Tilstandsrapport

Enebolig
Tørrfiskveien 27, 9782 DYFJORD
LEBESBY kommune
gnr. 34, bnr. 7, fnr. 1

Markedsverdi

1 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 193 m²



Befaringsdato: 29.06.2026 **Rapportdato:** 09.08.2026 **Oppdragsnr.:** 19113-1213 **Referansenummer:** RN1153

Autorisert foretak: Nordkyn Byggtakst **Vår ref:** Sigmund Nilsen

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.

Nordkyn Byggtakst

Rapportansvarlig

Sigmund Nilsen

ssigmu1@start.no

911 82 450

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 eksemplarfremstilling 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.

Nordkyn Byggtakst
Strandvegen 144
9790 KJØLLEFJORD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Oppussing / oppgradering er foretatt over tid. Boligen er godt vedlikeholdt. Våtrommene er pusset opp og ny papptekking ble foretatt . Mange av vinduene, samt inngangsdør er skiftet ut.
Malt utvendig for ca. 3 år siden.
Varmepumpe montert for ca. 3 år siden. Fiber til boligen for ca. 3 år siden. Brannstige + frostsikker krane montert i røstvegg mot sør.
I røstvegg mot sør er det montert plater over kjellervinduene.
Lav høyde i kjelleren.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Hovedbygg: Saltak tekket med pappshingel, ca. 2020.
Tilbygg (1996): Pappshingel fra byggetid.
Tilbygg oppført i 1996 : Selvbærende takkonstruksjon.
Underliggende taktrobord kledt med pappshingel.
Hovedhus oppført i 1950: Åstak kledt med taktrobord. Det ble montert nytt tak (pappshingel)på hovedhus 2019-2020.
Hovedbygg: Isolert tømmerhus oppført på kjellermur av betong.
Brannstige montert i røstvegg.
Tilbygg (1995): 15 cm isolasjon i veggene og 20 cm i tak / gulv.
Malt for ca. 3 år siden.
Kjellervinduene er av den gamle typen
Vindu på bad / Wc + gang er byttet for ca. 5 år siden. Begge vinduene mot sør i 2.etg er byttet. Begge vinduene på soverom nede, samt kjøkkenvindu ca. 2010. Tilbygg (1996): vindu fra den tid.
Ny inngangsdør for ca. 5 år siden.
Veranda / terrasse m / rekkverk, samt trapp.

INNVENDIG Gå til side

Tilbygg: Isolert trebjelkelag.
Hovedbygg: Ingen opplysninger om isolasjon i trebjelkelag.
Pipa er ikke i bruk for øyeblikket. Pipehullene er murt igjen.
Kjeller: malte tredører
1.etg og 2.etg: malte dører

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.etg: › Bad/Wc
Bad / Wc: plater på veggene. Gulvbelegg m / oppbrett. Malte takplater. Dusjkabinett. Varmeovn montert på vegg.
Litt fall til sluk.
Plastsluk
Fuktmåling er ikke foretatt grunnet vanskeligheter med komme til vegger mot bad / Wc

Våtrom › 1.etg: › Vaskerom
Vaskerom: varmtvannsbereder. Skyllekar, samt vaskemaskin
Vaskerom: lufting via åpningsvindu.
Fuktmåling er ikke foretatt grunnet vanskeligheter med komme til vegger mot vaskerom

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken: godt med under og overskap. Kjøkkenvifte. Kjøkkenbenk m / vaskekum og utslagsvask
Kjøkken: Lufting via åpningsvindu

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ventil i veggene og åpningsvinduer

Montert på vaskerom
Normal el. installasjon. Strøinntak via jordkabel.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn: Grus og stein
Tilbygg: fundament av betong. Grunnmur av lecablokk
Hellende terreng

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	193 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	193 m²
Totalpris	1 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 250 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

