tilgjengelige tilliggende konstruksjoner som muliggjorde hulltaking og inspeksjon fra bakenforliggende side uten inngrep i bygningskonstruksjonen.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og registrerte

konstruksjonsmessige forhold på befaringsdagen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er fra ca. 2008 og har slette fronter med laminat benkeplate. Innredningen er utstyrt med oppvaskkum, integrerte hvitevarer og opplegg for oppvaskmaskin. Avtrekk fra komfyr er ført ut av bygningen via kjøkkenventilator. Ventilator med avtrekk til kanal over stekesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør består av kobberrør og nyere rørføringer fra ulike perioder. Deler av vanninstallasjonen er oppgradert i forbindelse med tidligere rehabiliteringsarbeider, mens øvrige deler er av eldre dato. Røranlegget er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige installasjoner.

Innvendige avløpsrør består av en kombinasjon av støpejernsrør og nyere avløpsrør av plast fra ulike perioder. Deler av avløpsinstallasjonen er oppgradert i forbindelse med tidligere rehabiliteringsarbeider, mens øvrige deler er av eldre dato. Anlegget er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige installasjoner.

Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer og yttervegger, samt avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Ventilasjonsløsningen er i hovedsak basert på bygningens opprinnelige ventilasjonsprinsipp med senere tilpasninger i forbindelse med oppgraderinger av enkelte rom.

Boligen varmes opp med elektrisitet, vedfyring og luft-til-luft varmepumper. Det er installert tre luft-til-luft varmepumper, hvorav én er plassert i stue, én på kontor/soverom i hovedetasjen og én i loftsetasjen. Boligen har også vedovn samt elektriske oppvarmingskilder.

Boligen er utstyrt med elektrisk varmtvannsbereder plassert i kjeller. Berederen er produsert i 2009 og forsyner boligens tappesteder med varmt forbruksvann.

Eiendommen er utstyrt med solcelleanlegg bestående av solcellepaneler plassert på bakken utenfor boligen. Tilhørende batteribank/inverteranlegg er plassert i kjeller. Anlegget er etablert for produksjon og lagring av elektrisk energi til boligen.

Det ble ikke registrert synlige avvik ved anlegget på befaringsdagen. Funksjon og ytelse er ikke kontrollert utover visuell inspeksjon. Eier opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.

:

Ingen tiltak anses nødvendige utover normalt vedlikehold og oppfølging i henhold til produsentens anbefalinger. Eventuell kontroll av kapasitet, ytelse og elektrisk sikkerhet må utføres av kvalifisert fagperson.

Det elektriske anlegget består av skjult og åpent ledningsanlegg fra ulike perioder. Sikringsskap er plassert i boligen og anlegget er utvidet og oppgradert i forbindelse med tidligere rehabiliteringsarbeider. Det er installert solcelleanlegg med tilhørende batteribank og inverter. Det elektriske anlegget er ikke gjenstand for teknisk kontroll i forbindelse med tilstandsrapporten.

Avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på nyere el-kontroll eller samsvarserklæringer for alle utførte arbeider. Det ble ikke registrert synlige forhold som ga grunnlag for ytterligere undersøkelser på

Beskrivelse av eiendommen

befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales at kjøper gjennomgår tilgjengelig dokumentasjon for utførte elektriske arbeider. Dersom dokumentasjon ikke foreligger eller det er usikkerhet knyttet til anleggets tilstand, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallatør. Innvendige vannrør består av kobberør og nyere rørføringer fra ulike perioder. Deler av vanninstallasjonen er oppgradert i forbindelse med tidligere rehabiliteringsarbeider, mens øvrige deler er av eldre dato. Røranlegget er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige installasjoner.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Grunnmurskonstruksjonen er oppført med utvendig fuktsikring og drenering av eldre dato. Det foreligger ingen dokumentasjon på at dreneringssystemet rundt boligen er skiftet ut eller vesentlig oppgradert. Vurderingen er basert på synlige forhold og registreringer gjort ved befaringsdag.

Boligen er oppført med grunnmur av betong og fundamentert på stedlige masser. Grunnmurskonstruksjonene er fra byggeåret med senere vedlikehold og oppgraderinger. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige deler av konstruksjonen.

Terrenget rundt boligen består hovedsakelig av naturtomt, plenarealer og gruslagte flater. Overflatevann ledes bort fra bygningen via terrengfall og naturlig avrenning.

Boligen er tilknyttet privat vannforsyning fra felles vannverk. Avløpet er tilknyttet privat avløpsanlegg med septiktank. Utvendige vann- og avløpsledninger er i hovedsak nedgravde installasjoner hvor vurderingen er basert på tilgjengelige opplysninger og synlige forhold.

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg med septiktank. Slamtømming administreres gjennom kommunal tømmeordning. Septiktanken er nedgravd og ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon i forbindelse med befaringsdag.

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

[Gå til side](#)

HMS-vurderingen er utført som visuell kontroll i samsvar med NS 3600 og omfatter synlige forhold knyttet til personsikkerhet, brannsikkerhet, rømningsvei, radon samt sikring mot fall. Det er ikke utført målinger eller inngrep utover det som inngår i ordinær tilstandsvurdering.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Våningshus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

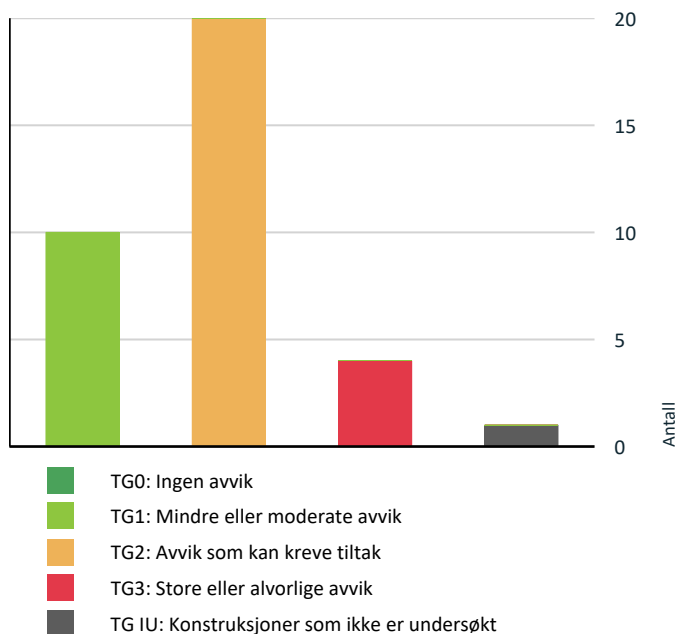
Det er ikke fremlagt originale byggetegninger for våningshuset i forbindelse med oppdraget.

