Advokatfirma Eurojuris Nord AS
Org. nr. NO 988 186 678 MVA
Sentralbord + 47 77 00 21 00
post@eurojurisnord.no

Besøksadresse Narvik
Dronningensgate 45, 2. etasje

Besøksadresse Harstad
Asbjørn Selsbanesgate 2, 2. etasje

Postadresse:
PB 866, 9488 Harstad

eurojurisnord.no

SALGSOPPGAVE

Utformet: 24.09.2026

Enebolig med sentral beliggenhet på Andenes
Storgata 41, 8480 Andenes
Prisantydning: NOK 1 400 000,-



Vedlagt denne salgsoppgaven er følgende dokumenter:

Tilstandsrapport	side 10 - 44
Meglerpakke fra Andøy kommune	side 45 - 129
Bilder av eiendommen	side 130 - 140
Budgivingsskjema	side 141

1. Nærmere opplysninger om eiendommen

1.1 Eiendom

Gnr. 51, bnr. 3 i Andøy kommune. Eiendommen er bebygd med en enebolig oppført i 1937 samt et anneks oppført i 2003.

1.2 Adresse

Storgata 41, 8480 Andenes

1.3 Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Andenes ytterst på Andøya i Andøy kommune, med kort vei til butikker, offentlig service og kommunikasjon.

Andøya lufthavn Andenes ligger like ved tettstedet, om lag 3 km (ca. 5 minutter med bil) fra eiendommen. Nærmeste større by/regionsenter er Sortland, om lag 100 km (ca. 2 timer med bil) sørover.

Eiendommen ligger nær sjøen i et åpent kystlandskap, og har på denne breddegraden (ca. 69° nord) midnattssol om sommeren og mørketid om vinteren.

1.4 Boligtype

Enebolig med to etasjer samt kjeller.

1.5 Byggeår

Eneboligen er oppført i 1937, ifølge vedlagt tilstandsrapport.

1.6 Tomt

Eiendommen har en tomt på 609,1 kvm. Tomten er skrånende, opparbeidet og planert med spredt beplantning, samt asfaltert innkjøring.

1.7 Bebyggelse i området

Eiendommen ligger i et etablert boligområde.

1.8 Byggemåte

Se nærmere beskrivelse i vedlagte tilstandsrapport.

1.9 Eiendommens tilstand

Boligen bærer preg av manglende vedlikehold og har avvik på flere bygningsdeler, særlig utvendig, men også innvendig. Påkostninger og utbedringer må forventes.

Det gjøres særlig oppmerksom på følgende punkter i tilstandsrapporten som takstmannen har klassifisert som TG 2 og TG 3:

Punkter klassifisert som TG 3:

- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Store deformasjoner i renner og nedløp.

- Ytterdører: Påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Dører har råteskader.

- Balkong: Det er påvist råteskader i rekkverk og håndløper på veranda. Tredekket bærer i tillegg preg av slitasje.

- Etasjeskille: Det er registrert en høydeforskjell på ca. 30 mm i gulvet i stuen i 1.etg, gjennomgående i hele rommet.

- Pipe/ildsted: Pipevanger er ikke synlige. Pipen er ikke synlig på alle sider, slik at konstruksjonen ikke har latt seg vurdere fullt ut. I kjelleren er en tidligere røykrørsinnføring provisorisk tettet. Feielukene ble ikke lokalisert under befaring.

- Bad 1. etg. og vaskerom: begge våtrommene må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Punkter klassifisert som TG 2:

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak. Vindskibord av treverk er værslitte og bærer preg av manglende vedlikehold.

- Veggkonstruksjon: Ingen/lite lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Ingen musesperre i nedre kant av konstruksjonen. Det er påvist råteskader i bordkledningen flere steder.

- Vinduer: Enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Påvist avvik rundt innsettingsdetaljer samt noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmer slitte og det er sprekker i treverket.

- Utvendige trapper: Rekkverket på trappen har for lav høyde i forhold til dagens krav. Trappen bærer i tillegg preg av slitasje.

- Innvendige overflater: Overflater har en del slitasjegrad ut over det en kan forvente.

- Rom under terreng: Påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er ikke registrert moderne drenering eller fuktsikring rundt kjelleren.

- Innvendige trapper: Kjellertrappen fra kjeller til 1. etg er bratt, har lav høyde og mangler rekkverk. Trappen fra 1. etg til 2. etg. er også bratt, har lav frihøyde og mangler rekkverk; det er kun montert håndløper langs vegg.