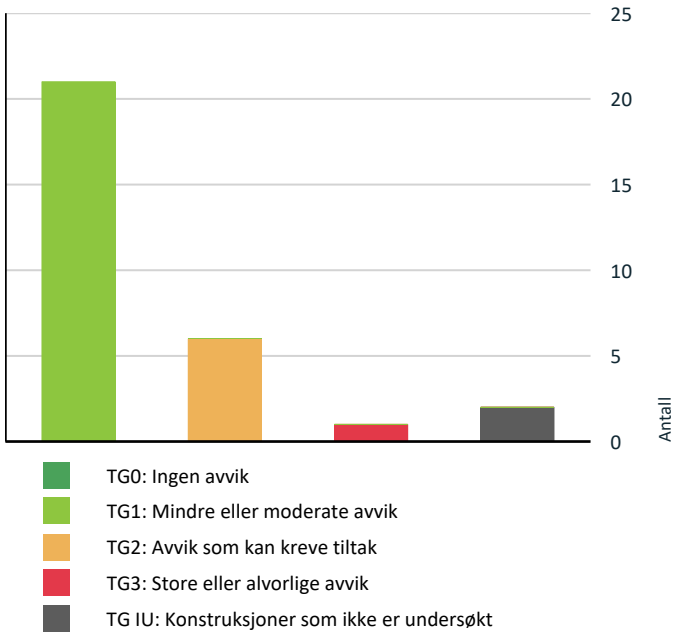
Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

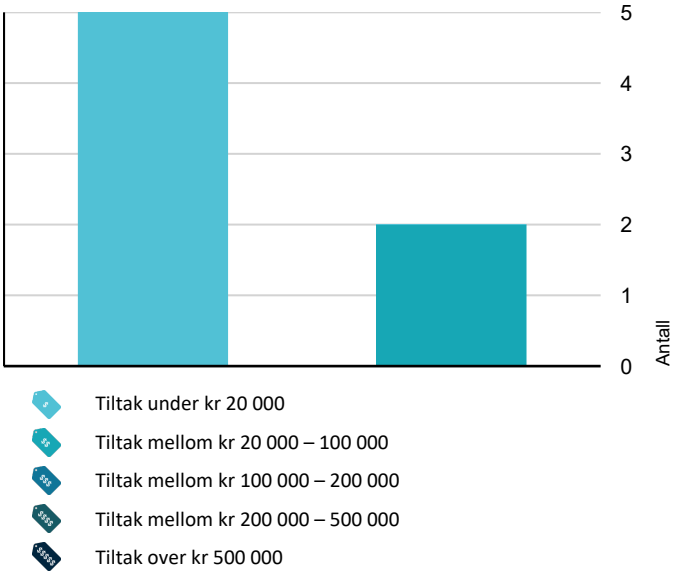
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1.etg: > Bad/Wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.etg: > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Våtrom > 1.etg: > Bad/Wc > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.etg: > Bad/Wc > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1.etg: > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.etg: > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1950

Standard
Normal

Vedlikehold
God

Tilbygg / modernisering

1995	1.etg: Tilbygg	Isolert bindingsverk kledt med liggende trepanel. Saltak tekket med pappshingel. Innvendig kledt med malte plater på vegger og tak. Laminatgulv

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Hovedbygg: Saltak tekket med pappshingel, ca. 2020.
Tilbygg (1996): Pappshingel fra byggetid.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring


Pappshingel på hovedtak og tilbygg


Pappshingel på hovedhus og tilbygg

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Montere snøfangere over inngang i 1.etg og kjeller.

Kostnadsestimat: Under 20 000


Nedløpsrør mangler utkast.


Nedløpsrør mangler utkast.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Tilbygg oppført i 1996 : Selvbærende takkonstruksjon. Underliggende taktrobord kledt med pappshingel.
Hovedhus oppført i 1950: Saltak / Åstak kledt med taktrobord. Det ble montert nytt tak (pappshingel)på hovedhus 2019-2020.
I 2014 ble taket på hovedbygg forlenget over verandaen.