Opplysninger om byggeår, tilbygg, planløsning, arealer og konstruksjonsoppbygging er hentet fra tilgjengelig salgsdokumentasjon, tidligere tilstandsrapport samt opplysninger gitt av eier. Opplysningene er i tillegg vurdert opp mot registrerte forhold ved befaringsdag.

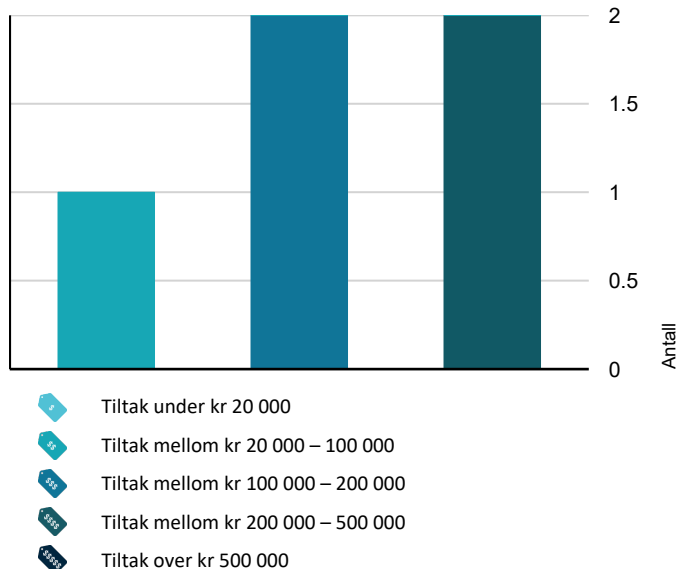
Der det ikke foreligger dokumentasjon, er vurderingene basert på visuelle observasjoner og bygningsmessige forhold som normalt kan forventes for bygninger oppført i den aktuelle perioden.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget ved salg, vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest.» Si ifra om det er feil som bør rettes opp i taksten.

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023 gjeldende fra 01.01.2024. Boligen kan ha sjakter som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Areal oppgis også med P-rom og S-rom i henhold til tidligere standard for areal måling (2015). Dette oppgis som en tilleggsopplysning.

Opplysninger om oppgraderinger er gitt av eier, ellers er dette antagelser fra undertegnende takstmann, og kan avvike med faktiske forhold.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1954

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

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen holder en normal standard opp i mot byggeåret og noen oppgraderinger av våtrom, kjøkken, ect.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt med noe etterslep av vedlikehold da verspielt taktekket på hovedbolig.

UTVENDIG

TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Salttakkonstruksjon tekket med eternittplater på opprinnelig bygningsdel. Tilbygg er tekket med profilerte stålplater. Undertak er utført med bordtro.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekingen av eternittplater har høy alder og har passert forventet levetid. Takflatene er stedvis mosegrodd. Ved inspeksjon av kaldloft ble det registrert fuktpåvirkning i undertak og takkonstruksjon som følge av lekkasjer gjennom taktekingen. Det ble også registrert råteskader i vindskibord. Taktekingen inneholder asbestholdige eternittplater.

Konsekvens/tiltak

- Taktekingen må skiftes eller utbedres.

Videre fuktinntrengning kan medføre økte skader i undertak og bærende trekonstruksjoner. Utskifting av takteking, skadde vindskibord og nødvendige reparasjoner av underliggende konstruksjoner må påregnes. Arbeider som omfatter eternittplater skal utføres og håndteres i henhold til gjeldende regelverk for asbestholdige materialer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Takteking av eternittplater med høy alder. Overflaten fremstår med aldersrelatert slitasje, begroing og værpåvirkning. Taktekingen har passert forventet levetid og utskifting må påregnes.