- Innvendige dører: Enkelte dører tar i kram. Det er påvist avvik på låskasser på enkelte dører.

- Andre innvendige forhold: Boligen ar installert 2 varmepumper med ukjent alder. Forventet levetid på varmepumper er 10-15 år.

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er registrert flere vannledninger som ikke er tilstrekkelig festet.

- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.

- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmtvannstank: Mer enn halvparten av forventet levetid på varmtvannsberederen er passert. Forventet levetid er 10-15 år.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Forstøtningsmurer: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flett terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Vannledningen er fra byggeår og har overskredet forventet brukstid. Utvendig stikkledning til avløp er opplyst skiftet for ca. 35 år siden og har snart passert halvparten av forventet levetid.
- Oljetank: Eiendommen har en nedgravd oljetank under asfaltert gangvei på vestsiden. Oljefyring med fossilt brensel er ikke lenger tillatt (forbud fra 2020), og tanken anses å være ute av bruk.
- Kjøkken overflater: Det er påvist skader på overflater/ kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er registrert enkelte skader i innredning og skapmoduler som krever tiltak.
- Toalettrom kjeller: Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet; NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å gi TG 0/1.

Interessenter må også merke seg følgende om avvik HMS fra tilstandsrapporten side 24:

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.
- Innvendig trapp: ikke montert rekkverk, er bratte og har lav frihøyde.
- Håndslukkerutstyr: mangler/ skader på håndslukkerutstyr iht. dagens forskriftskrav.
- Røykvarslerutstyr: mangler/skader på røykvarslerutstyr iht. dagens forskriftskrav.
- Utvendig trapp og veranda: for lavt rekkverk i forhold til dagens forskriftskrav.
- Oljetank: eiendommen har en nedgravd oljetank som er ute av bruk. Slike tanker skal som hovedregel graves opp og fjernes. Det er ikke opplyst hvorvidt det er søkt om sanering eller om tanken er sanert på lovlig måte.
- Røykrørsinnføring kjeller: provisorisk tettet.
- Ledninger loft: Enkelte kappede ledninger som stikker ut av vegg samt enkelte løse ledninger.

1.10 Areal

BRA enebolig: 148 m²
BRA anneks: 22 m²

BRA angir nettoarealet og arealet av bruksenhetens innvendige vegger.

1.11 Heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Øvrige heftelser følger eiendommen med mindre annet er spesifisert.

Utskrift av grunnboken følger ikke vedlagt, men kan finnes ved å logge inn på:
https://seeiendom.kartverket.no

1.12 Energiattest

Foreligger ikke. interessenter skal derfor legge til grunn dårligste energiklasse for eiendommen. Mer om de ulike energiklasser finnes på enova.no.

1.13 Offentlige avgifter

Kommunale avgifter: ca. NOK 15 000,- pr. år.

Renovasjon: ca. NOK 5 000,- pr. år

Merk at begge beløp ovenfor er anslag, og avgifter kan variere.

1.14 Forsikring

Forsikring stipulert pr. år NOK 11 000,-.

2. Offentlige forhold

2.1 Vei / vann / avløp

Boligen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

2.2 Servitutter / rettigheter

Kommunen har legalpant i eiendommen. Dette gjelder alle bebygde eiendommer i alle kommuner i Norge. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkludert reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes.

Det er tinglyst eldre rettigheter/festekontrakter fra 1914 og 1915. Ifølge tilstandsrapporten antas disse å ha kun historisk betydning. Fullstendig oversikt over heftelser fremgår av grunnboksutskriften.

2.3 Reguleringsplaner og andre offentlige planer

Området er regulert til boligbebyggelse. Kopi av reguleringsplan og situasjonskart for området, kan fås på forespørsel fra megler.

3. Øvrige kjøpsforhold

3.1 Lov om hvitvasking

Eiendomsmegleren er underlagt lov av 1. juni 2018 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrifter. Dette innebærer at medhjelper blant annet har plikt til å gjennomføre risikobaserte kundetiltak av alle parter i handelen, samt melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

3.2 Eventuell konsesjonsplikt eller odelsrett tilknyttet eiendommen

Ingen.

3.3 Forkjøpsrett

Eiendommen selges som ledd i tvangsoppløsning av sameie etter bestemmelsene i sameielovens § 15 og regler om tvangssalg som finnes i tvangsfullbyrdelsesloven.