Årstall: 1950 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



Tilbygg: saltak tekket med pappshingel



Hovedhus: Åstak kledt med taktrobord m / pappshingel



Hovedhus: Åstak



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Hovedbygg: Isolert tømmerhus oppført på kjellermur av betong.
Brannstige montert i røstvegg.
Tilbygg (1995): 15 cm isolasjon i veggene og 20 cm i tak / gulv.
Malt for ca. 3 år siden.



Liggende bordkledning



Liggende bordkledning



Tilbygg oppført i 1996: Liggende bordkledning

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Kjellervinduene er av den gamle typen
Vindu på bad / Wc + gang er byttet for ca. 5 år siden. Begge vinduene mot sør i 2.etg er byttet. Begge vinduene på soverom nede, samt kjøkkenvindu ca. 2010. Tilbygg (1996): vindu fra den tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Yttergang i kjeller:



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ny inngangsdør for ca. 5 år siden.



Malt ytterdør m / glass. Malt verandadør m / glass



Malt ytterdør til verksted og yttergang

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda / terrasse m / rekkverk, samt trapp.



INNVENDIG

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilbygg: Isolert trebjelkelag.
Hovedbygg: Ingen opplysninger om isolasjon i trebjelkelag.



Kjøkken: Ingen registrerte skjevheter eller nedbøyninger.

Tilstandsrapport



Soverom: Ingen registrerte skjevheter eller nedbøyninger.



Soverom: litt skjevhet i gulv



Soverom: gulv er ok.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

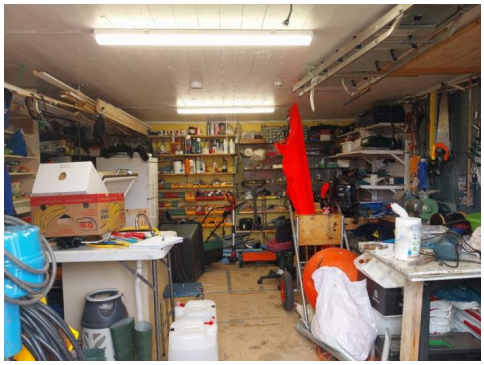
Beskrivelse
Pipa er ikke i bruk for øyeblikket. Pipehullene er murt igjen.



Pipa er ikke i bruk lengere. Eier har reparert pipa over tak, slik at ikke løse stener faller ned.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

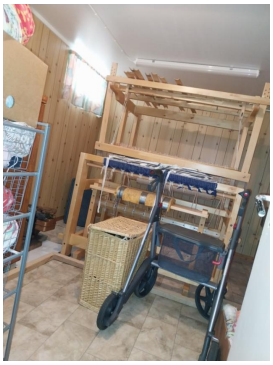


Verksted: høyde c. 2.15



Høyde i kjeller er ca. 1,90 - 2.00

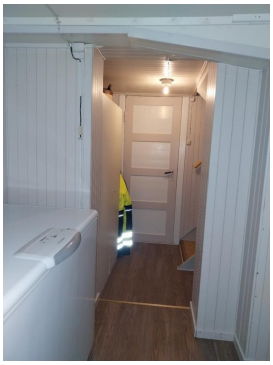
Tilstandsrapport



Utforede vegger og gulv.



Trapp fra loft til 1.etg.



Utforede vegger og gulv.

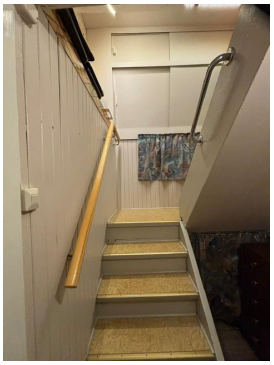


Trapp til kjeller: Handtak montert i trappevang til 1.etg

Innvendige trapper

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.