Vindskier, vannbord og takkantbeslag fremstår med værsitasje og behov for vedlikehold. Takteking av eternittplater med høy alder er synlig langs takkant. Bygningsdelene må påregnes løpende vedlikehold og oppgradering i forbindelse med fremtidig takrehabilitering.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Takvann ledes via utvendige nedløp til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Renner, nedløp og beslag har høy alder og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Det ble registrert normal aldersslitasje på komponentene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Aldersslitasje medfører økt risiko for korrosjon, lekkasjer og redusert funksjon over tid. Løpende vedlikehold og utskifting av komponenter må påregnes. Det må etableres forskriftsmessig adkomst til pipe for sikker feiing og tilsyn.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i opprinnelig bygningsdel er oppført i lettklinkerblokker med utlekting og utvendig stående trekledning. En yttervegg ble etterisolert i forbindelse med utskifting av kledning i 2009. Veggkonstruksjonene er også delvis etterisolert innvendig. Tilbygg oppført ca. 1984 er utført som bindingsverkskonstruksjon isolert med 100 mm mineralull og utvendig kledd med stående trekledning. Kledningen på tilbygget er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det ble registrert manglende musebånd/lusing i nedre avslutning av kledningen. Åpninger i konstruksjonen gir mulighet for inntrengning av skadedyr og smågnagere bak kledning og inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Manglende sikring av luftespalten kan medføre inntrengning av mus, fugl og insekter med risiko for skader på isolasjon, vindspærre og øvrige konstruksjonsdeler. Det anbefales å etablere musebånd eller annen egnet sikring i nedre avslutning av kledningen.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Boligen har saltakkonstruksjon med taksperrer og undertak av bordtro. Loftskillet i opprinnelig bygningsdel er isolert med sagflis. Kaldloftet er ventilert via ventiler i gavlvegger, med adkomst gjennom lofts Luke i etasjeskillet. Tilbygg oppført ca. 1984 har takkonstruksjon utført som sperrekonstruksjon. Det er ikke etablert inspeksjonsmulighet til takkonstruksjonen over tilbygget, og denne delen av konstruksjonen er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ved inspeksjon av kaldloftet i opprinnelig bygningsdel ble det registrert fukt- og råteskader i deler av takkonstruksjonen. Det ble registrert begrenset ventilering av kaldloftet da ventiler i gavlveggene har begrenset åpning. Lufting skjer i hovedsak gjennom raft. Det ble også registrert spor etter mus på loftet. Takkonstruksjonen over tilbygget var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fukt- og råteskader svekker konstruksjonenes bestandighet og kan føre til ytterligere nedbrytning dersom årsaken ikke utbedres. Skadde konstruksjonsdeler må vurderes reparert eller skiftes ut. Luftingen av kaldloftet bør forbedres for å redusere risikoen for kondens og fuktskader. Det anbefales samtidig å gjennomføre tiltak for å hindre inntrengning av skadedyr. For takkonstruksjonen over tilbygget foreligger det ingen dokumentasjon på tilstanden da konstruksjonen ikke var tilgjengelig for kontroll.

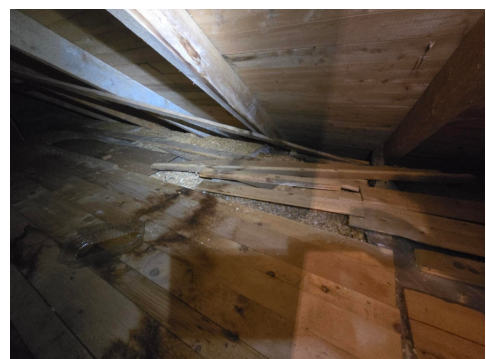
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Det ble registrert fuktpåvirkning og misfarging på undertak og trekonstruksjoner ved kvisten. Forholdet indikerer tidligere eller pågående vanninntrengning fra overliggende takteking eller tilslutninger.



Undertak og tilstøtende konstruksjoner ved kvisten. Det ble registrert misfarging og spor etter fuktpåvirkning i konstruksjonen. Skadeomfanget er ikke fullt kartlagt da deler av konstruksjonen er skjult.



Loftskonstruksjon med undertak av bordtro og loftsgulv isolert med sagflis. Det ble registrert fuktpåvirkning og misfarging på undertaket, forenlig med lekkasjer gjennom taktekingen eller tilhørende beslag og tilslutninger.

Tilstandsrapport



Tilbygg oppført ca. 1984 med takteking av nyere dato enn hovedbygningen. Det er ikke etablert inspeksjonsmulighet til takkonstruksjonen over tilbygget, og denne delen av konstruksjonen har derfor ikke kunnet kontrolleres innvendig. Vurderingen er basert på utvendige observasjoner. Taktekingen fremstår med normal slitasje sett i forhold til alder.

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer med 2- og 3-lags isolerglass fra ulike perioder. Vinduene i hovedetasjen er fra perioden 1978–2016. Vinduene i loftetasjen består hovedsakelig av vinduer fra 1978, mens vindu i trappeoppgang er fra 2017. Vinduene i kjelleretasjen er fra 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det ble registrert aldersslitasje på flere vinduer. Karmene har stedvis værslitasje og oppsprekking i trevirket. Det ble registrert punkterte isolerglass i enkelte vinduer. Videre ble det registrert beslag under enkelte vinduer som ikke er utført med tilfredsstillende utforming eller montering.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Aldersslitasje og oppsprekking i trevirket medfører økt behov for vedlikehold og kan over tid føre til fuktpåvirkning og redusert levetid. Punkterte isolerglass gir redusert isolasjonsevne og nedsatt utsyn. Vinduer med registrerte skader og punkterte glass bør repareres eller skiftes ut. Beslag med mangelfull utførelse bør utbedres for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra konstruksjonen.

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har hovedinngangsdør fra 2008. Utvendige dører er utført i tre med isolert dørblad og tilhørende karm og beslag. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved de dører som var tilgjengelige for inspeksjon på befaringstidspunktet. Dørene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

Det anbefales normalt vedlikehold av overflater, tetningslister, hengsler og beslag for å opprettholde funksjon og levetid.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

! TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Adkomst til boligen skjer via utvendig trapp av betong ved hovedinngangspartiet. Trappen er utstyrt med rekkverk på én side.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består hovedsakelig av malte plater, panel og malte overflater på vegger og himlinger. Gulvene er utført med ulike overflatematerialer tilpasset rommenes bruk. Kjellergulv er i hovedsak utført som støpte betonggulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert mindre sårskader og slitasje i betonggulv i kjelleretasjen. I hovedetasjen ble det registrert stedvis knirk i gulvkonstruksjonen. For øvrig ble det registrert normal alders- og bruksslitasje på innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Registrerte sårskader i betonggulv vurderes å være av kosmetisk karakter og har ingen vesentlig betydning for konstruksjonens funksjon. Knirk i gulvkonstruksjonen skyldes normalt bevegelser i konstruksjonen og festemidler. Tiltak vurderes ut fra ønsket komfortnivå og ved fremtidig oppgradering av overflater.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillene er utført som trebjelkelagskonstruksjoner mellom etasjene. Gulv mot grunn i kjeller består av støpt betonggulv på grunn. Konstruksjonene er vurdert ut fra tilgjengelige og synlige flater.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter i etasjeskillet mot loft. Målinger viste høydeforskjell på mer enn 20 mm over en målelengde på 2 meter, samt mer enn 15 mm totalt gjennom rommet. Registrerte skjevheter vurderes å være knyttet til konstruksjonens alder og utførelse.