Etter sameielovens § 15 har sameiere forkjøpsrett når eiendommen eller en andel av denne skifter eier. Forkjøpsretten innebærer at sameierne har rett til å tre inn i høyeste bud når eiendommen legges ut for salg på det åpne marked. Sameiere vil med andre ord ikke behøve å gi bud selv, men kan vente til budrunden er over og deretter tre inn i høyeste bud.

En sameier har da rett til å få sitt bud stadfestet med mindre det foreligger høyere bud.

3.4 Budgivning og aksept av bud

Bud skal inngis til Advokatfirma Eurojuris Nord AS, postboks 866, 9488 Harstad.

Vedlagt budskjema skal benyttes. Det må gjennomføres identitetskontroll av budgivere ved første gangs budgivning. Dette kan gjennomføres elektronisk med BankID dersom vedlagte budskjema fylles ut og sendes pr e-post, dokumentet vil da bli returnert for digital signatur med id-kontroll. Eventuelt kan bud leveres eller sendes i papiroriginal på vedlagt skjema sammen med bekreftet kopi av legitimasjon. Eventuelle supplerende bud fra samme budgiver kan sendes pr. e-post. Det vil bli innhentet finansieringsbekreftelse på alle bud.

Det vil bare bli tatt hensyn til bud som er bindende for budgiver i **minimum seks uker**. Budgiver må være forberedt på at medhjelper kan be om lengre bindingstid av hensyn til saksbehandlingstid hos tingretten og medhjelper.

Dersom den som har begjært tvangssalg begjærer et bud stadfestet (akseptert) vil medhjelper sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og budgiver en skriftlig underretning om dette sammen med et utkast til fordeling av kjøpesummen. I meldingen vil det være opplyst at innsigelser mot stadfestelse av budet må være kommet frem til tingretten innen to uker fra avsendelse av underretningen fra medhjelper.

Etter at fristen for å fremsette innvendinger mot stadfestelse er utløpt, skal tingretten ved kjennelse avgjøre om budet skal stadfestes. Tingrettens kjennelse kan påankes. Anke må være inngitt innen én måned fra avsigelsen av kjennelsen.

Det gjøres oppmerksom på at bud kan bli stadfestet umiddelbart etter at fristen for å reise innvendinger mot stadfestelsen er utløpt, selv om budet har lengere akseptfrist.

3.5 Eiendommens tilstand – evt. mangler.

Salget gjennomføres som **tvangssalg etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven** på vegne av tingretten. Kjøper har begrenset adgang til å påberope feil og mangler ved tvangssalg. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse ved tvangssalg.

Det vises til tvangsfullbyrdelseslovens §§ 11-39:

«En mangel foreligger når:

(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet,

(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller

(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom formuesgodet har mangler, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Krav om prisavslag eller erstatning gjøres gjeldende ved søksmål. Søksmålet reises for den tingrett som har behandlet tvangssalget eller for den domstol som saken hører under etter tvisteloven. Ved søksmål om prisavslag saksøkes de som har fått del i den del av kjøpesummen som rammes av prisavslaget.

Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves. Dersom kjøperen krever at den del av kjøpesummen som rammes av kravet om prisavslag, ikke skal utbetales til de berettigede, skal denne delen av kjøpesummen holdes tilbake hvis ikke retten finner kravet om prisavslag åpenbart grunnløst. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål om prisavslag innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen, skal den tilbakeholdte del av kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake.»

4. Prisantydning, omkostninger og betaling av kjøpesum

4.1 Verdi-/lånetakst

NOK 1 400 000,- Takst avholdt av Paulsen Takst AS.

Prisantydning: NOK 1 400 000,-

4.2 I tillegg tilkommer følgende kostnader:

Gebyr til statens kartverk for hjemmelsoverføring	NOK 545,-
Evt. gebyr til statens kartverk for notering av pant	NOK 545,-
Dokumentavgift	NOK 35 000 – 2,5 % av kjøpesummen.

Omkostninger totalt utgjør NOK 36 090,- forutsatt at eiendommen selges til prisantydning og tinglysing av en pantobligasjon.

Kjøpesummen skal betales til Advokatfirma Eurojuris Nord AS, postboks 866, 9488 Harstad. Betaling skal skje innen en oppgjørsdag, som er tre måneder fra den dag da bud forelegges retten. Betalingsplikt inntrer likevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig.