Kjeller: Handtak montert i trappevang til 1.etg

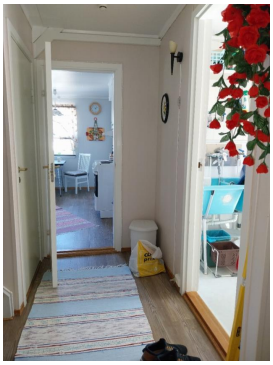


Trapp til kjeller og loft.

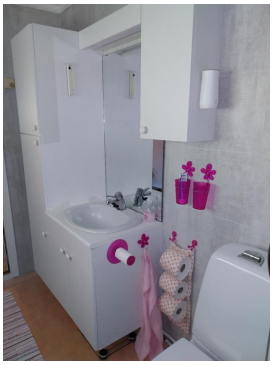
TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Kjeller: malte tredører
1.etg og 2.etg: malte dører

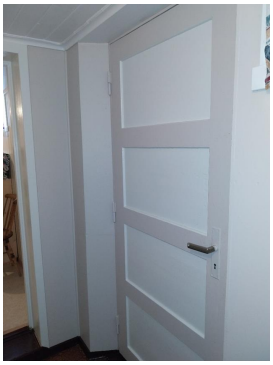
Tilstandsrapport



Malte innerdører



Bad / Wc i 1.etg



Malte tredører



Avløpsrør som går gjennom etasjeskiller bør sjekkes om det er tilstrekkelig tettet rundt røret. Det samme med vannrøret som går gjennom veggen.

VÅTROM

1.ETG: > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad / Wc: plater på veggene. Gulvbelegg m / oppbrett. Malte takplater.
Dusjkabinett. Varmeovn montert på vegg.
Litt fall til sluk.



Bad / Wc i 1.etg



Under monteringen av belegget ble det merker rundt sluket. Dette skyldes sannsynligvis at belegget har blitt strukket for mye under tilpasningen.

1.ETG: > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1.ETG: > BAD/WC

Overflater gulv

Beskrivelse

Plastsluk

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

Kostnadsestimat: Under 20 000



Brennmerke i belegg.

1.ETG: > BAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det anbefales årlig visuell kontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bad / Wc



Bad / Wc: Plastsluk

1.ETG: > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring



Bad / Wc: Baderomsinnredning, Wc, dusjkabinett

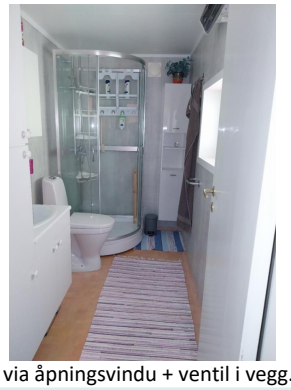
Tilstandsrapport



Bad / Wc

1.ETG: > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon



Bad / Wc: ventilasjon via åpningsvindu + ventil i vegg.

1.ETG: > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt grunnet vanskeligheter med komme til vegger mot bad / Wc

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

1.ETG: > VASKEROM

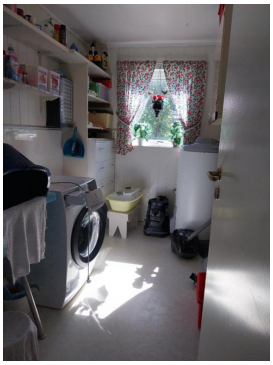
TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.



Vaskerom: varmtvannsbereder, skyllekar, vaskemaskin

1.ETG: > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

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

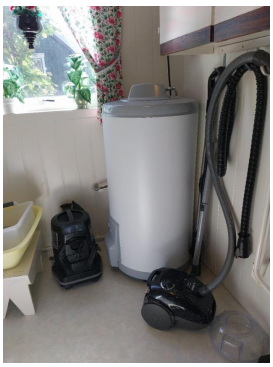
Konsekvens/tiltak

• 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.