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.

Skjevheter i etasjeskillet kan påvirke møblering og opplevelsen av gulvenes planhet, men medfører ikke nødvendigvis redusert bæreevne. Ved fremtidige rehabiliteringsarbeider kan oppretting av gulvkonstruksjonen vurderes dersom det er ønskelig å forbedre planheten.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Kontrollmåling av etasjeskilte med laser og målebånd. Målingen dokumenterer høydeforskjeller i gulvkonstruksjonen. Registrerte avvik overstiger toleransene angitt i NS 3600 for planhet og skjevheter.



Det ble utført kontrollmåling av gulvenes planhet ved hjelp av laser og målebånd. Målingene viser skjevheter i etasjeskillet som er typiske for eldre bygninger, men som overstiger grenseverdiene for tilstandsgrad TG 2.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglpipe med tilknyttede ildsteder. Oppvarming skjer blant annet ved vedfyring gjennom vedovn montert i 2012. Pipe og ildsteder er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipen er av eldre dato og har passert forventet teknisk levetid. Det ble ikke registrert forhold som indikerer akutt funksjonssvikt ved befaringstidspunktet, men konstruksjonen har høy alder og normal aldersrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre pipeløp har økt risiko for slitasje, sprekkdannelse og redusert funksjon sammenlignet med nyere konstruksjoner. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av pipe og ildsteder. Eventuelle påpekte forhold fra feier eller brann- og feiervesen bør følges opp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleretasjen er etablert delvis under terreng med grunnmur av betong og støpte gulv mot grunn. Overflater og konstruksjoner ble kontrollert på tilgjengelige områder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.

Det ble registrert tegn til fuktgjennomtrengning i grunnmurskonstruksjonen. På betonggulv ble det registrert stedvis saltutslag som følge av fukttransport og kapillært opptrekk fra grunnen. Forholdet er typisk for kjellerkonstruksjoner av denne alderen og utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. uktpåvirkning fra grunnen kan medføre nedbrytning av overflater, økt luftfuktighet og begrensninger ved innredning eller lagring mot yttervegger og gulv. Kjellerrom under terreng bør benyttes og vedlikeholdes med hensyn til konstruksjonenes alder og forutsetninger. Ved fremtidige oppgraderinger anbefales fuktreduserende tiltak tilpasset konstruksjonens oppbygning.

TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Tilbygget oppført ca. 1984 er etablert over krypkjeller. Det er ikke etablert inspeksjonsluke eller annen tilgjengelig adkomst til krypkjelleren.

Årstall: 1984

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypkjelleren var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Tilstanden til bjelkelag, fundamenter, grunnforhold, ventilasjon og eventuelle fuktforhold i konstruksjonen har derfor ikke kunnet vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand. Eventuelle skader, fuktproblemer eller andre forhold i krypkjelleren kan ikke utelukkes. Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet slik at konstruksjonen kan kontrolleres ved senere tilsyn.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig tretrapp mellom hovedetasje og loft, samt trapp mellom hovedetasje og kjeller. Trappene er utført med rekkverk og håndløper.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige dører av varierende alder og utførelse, tilpasset bygningens ulike bygge- og oppgraderingsperioder. Dørene er utført som malte fyllingsdører og formpressede dører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er plassert i hovedetasjen og er opplyst oppgradert i 2020. Gulvet er belagt med keramiske fliser med mosaikkfliser i dusjsonen. Veggene er utført med baderomsplater og himlingen er utført med malte plater. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med speilskap og åpen dusjløsning. Det er elektrisk gulvvarme i rommet. Sluk er plassert i dusjsonen.

Dokumentasjon for utførte arbeider er ikke fremlagt i sin helhet ved befaring.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Badet er plassert i hovedetasjen og er opplyst oppgradert i 2020. Rommet er utført med flislagt gulv med mosaikkfliser i dusjsonen og flislagte vegger. Himlingen er utført med malte plater med innfelte downlights.

Badet er innredet med servantinnredning med heldekkende servant og speilskap, vegghengt toalett med innbygget susterne samt dusjløsning med dusjvegger. Rommet har vindu for naturlig ventilasjon og er utstyrt med elektrisk gulvvarme.

Badet fremstår med moderne materialvalg og innredning tilpasset normal bruk som våtrom.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er utført med baderomsplater. Himlingen er utført med malte plater. Overflatene fremstår generelt som moderne og er opplyst etablert i forbindelse med oppgradering av badet i 2020.

Det ble ikke registrert skader, svellinger, misfarging eller andre forhold som indikerer unormal fuktbelastning på vegg- eller himlingsoverflatene på befaringsdagen.

Ingen tiltak anses nødvendige utover normalt vedlikehold av overflatene.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med keramiske fliser. I dusjsonen er det benyttet mosaikkfliser. Det er installert elektriske varmekabler i gulvkonstruksjonen. Sluk er plassert i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det ble registrert bomlyd under enkelte gulvfliser. Fallmåling utført i dusjsonen viste et fall på ca. 5 mm mot sluk. Målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved døråpning var ca. 11–12 mm. Gulvet har dermed begrenset fall mot sluk og utilstrekkelig nivåforskjell mellom sluk og dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Mangelfulle fallforhold reduserer våtrommets evne til å lede vann til sluk og øker risikoen for at vann blir stående på gulvet eller renner ut av våtsonen ved større vannmengder. Bomlyd under fliser indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag. Forholdene anbefales utbedret i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrommet.



Kontrollmåling av nivåforskjell mellom sluk og dørterskel. Målingen viser en høydeforskjell på ca. 11–12 mm mellom topp slukrist og topp flis ved døråpning. Forholdet er lavere enn anbefalt nivåforskjell for våtromsgulv.