Dersom kjøpesummen eller deler av denne betales etter oppgjørsdagen, men innen to uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales tillegg på 6 % rente p.a. Øvrig forsinkelse med betaling av kjøpesummen belastes med vanlig morarente. Selv om kjøper benytter muligheten til å avvente innbetaling av kjøpesummen iht. ovennevnte regler, vil kjøper overta risikoen for eiendommen på oppgjørsdag. Kjøper anbefales derfor å besørge eiendommen forsikret fra oppgjørsdag selv om stadfestelse først blir rettskraftig på et senere tidspunkt.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er vanskelig å beregne konkret overtakelsesdato i tvangssalgssaker, og kjøper må påregne at det vil gå noe tid fra bud er stadfestet til overtakelse kan finne sted. Dette har sin årsak i bl.a. ankemuligheter og sen rettskraft.

Tilstandsrapport

Enebolig
Storgata 41, 8480 ANDENES
ANDØY kommune
gnr. 51, bnr. 22

Markedsverdi

1 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 27.05.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22739-1001 **PropCloud ref nr:** OJ6908

Autorisert foretak: Paulsen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegar Eskil Paulsen **Vår ref:** Kenneth Behrens

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.

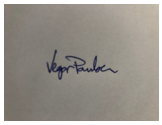
Paulsen Takst AS

Paulsen Takst AS har hovedkontor i Kongsvik i Tjeldsund Kommune, med avdelingskontor i Harstad, Lødingen og Andøya. Paulsen Takst AS består av Takstmennene Erlend Knutsen (bygg), Vegar Paulsen (bygg), Kenneth Behrens (Paulsen & Behrens Takst AS) (bygg) og El-takstmann Robin Ridderseth, alle medlem av Norsk Takst. Vi har alle lang erfaring innenfor hvert vårt fagfelt, og kan tilby en solid tjeneste også tverrfaglig. Vårt nedslagsfelt er Nordland, Troms og Finnmark, men leverer også tjenester i hele landet.

Vi har følgende sertifikater i Norsk Takst:
Erlend Knutsen: Tilstandsrapportering, Låne- og verdi, Skade og Skjønn.
Vegar Paulsen: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skjønn, Skade, Næring, Naturskade og Landbruk.
Kenneth Behrens: Tilstandsrapportering, Låne- og Verdi, Skade og Næring.
Robin Ridderseth: Termografering, El-kontroll bolig, El-kontroll næring og El-takst. Robin er også installatør i egen bedrift.



Rapportansvarlig



Vegar Eskil Paulsen
Uavhengig Takstingeniør
vegar@paulsentakst.no
480 14 122

Medansvarlig

Kenneth Behrens

Kenneth Behrens
Uavhengig Takstingeniør
kenbehren@yahoo.no
415 52 769

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 byggeregler

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 • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en enebolig oppført i 1937 (hovedbygg), utlektet og etterisolert utvendig i 1983, med bad overflaterenovert i 1997 (iflg. tidligere takst). I tillegg hører et anneks fra 2003 til eiendommen. Boligen bærer preg av manglende vedlikehold og har avvik på flere bygningsdeler, særlig utvendig, men også innvendig.

De mest alvorlige forholdene (tilstandsgrad 3) er knyttet til bad i 1. etasje og vaskerom i kjeller, som begge står foran totalrenovering, nedløp og beslag, ytterdører/verandadør med råteskade, balkong/veranda med råteskader, etasjeskille/gulv mot grunn med målt høydeforskjell på ca. 30 mm, samt pipe og ildsted. Det er videre blant annet registrert råteskader i bordkledning, slitasje og punkterte/sprukne ruter i vinduer, fukt og saltutslag i kjeller (rom under terreng) og manglende drenering/fuktsikring, mangelfullt elektrisk anlegg (med 8 uutbedrede avvik i DLE-rapport datert 08.04.2026), samt en nedgravd oljetank som er ute av bruk. Det er også registrert forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, herunder trapper med manglende/for lavt rekkverk og manglende radonsperre/radonmåling.

Takkonstruksjon/loft er i hovedsak gjenbygd og innredet, og er derfor ikke undersøkt (TG IU) ut over alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Det tas forbehold om at boligen på befaringstidspunktet var overfylt med gjenstander, slik at flere bygningsdeler – særlig i kjeller – ikke lot seg inspisere fullt ut. Det tas forbehold om avvik som ikke ble registrert som følge av dette. Eiendommen selges ved tvangssalg, og det foreligger ingen egenerklæring fra eier.