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vaskerom: våtromsbelegg m / oppbrett

Tilstandsrapport



Vaskerom: våtromsbelegg m / oppbrett

1.ETG: > VASKEROM

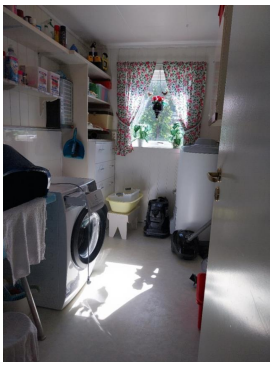
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerom: varmtvannsbereder. Skyllekar, samt vaskemaskin



Vaskerom: skyllekar, samt varmtvannsbereder



Vaskerom: skyllekar, vaskemaskin, samt varmtvannsbereder.

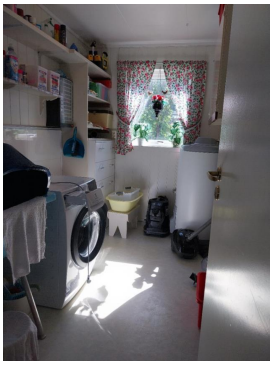
1.ETG: > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerom: lufting via åpningsvindu.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring



Vaskerom: lufting via vindu som kan åpnes.

1.ETG: > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt grunnet vanskeligheter med komme til vegger mot vaskerom

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

KJØKKEN

1.ETG: > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken: godt med under og overskap. Kjøkkenvifte. Kjøkkenbenk m / vaskekum og utslagsvask



Kjøkken: Under og overskap.

Tilstandsrapport



Kjøkken: kjøkkenbenk, under og overskap



Kjøkken: Langskap, kjøleskap



Kjøkken: komfyr, kjøkkenvifte.

1.ETG: > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken: Lufting via åpningsvindu



Kjøkken: Kjøkkenventilator

TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**



Toalettrom i kjeller



Toalettrom i kjeller: Stoppekraner.

Tilstandsrapport



Toalettrom



Bad / Wc

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon/tilluftsløsning i toalettrom.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere ventilasjon/tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vaskerom



Toalettrom. Lufting via dør



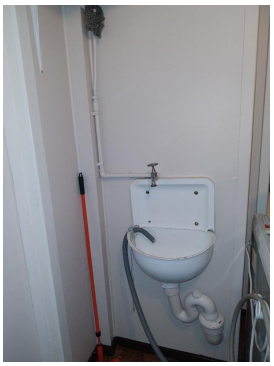
Toalettrom i kjeller.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger



TG 1 Innvendige avløpsrør



Tilstandsrapport



Toalettrom i kjelleren: Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i veggene og åpningsvinduer



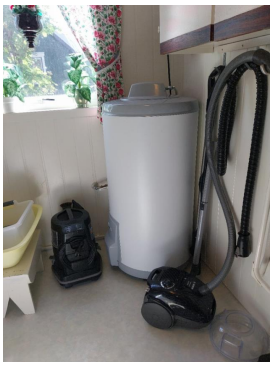
Stua: ventil i vegg + åpningsvinduer

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Montert på vaskerom

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring



Vaskerom: varmtvannsbereder

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Normal el. installasjon. Strøinntak via jordkabel.



Kjellernedgang



Kjellernedgang



Strøminntak via jordkabel.

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).


Stua: Brannvarsler i tak


Soverom: brannvarsler montert i tak


Brannstige montert i røstvegg.


Versksted, yttergang og trapp opp til 1.etg er rømningsvei i tilfelle brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunn: Grus og stein

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'


Det er foretatt dreneringsarbeid rundt boligen. Usikkert om det er drensrør med duk over. Grunnmursplater m / klemlist er godt synlige

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Tilbygg: fundament av betong. Grunnmur av lecablokk

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse
Hellende terreng


Hellende terreng

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

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

Tilstandsrapport

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er).

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Montere snøfangere over inngang i 1.etg og kjeller.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
193 m²/193 m²	Kr 1 200 000
Enebolig: 7 Gang, Bad/vaskerom, Vaskerom, 4 Soverom, Kjøkken, Stue, 5 Bod, Toalettrom, Verksted	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	
Kr 3 250 000	
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	
Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	

Markedsverdi	**1 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 200 000**

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 80		Kr.	Kr.