Fallmåling i dusjsonen utført med laser og målebånd. Målingen viser begrenset fall mot sluk, registrert til ca. 5 mm innenfor dusjsonen.

Tilstandsrapport



Måling av gulvfall ved dusjsonen. Det ble registrert svakt fall mot sluk, noe som reduserer gulvets evne til å lede vann effektivt til sluket.



Kontroll av fallforhold på våtromsgulv. Målingene viser begrenset fall mot sluk og lav nivåforskjell mellom sluk og dørterskel, noe som samsvarer med rapportens vurdering av fallforholdene.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk plassert i dusjsonen. Sluket fremstår å være av eldre dato enn den øvrige våtromsoppgraderingen som er opplyst utført i 2020. Ved inspeksjon av sluket er membranen synlig og ført ned mot sluket.

Vurdering av avvik:

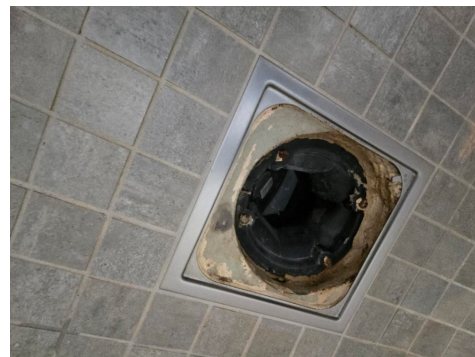
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Eksisterende sluk er ikke skiftet i forbindelse med oppgraderingen av badet. Det ble registrert at membranen er smurt direkte mot sluket uten bruk av klemring. Utførelsen gir ikke en dokumenterbar og kontrollerbar mekanisk innfesting av membranen til sluket. Sluket har samtidig høy alder sammenlignet med øvrige komponenter i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

Manglende klemring innebærer økt risiko for utettheter i overgangen mellom membran og sluk. Eldre sluk har redusert forventet gjenværende levetid og representerer et svakt punkt i våtromskonstruksjonen. Forholdet anbefales vurdert og utbedret i forbindelse med fremtidig rehabilitering av badet.



Eldre plastsluk i dusjsonen. Sluket fremstår å være av eldre dato enn den opplyste oppgraderingen av badet i 2020. Ved inspeksjon av sluket ble det registrert at membranen er ført ned mot sluket uten bruk av klemring. Sluket ble ikke skiftet i forbindelse med rehabiliteringen av badet.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantinnredning med heldekkende servant, speilskap, vegghengt toalett med innbygget sistene og dusjløsning med dusjvegger. Innredning og sanitærutstyr fremstår å være etablert i forbindelse med oppgraderingen av badet i 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert at innbygget sistene til vegghengt toalett ikke har etablert lekkasjeåpning eller annen synlig løsning for varsling av eventuelle lekkasjer fra sistenekonstruksjonen. For øvrig ble det ikke registrert vesentlige avvik ved sanitærutstyr eller innredning på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Manglende lekkasjeåpning ved innbygget sistene kan medføre at lekkasjer ikke oppdages på et tidlig tidspunkt, med risiko for skjulte fukt- og vannskader i konstruksjonen. Det anbefales å etablere løsning for lekkasjevarsling i forbindelse med fremtidige arbeider eller ved utskifting av sanitærutstyret.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon av bad:

- Det er montert inn en elektrisk avtrekksvifte i yttervegg. Det er ingen tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet grenser mot yttervegg på den ene siden og mot trappekonstruksjon på den andre siden. Det foreligger derfor ingen tilgjengelige tilstøtende rom eller konstruksjoner som muliggjør hulltaking og inspeksjon av skjulte bygningsdeler fra bakenforliggende side.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Hulltaking og fuktundersøkelse av tilliggende konstruksjoner iht. NS 3600 ble ikke utført. Årsaken er at våtrommets vegger grenser mot yttervegg og trappekonstruksjon, og det forelå ingen egnet eller tilgjengelig plassering for kontrollinngrep uten å påføre bygningsdeler skade.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstanden i skjulte konstruksjoner bak våtrommets vegger er ikke verifisert ved hulltaking. Vurderingen av våtrommet er derfor basert på visuelle observasjoner, fuktmålinger på tilgjengelige overflater og øvrige registreringer utført under befaringen. Det anbefales nærmere undersøkelser dersom det på et senere tidspunkt oppstår mistanke om fuktskader eller lekkasjer.

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er plassert i loftsetasjen og er innredet med badekar, servant og vegghengt toalett med innbygget susterne. Veggene er utført med malte plater og himlingen er utført med malte overflater. Gulvet er belagt med overflatemateriale uten synlig dokumentert membran eller annen vanntett konstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Rommet er ikke utført som et våtrom. Vegg- og gulvkonstruksjonene er ikke oppbygget med dokumenterte våtromsløsninger, og gulvet har ikke vanntett overflate som kan håndtere lekkasjer eller større mengder vannsøl. Rommet inneholder sanitærinstallasjoner og badekar som medfører risiko for vannpåvirkning av underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Konstruksjonen har begrenset evne til å beskytte underliggende bygningsdeler mot fukt- og vannpåvirkning. Eventuelle lekkasjer eller gjentatt vannsøl kan medføre skjulte fuktskader i gulv- og veggkonstruksjoner. Dersom rommet fortsatt skal benyttes som bad, anbefales oppgradering til våtromsstandard med vanntette overflater og dokumenterte fuktsikringsløsninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad i loftsetasjen innredet med badekar, servant og vegghengt toalett. Rommet er utført med malte platevegger og gulv uten dokumenterte våtromsløsninger. Konstruksjonen er ikke oppbygget som et våtrom og tilfredsstillende ikke krav til sikker håndtering av vann- og fuktbelastning.