Enebolig - Byggeår: 1935

UTVENDIG Gå til side

Boligen har flere store avvik (TG3) utvendig: nedløp og beslag mangler tilfredsstillende bortledning av vann ved grunnmur og snøfangere, og har deformerte renner; ytterdør/verandadør har råteskade og er treg å åpne; og veranda/balkong har råteskader i rekkverk og håndløper. I tillegg er det vesentlige avvik (TG2) på taktekkingen fra 1983 (over halv brukstid passert), på veggkonstruksjonen med råteskader i bordkledningen flere steder, på vinduene (slitasje, punkterte/sprukne ruter) og på utvendig trapp med for lavt rekkverk. Takkonstruksjon/loft er i hovedsak gjenbygd og kunne ikke undersøkes nærmere (TG IU).

INNVENDIG Gå til side

De alvorligste forholdene (TG3) er etasjeskille/gulv mot grunn med målt høydeforskjell på ca. 30 mm gjennomgående i stuen, og pipe/ildsted der pipevangene ikke er synlige og en tidligere røykrørsinnføring i kjeller er provisorisk tettet. Videre er det vesentlige avvik (TG2) på innvendige overflater (slitasje utover normalt), i rom under terreng med fuktindikasjoner og saltutslag på kjellervegger, på innvendige trapper (bratte, lav frihøyde, mangler rekkverk), på enkelte innvendige dører, samt på to varmepumper uten fremvist servicedokumentasjon.

VÅTROM Gå til side

Både bad i 1. etasje og vaskerom i kjeller har store avvik (TG3) og står foran totalrenovering. Begge har manglende dokumentasjon på utførelsen og utett våtsone etter dagens krav, og det må påregnes full oppgradering av tettesjikt/membran.

KJØKKEN Gå til side

Modulkjøkken i 1. etasje med enkelte skader på innredning og skapmoduler utover normal slitasje (TG2). Avtrekket fungerer via integrert ventilator med mekanisk avtrekk til friluft (TG1).

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i kjeller har kun naturlig avtrekk; NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å oppnå TG 0/1 (TG2).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger, avløpsrør, ventilasjon og varmtvannstank har vesentlige avvik (TG2), hovedsakelig grunnet alder og passert brukstid, samt enkelte praktiske mangler som dårlig festede vannledninger og varmtvannsbereder tilkoblet via stikkontakt. Det elektriske anlegget er mangelfullt, med blant annet manglende kursfortegnelse og 8 uutbedrede avvik i DLE-rapport datert 08.04.2026; utvidet el-kontroll anbefales.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Flere vesentlige avvik (TG2): mangelfull drenering og fuktsikring (sett i sammenheng med fukt i kjeller), sprekker i grunnmur, skjevhet i forstøtningsmur, dårlig fall/flatt terreng inn mot grunnmur, gamle utvendige vann- og avløpsledninger, samt en nedgravd oljetank som er ute av bruk og bør saneres.

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

Det er registrert flere HMS-forhold: innvendige trapper mangler rekkverk og utvendig trapp/veranda har for lavt rekkverk, boligen mangler radonsperre og det foreligger ingen radonmåling, og det er mangler på røykvarslere og håndslukkerutstyr. I tillegg er det løse og kappede ledninger på loftet, en provisorisk tettet røykrørsinnføring i kjeller, og en nedgravd oljetank ute av bruk.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	170 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	148 m²
Totalpris	1 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Avvik gjelder:
- Mangler plantegning av 2. etasje (loft).
- En dør inn til soverom 1. etasje er kledd igjen.
- Bad 1. etasje er utvidet, tidligere gang er nå en del av badet.
- Det er satt opp ekstra bod i kjeller i areal som tidligere var åpent.
- Avvik på fasadetegninger med vindu. Både plassering og størrelser avviker.
- Verandadør fra stue 1. etasje er ikke med på tegninger.