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i Dyfjord i Lebesby kommune, et lite fiskevær med ca. 30 innbyggere. Stedets fiskebruk som eies av Lyder Fisk Dyfjord AS er rehabilitert / pusset opp for betydelige summer. Dette skaper arbeidsplasser, samt optimisme i bygda som gjør at flere vil bosette seg på plassen. I tillegg er det startet pub og cafe / spisested på gamle butikken. Fjellsikringsarbeid har det også vært utført rundt Brenngamklubben som gjør det trykt å ferdes til Dyfjord. Eiendommen ligger i øvre del av Dyfjord mot fjellsiden. Dyfjord ligger sør-øst for kommunesenteret Kjøllefjord. Det er anlagt en moderne fiskerihavn med molo, flytebrygger og kai.
Stedet har offentlig infrastruktur som grendehus, samt skolebygg som benyttes til andre aktiviteter.
Stedet har to regulerte bebygde boligområder.
Generelt er det optimisme mht. næringsvirksomhet og inntektsmuligheter i området.

Med bakgrunn i bygningens standard, beliggenhet, størrelse og anvendelsesmuligheter er det grunn til å forvente at dagens normale salgsverdi vil ligge på kr. 1 200 000

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale utgifter	Kr.		24 272
Forsikring	Kr.		11 000
Vedlikehold	Kr.		6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**41 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 380 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 150 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 150 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		50 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	50 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**100 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 250 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

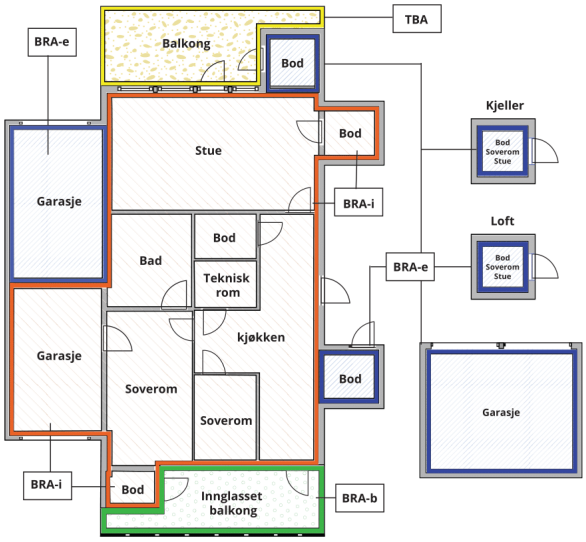
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etg:	84			84	14
2.etg:	43			43	
Kjeller	66			66	
SUM	**193**				**14**
SUM BRA	**193**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etg:	Yttergang, gang, bad/wc, vaskerom, soverom, kjøkken, stue		
2.etg:	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Gang, bod, mellomgang, bod 2, bod 3, bod 4, gang 3, gang 4, bod 5, toalettrom, verksted		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Nordkyn Byggtakst
Strandvegen 144
9790 KJØLLEFJORD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.6.2026	Sigmund Nilsen	Takstingeniør
	Svein Roald Mikalsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5624 LEBESBY	34	7	1	0	100 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Tørrfiskveien 27	19.07.2026		

Hjemmelshaver
Lyder Fisk Dyfjord AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Dyfjord , rett på oversiden av veien, ikke langt fra gamle skolen.

Adkomstvei

Tørrfiskveien

Tilknytning vann

Ja

Tilknytning avløp

Ja

Regulering

Regulert område

Om tomten

Opparbeidet og beplantet. Delvis inngjerdet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If skadeforsikring	7760929			11 000

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.07.2026		Gjennomgått		Nei
if forsikring	25.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Nordkyn Byggtakst
Strandvegen 144
9790 KJØLLEFJORD

Andre bilder





Taket er forlenget og dekker verandaen. Arbeidet ble gjort i 2014