Badekar med tilhørende sanitærinstallasjoner plassert på gulv uten dokumentert membran eller vanntett overflate. Veggene er utført med malte plater. Eventuelle lekkasjer eller vannsøl kan medføre fuktpåvirkning av underliggende konstruksjoner.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner iht. NS 3600 er ikke utført. Rommet er vurdert til TG 3 som følge av at konstruksjonen ikke er utført som et våtrom og mangler dokumenterte løsninger for håndtering av fukt- og vannbelastning.

Eventuelle våtsoner grenser mot yttervegger, og det forelå ikke tilgjengelige tilliggende konstruksjoner som muliggjorde hulltaking og inspeksjon fra bakenforliggende side uten inngrep i bygningskonstruksjonen.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og registrerte konstruksjonsmessige forhold på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Rommet mangler konstruksjoner og overflateløsninger som er egnet for den fukt- og vannbelastningen som følger av bruk som bad. Eventuelle lekkasjer, overløp eller gjentatt vannsøl kan medføre fuktskader i gulv-, vegg- og etasjeskillekonstruksjoner uten at dette nødvendigvis oppdages på et tidlig tidspunkt. Dersom rommet skal benyttes videre som bad, anbefales det å oppgradere rommet til våtromsstandard med dokumenterte løsninger for membran, vanntette overflater og sikker håndtering av vann.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra ca. 2008 og har slette fronter med laminat benkeplate. Innredningen er utstyrt med oppvaskkum, integrerte hvitevarer og opplegg for oppvaskmaskin. Avtrekk fra komfyr er ført ut av bygningen via kjøkkenventilator.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk til kanal over stekesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør består av kobberrør og nyere rørføringer fra ulike perioder. Deler av vanninstallasjonen er oppgradert i forbindelse med tidligere rehabiliteringsarbeider, mens øvrige deler er av eldre dato. Røranlegget er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige installasjoner.

Vurdering av avvik:

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

Deler av vanninstallasjonen har høy alder og har passert forventet teknisk levetid. Eldre kobberrør ble registrert i boligen. Det foreligger ikke dokumentasjon på full utskifting av vannrøranlegget.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre vannrør har økt risiko for korrosjon, materialsvikt og lekkasjer sammenlignet med nyere installasjoner. Det må påregnes løpende vedlikehold og utskifting av eldre rørdeler etter hvert som behov oppstår. Ved fremtidige rehabiliteringsarbeider anbefales en gradvis fornyelse av gjenværende eldre vanninstallasjoner.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør består av en kombinasjon av støpejernsrør og nyere avløpsrør av plast fra ulike perioder. Deler av avløpsinstallasjonen er oppgradert i forbindelse med tidligere rehabiliteringsarbeider, mens øvrige deler er av eldre dato. Anlegget er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige installasjoner.

Vurdering av avvik:

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

Deler av avløpsinstallasjonen har høy alder og har passert forventet teknisk levetid. Det ble registrert eldre avløpsrør av støpejern i boligen. Det foreligger ikke dokumentasjon på full utskifting 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.

Eldre avløpsrør har økt risiko for innvendig korrosjon, redusert kapasitet og lekkasjer som følge av alder og slitasje. Det må påregnes løpende vedlikehold og gradvis utskifting av eldre avløpsrør etter hvert som behov oppstår eller i forbindelse med fremtidige rehabiliteringsarbeider.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer og yttervegger, samt avtrekk fra våtrom og kjøkken. Ventilasjonsløsningen er i hovedsak basert på bygningens opprinnelige ventilasjonsprinsipp med senere tilpasninger i forbindelse med oppgraderinger av enkelte rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har ikke balansert ventilasjonsanlegg eller annen mekanisk ventilasjon som sikrer kontrollert luftutskifting i alle oppholdsrom. Ventilasjonsløsningen er i hovedsak av eldre type og er avhengig av brukerens åpning av ventiler og vinduer for tilfredsstillende luftutskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturlig ventilasjon gir normalt mindre kontrollert luftutskifting enn moderne mekaniske ventilasjonssystemer. Det anbefales å holde ventiler åpne og sørge for jevnlig lufting av boligen for å redusere risiko for forhøyet luftfuktighet og dårlig innelima. Oppgradering av ventilasjonsløsningen kan vurderes ved fremtidige rehabiliteringsarbeider.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen varmes opp med elektrisitet, vedfyring og luft-til-luft varmepumper. Det er installert tre luft-til-luft varmepumper, hvorav én er plassert i stue, én på kontor/soverom i hovedetasjen og én i loftsetasjen. Boligen har også vedovn samt elektriske oppvarmingskilder.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med elektrisk varmtvannsbereder plassert i kjeller. Berederen er produsert i 2009 og forsyner boligens tappesteder med varmt forbruksvann.

Tilstandsrapport

Årstill: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Andre installasjoner

Beskrivelse

Eiendommen er utstyrt med solcelleanlegg bestående av solcellepaneler plassert på bakken utenfor boligen. Tilhørende batteribank/inverteranlegg er plassert i kjeller. Anlegget er etablert for produksjon og lagring av elektrisk energi til boligen.

Det ble ikke registrert synlige avvik ved anlegget på befaringsdagen. Funksjon og ytelse er ikke kontrollert utover visuell inspeksjon. Eier opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.

:
Ingen tiltak anses nødvendige utover normalt vedlikehold og oppfølging i henhold til produsentens anbefalinger. Eventuell kontroll av kapasitet, ytelse og elektrisk sikkerhet må utføres av kvalifisert fagperson.

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget består av skjult og åpent ledningsanlegg fra ulike perioder. Sikringsskap er plassert i boligen og anlegget er utvidet og oppgradert i forbindelse med tidligere rehabiliteringsarbeider. Det er installert solcelleanlegg med tilhørende batteribank og inverter. Det elektriske anlegget er ikke gjenstand for teknisk kontroll i forbindelse med tilstandsrapporten.

Avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på nyere el-kontroll eller samsvarserklæringer for alle utførte arbeider. Det ble ikke registrert synlige forhold som ga grunnlag for ytterligere undersøkelser på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales at kjøper gjennomgår tilgjengelig dokumentasjon for utførte elektriske arbeider. Dersom dokumentasjon ikke foreligger eller det er usikkerhet knyttet til anleggets tilstand, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallatør.

- 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

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ukjent

- 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?

Ukjent

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Ukjent

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Jeg har utført en forenklet, visuell kontroll av el-anlegget innenfor Forskrift om tryggere bolighandel § 2-18. Undersøkelsen omfatter kun observasjon av synlige komponenter uten demontering eller målinger; vern testes ikke og det utføres ingen lasttest. Kontrollnivået kan ikke sammenlignes med tilsyn fra DLE eller NEK 405-kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Jeg er ikke autorisert elektroinstallatør, og mine vurderinger er ikke en faglig el-vurdering eller garanti for anleggets tilstand, sikkerhet eller samsvar med gjeldende regelverk. Rapporten kan ikke avdekke skjulte feil, driftsforstyrrelser eller forhold som viser seg under belastning. Takstmannen kan ikke holdes ansvarlig for mangler som forutsetter faglig el-kontroll, instrumentmålinger eller inngrep i anlegget. Kjøper/revirent anbefales å innhente NEK 405-Bolig-kontroll og relevante samsvarserklæringer før kjøp/overtagelse, samt evt. utbedre eventuelle avvik som måtte avdekkes.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmurskonstruksjonen er oppført med utvendig fuktsikring og drenering av eldre dato. Det foreligger ingen dokumentasjon på at dreneringssystemet rundt boligen er skiftet ut eller vesentlig oppgradert. Vurderingen er basert på synlige forhold og registreringer gjort ved befaring.

Vurdering av avvik:

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

Dreneringssystemet og den utvendige fuktsikringen har høy alder og har passert forventet teknisk levetid. Det ble registrert fuktgjennomtrengning og saltutslag på innvendige overflater i kjeller, noe som indikerer fukttransport gjennom grunnmurskonstruksjonen. Terreng langs deler av grunnmuren har begrenset fall bort fra bygningen.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Eldre drenering og fuktsikring har redusert evne til å lede vann bort fra grunnmurskonstruksjonen. Dette kan medføre fortsatt fuktbelastning mot kjellervegger og gulv. Forbedring av terrengfall bort fra bygningen anbefales. Utskifting av drenering og utvendig fuktsikring må påregnes som et fremtidig vedlikeholds- og oppgraderingstiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med grunnmur av betong og fundamentert på stedlige masser. Grunnmurskonstruksjonene er fra byggeåret med senere vedlikehold og oppgraderinger. Vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige deler av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det ble registrert riss og mindre sprekkdannelser i grunnmuren. Forholdet vurderes å være relatert til alder, materialbevegelser og setninger gjennom bygningens levetid. Det ble ikke registrert forhold som indikerer pågående konstruksjonssvikt eller vesentlige deformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mindre riss og sprekkdannelser er vanlige på eldre grunnmurskonstruksjoner og har normalt begrenset betydning for konstruksjonens bæreevne. Rissene bør holdes under oppsyn og eventuelle endringer i omfang eller bredde bør følges opp. Lokale reparasjoner av riss kan utføres ved behov for å begrense fuktinntrengning.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen består hovedsakelig av naturtomt, plenarealer og gruslagte flater. Overflatevann ledes bort fra bygningen via terrengfall og naturlig avrenning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert partier hvor terreng har begrenset fall bort fra grunnmuren. Enkelte områder fremstår med fallforhold som kan bidra til økt fuktbelastning mot grunnmurskonstruksjonen ved nedbør og snøsmelting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mangelfullt terrengfall kan medføre økt vannbelastning mot grunnmur og kjellerkonstruksjoner, noe som over tid kan bidra til fuktgjennomtrengning og redusert effekt av dreneringssystemet. Det anbefales å justere terreng slik at overflatevann ledes bort fra bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet privat vannforsyning fra felles vannverk. Avløpet er tilknyttet privat avløpsanlegg med septiktank. Utvendige vann- og avløpsledninger er i hovedsak nedgravde installasjoner hvor vurderingen er basert på tilgjengelige opplysninger og synlige forhold.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det foreligger ikke dokumentasjon på alder, materiale eller eventuell utskifting av de utvendige vann- og avløpsledningene. Ledningene er ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Utvendige vann- og avløpsledninger har begrenset inspeksjonsmulighet, og tilstanden kan derfor ikke verifiseres fullt ut. Eldre ledninger kan ha økt risiko for lekkasjer, innsig eller redusert funksjon som følge av alder og slitasje. Ved mistanke om feil eller redusert funksjon anbefales nærmere undersøkelser av ledningsanlegget.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg med septiktank. Slamtømming administreres gjennom kommunal tømmeordning. Septiktanken er nedgravd og ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon i forbindelse med befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn/opplyst om forhold som tyder på svekkelse i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Tilstandsrapport

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg med septiktank. Slamtømming administreres gjennom kommunal tømmeordning. Septiktanken er nedgravd og ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon i forbindelse med befaringen.