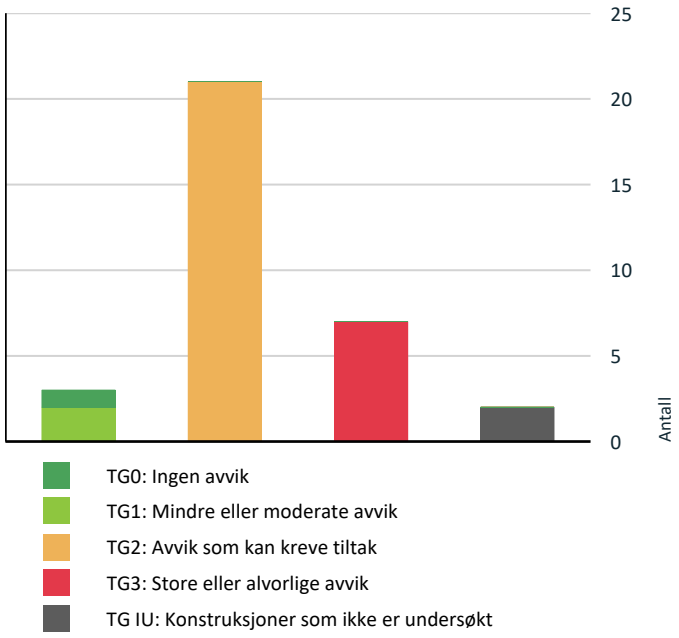
Anneks

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

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er beskrevet at anneks skal ha innlagt vann og avløp i byggesak. Badet og øvrige rom er heller ikke navngitt i plantegninger. Forhold bør sjekkes med kommunen.

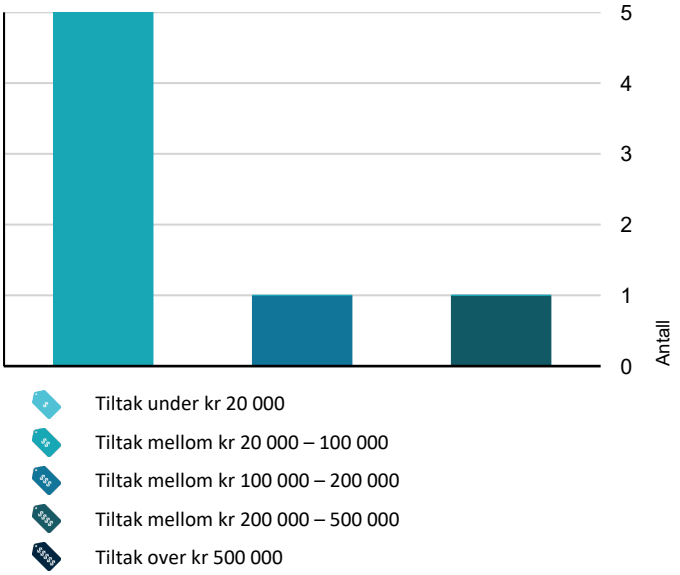
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført i forbindelse med konkurs/tvangssalg I slike saker der oppdragsgiver er advokat eller annen medhjelper oppnevnt av domstolen, fastsettes oppdragets omfang av domstolen og medhjelperen.

For tvangssalg gjelder ikke avhendingslova eller forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten kan likevel være utformet etter forskriftens systematikk, så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart.

Informasjonsgrunnlaget og omfanget av undersøkelsene kan derfor være begrenset. Rapporten bygger på tilgjengelig dokumentasjon, mottatte og tilgjengelig opplysninger og de undersøkelser det har vært mulig å gjennomføre på befaringstidspunktet.

Det kan derfor foreligge forhold eller opplysninger som normalt ville vært opplyst av eier eller andre med nær kjennskap til eiendommen, men som i dette tilfellet ikke har vært tilgjengelige. Dette kan innebære at enkelte forhold ikke er kjent eller ikke har latt seg avklare nærmere. Dette må tas i betraktning ved lesning

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1935

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Bygget har noe lav standard. Påkostninger og utbedringer må forventes.

Vedlikehold
Eldre bygg som bærer preg av manglende vedlikehold. Kostnader til vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av aluminiumsplater, opplyst skiftet i 1983 (iflg. tidligere takst).
Vindskibord og raftekasse er av treverk.

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

Årstall: 1983

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Det er påvist andre avvik:

Vindskibordene av treverk er værslitte og bærer preg av manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vindskibord bør vedlikeholdes og utbedres lokalt. Manglende vedlikehold kan over tid føre til råteutvikling i treverket.







TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag er av plast.
Heldekkende pipebeslag er utført i stål.
Det er montert fastmontert takstige i stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Tilstandsrapport

Det er påvist skade på takrenne.

Det er registrert mangefull bortledning av overvann fra taknedløpet , og at vann kan bli stående mot grunnmur/fasade.

Det er videre ikke montert snøfangere, som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Deler av taket mangler takrenner.

Konsekvens/tiltak

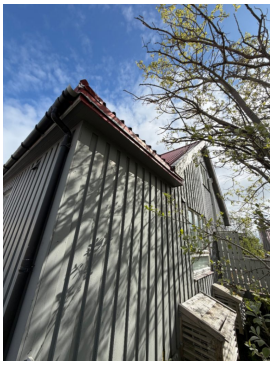
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Nye renner og nedløp må monteres

Takrenner og nedløp med skader bør utbedres eller skiftes ut. Det må videre monteres der dette mangler.

Snøfangere må monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet og for å redusere risikoen for snøras og skader på personer eller eiendom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i kjelleretasjen er av støpt betong.
Øvrige yttervegger er oppført i trekonstruksjon fra byggeår.

Veggene ble utlektet og etterisolert utvendig i 1983. Utvendig fasade har stående, malt tømmerkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist råteskader i bordkledningen flere steder, særlig på sørsiden av bygningen. Skadene har trolig sammenheng med manglende vedlikehold over tid og begrenset lufting bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Andre tiltak:
- Musesperre må etableres.

Råteskadet bordkledning bør utbedres, og skadet/råteskadet treverk skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling.



Tilstandsrapport







TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som saltak med plassbygde takstoler/sperrer. Mot vest er taket utført som delvis valmtak. Undertak/taktro er av rupanel. Loftet er i hovedsak gjenbygd/innredet, og takkonstruksjonen har derfor ikke vært tilgjengelig for innvendig besiktigelse, med unntak av området mot vest.

Vurdering av avvik:

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

Den vestre delen av takkonstruksjonen var tilgjengelig for besiktigelse, og det ble ikke påvist avvik der. Øvrig takkonstruksjon/loft er gjenbygd og innredet uten inspeksjonstilkomst, og har derfor ikke kunnet vurderes nærmere.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert lufteventiler i møne til loft ved utvendig besiktigelse.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer har malte trekarmer med 2- og 3-lags energiglass. Vinduene er av ulik alder; de eldste er fra ca. 1982, vinduene mot sør er fra ca. 2010, og enkelte nyere vinduer fra ca. 2023.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert ulike avvik på vindu, enkelte er trege å åpne, noen har avvik på utvendig utførelse med manglende beslag i overkant av vindu, enkelte vindu har kondens på glass og sprukne/punkterte glass. Flere vindu har betydelig utvendig slitasje som følge av manglende vedlikehold og utvendig slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
• Vinduer må justeres.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av vinduene, inkludert justering av vinduer som er vanskelige å åpne/lukke, utskifting av punkterte eller sprukne glass, samt utbedring av sprekker og slitasje i karmene.

Manglende beslag i overkant av vindu bør monteres for å hindre fuktinntrengning og påfølgende råteskader.

Kondens på glass kan tyde på dårlig isolasjon eller ventilasjon, og bør utbedres for å unngå fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fukt- og råteskader, redusert isolasjonsevne, samt behov for mer omfattende reparasjoner eller utskifting på sikt.



Tilstandsrapport







TG 3 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør er av malt treverk med 3-lags glass.
Verandadør er av malt treverk med 3-lags glass, fra ca. 1981.
Kjellerdør er av malt treverk.

Vurdering av avvik:

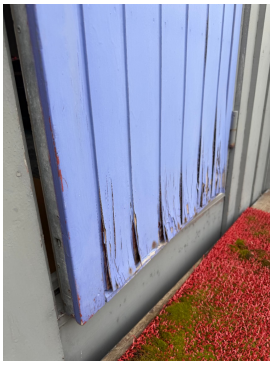
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Dører har råteskader.

Verandadøren har råteskade på utvendig side og er samtidig treg å åpne/lukke. Døren anbefales skiftet ut.
Kjellerdøren er treg å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede dører må skiftes ut.
- Dører må justeres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råte verandadør



Verandadør



Ytterdør



Kjellerdør

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veranda utenfor stue i 1. etasje, ca. 11 m². Dekke og bærende konstruksjon er av impregnert treverk. Verandaen er fundamentert på søyler som står på støpte fundamenter. Rekkverk er av malt treverk.

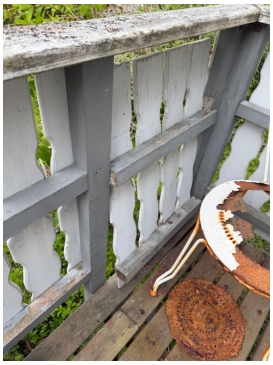
Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er påvist råteskader i rekkverk og håndløper på verandaen. Tredekket bærer i tillegg preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