Konsekvens/tiltak

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

Septiktanker har begrenset inspeksjonsmulighet og tilstanden kan derfor ikke verifiseres fullt ut. Eldre anlegg kan ha økt risiko for redusert funksjon, lekkasjer eller behov for oppgradering som følge av alder og slitasje. Det anbefales å følge kommunens tømmeordning og utføre nødvendige vedlikeholds- og kontrolltiltak ved behov.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-vurderingen er utført som visuell kontroll i samsvar med NS 3600 og omfatter synlige forhold knyttet til personsikkerhet, brannsikkerhet, rømningsvei, radon samt sikring mot fall. Det er ikke utført målinger eller inngrep utover det som inngår i ordinær tilstandsvurdering.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 080 000
Sum teknisk verdi - Våningshus	Kr.	2 600 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 600 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

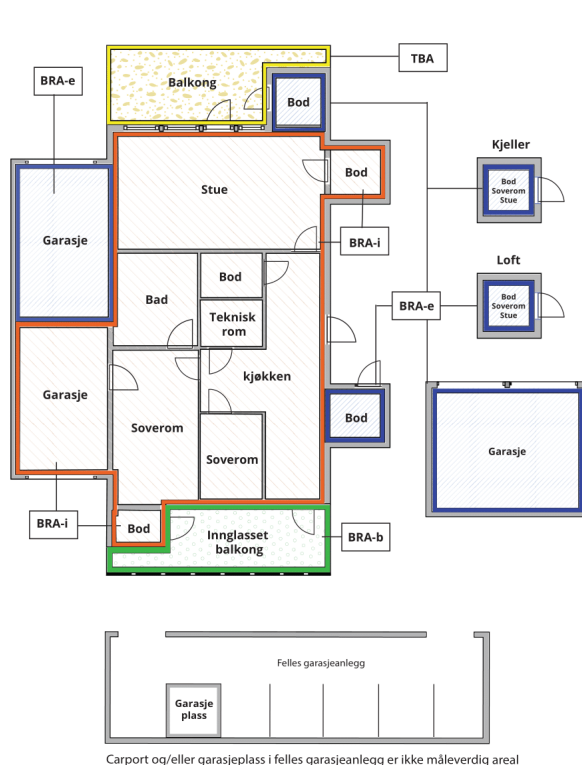
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	45			45	
Etasje	70			70	
Kjeller	52			52	
Krypkjeller					
SUM	167				
SUM BRA	167				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Etasje	Vindfang, kjøkken, stue, bad, soverom/kontor, bod		
Kjeller	Gang, div bod		
Krypkjeller		Kryperom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er ikke fremlagt originale byggetegninger for våningshuset i forbindelse med oppdraget.

Opplysninger om byggeår, tilbygg, planløsning, arealer og konstruksjonsoppbygging er hentet fra tilgjengelig salgsdokumentasjon, tidligere tilstandsrapport samt opplysninger gitt av eier. Opplysningene er i tillegg vurdert opp mot registrerte forhold ved befaring.

Der det ikke foreligger dokumentasjon, er vurderingene basert på visuelle observasjoner og bygningsmessige forhold som normalt kan forventes for bygninger oppført i den aktuelle perioden.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2026	Gøran Sørnes	Takstingeniør
	Daniel Edward Smith	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1820 ALSTAHAUG	83	10		0	172542.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ervikveien 25

Hjemmelshaver

Smith Daniel Edward, Smith Paul Edward

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Mindland i Alstahaug kommune. Området består hovedsakelig av landbruks- og spredt boligbebyggelse. Eiendommen har landlig beliggenhet med gode solforhold og utsikt mot omkringliggende kulturlandskap og sjøområder. Avstand til fergeleie på Mindland er ca. 6 km. Det er fergeforbindelse til Tjøtta med videre adkomst til Sandnessjøen og øvrige deler av regionen. Eiendommen er bebygget med våningshus, driftsbygning, vedlager, naust og øvrige mindre bygninger knyttet til småbruksdrift.

Adkomstvei

Adkomst skjer fra offentlig vei via privat avkjørsel. Frem til avkjørselen er veien kommunal. Avkjørselen krysser gnr. 83 bnr. 7. Det foreligger ikke dokumentasjon på tinglyst veirett for dagens adkomst.

Vann og avløp

Tilknytning vann

Oligent er tilknyttet privat vannforsyning fra felles vannverk etablert omkring 1958–1960. Vannverket forsyner flere eiendommer på Mindland og vannforsyningen skjer ved naturlig fall uten pumpeanlegg.

Tilknytning avløp

Avløpet er tilknyttet privat avløpsanlegg med septiktank. Slamtømming administreres gjennom kommunal ordning.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel og er avsatt til LNFR-formål (landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsområde) med åpning for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse. Reguleringsformålet kan medføre begrensninger knyttet til videre utvikling og bruk av eiendommen.

Om tomten

Eiendommen består av eiet tomt med oppgitt areal på ca. 172 542 m².

Eiendommen er ikke oppmålt, men skylddelt. Oppgitte grenser og arealer er basert på kommunale arealberegninger og må anses som veiledende.

Ifølge gårdskart består eiendommen av:

Ca. 11,1 daa fulldyrket jord

Ca. 7,8 daa innmarksbeite

Totalt ca. 18,9 daa jordbruksareal

Ca. 10 daa produktiv skog

Resterende areal består av uproduktiv skog, myr og åpen fastmark

Eiendommen benyttes som småbruk og er bebygd med våningshus, driftsbygning, vedlager, naust, hundegård og lavvo. Jordbruksarealene er underlagt driveplikt etter jordlovens bestemmelser.

Konsesjon og driveplikt

Eiendommen er konsesjonspliktig som følge av størrelse og arealressurser. Det er ikke boplikt på eiendommen.

Eiendommen har fulldyrket jord og er underlagt driveplikt etter jordloven. Driveplikten kan oppfylles ved egen drift eller ved bortleie i henhold til gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

Utskipting, tinglyst 06.04.1915.

Det opplyses videre at eiendommen kan være omfattet av eldre servitutter og rettigheter fra hovedbruket som ikke nødvendigvis fremkommer direkte av grunnboken for eiendommen.

Det er ikke dokumentert tinglyst veirett for adkomstveien over gnr. 83 bnr. 7.

Det er heller ikke dokumentert tinglyste rettigheter knyttet til vannforsyningsanlegget og vannledninger som krysser andre eiendommer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke levert av eiere for gjennomgang.	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.06.2026	

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 bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

• 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 slitasje:** 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/FI2115>

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