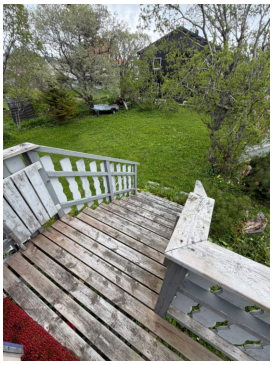
Lokale utbedringer og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp fra hage opp til veranda. Vanger og trinn er av impregnert treverk. Rekkverk er av malt treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Rekkverket på trappen har for lav høyde i forhold til dagens krav. Trappen bærer i tillegg preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rekkverket bør heves til forskriftsmessig høyde, og trappen bør vedlikeholdes/utbedres.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv har i hovedsak gulvbelegg og laminat. Vegger av malte slette flater, malt tapet og malt panel. Himlinger er av malt panel samt slett, malt himling.
I kjeller er vegger av malte plater og betong, og gulvet er av støpt betong.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport









TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn er av støpt betong, med ukjent frost- og fuktsikring. Øvrige etasjeskillere er utført som trebjelkelag fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert en høydeforskjell på ca. 30 mm i gulvet i stuen i 1. etasje, gjennomgående over hele rommet.

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.

Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet. Det tar ikke hensyn til dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller, bytte av overflater og endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc. Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe fra byggeår av ukjent konstruksjon. Det er montert en vedovn av typen Viking Pacific (opplyst montert februar 2008), med flislagt gulv under ovnen. Feieluke ble ikke lokalisert under befaringen, da kjelleren var overfylt med lagrede gjenstander.

Det er overveiende sannsynlig at pipe er av teglstein som krever 4 synlige vanger. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at pipen er rehabilitert med innvendig stålrør, dersom det er tilfelle kreves det 2 synlige pipevanger.

Vurdering av avvik:

• Pipevanger er ikke synlige.
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Pipen er ikke synlig på alle sider, slik at konstruksjonen ikke har latt seg vurdere fullt ut. I kjelleren er en tidligere røykrørsinnføring provisorisk tettet. Feieluke ble ikke lokalisert under befaringen.

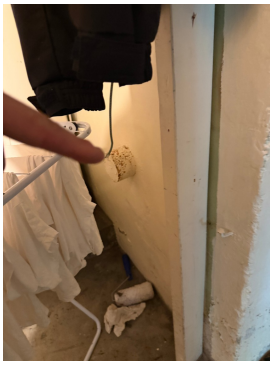
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Provisorisk tettet røykrørsinnføring i kjeller bør utbedres og tettes forskriftsmessig. Pipe, ildsted og feiemuligheter bør kontrolleres nærmere av kvalifisert fagperson (feier/murmester).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er flere innredede rom under terreng (kjelleretasje). Gulv er av støpt betong, og vegger er av betong/mur, delvis kledd med malte plater.

Vurdering av avvik:

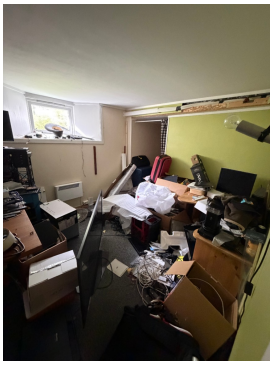
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

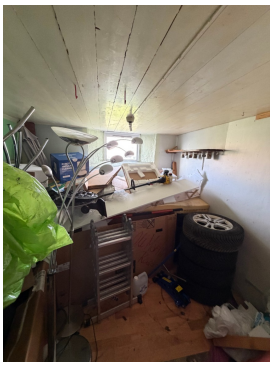
Det er påvist saltutslag på kjellerveggene, noe som indikerer fukttransport gjennom muren. Det er ikke registrert moderne drenering eller fuktsikring rundt kjelleren.

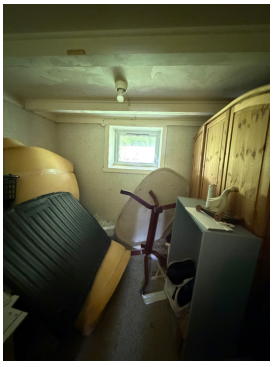
Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Grunnet manglende tilgang i kjelleren med overfylte rom så har ikke konstruksjonen vært mulig å vurdere fullt ut. Det anbefales ytterligere undersøkelser når området er tilgjengelig.
Det kan ikke utelukkes at konstruksjonen har tatt skade som følge av fuktvandring over tid.









Saltutslag

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper:
(1) Tretrapp fra kjeller til 1. etasje via luke i gulv.
(2) 90 graders svingtrapp fra 1. til 2. etasje med malte vanger og trinn av treverk, kledd med belegg og trappeneser i aluminium. Håndløper er montert langs vegg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjellertrappen fra kjeller til 1. etasje er bratt, har lav frihøyde og mangler rekkverk.
Trappen fra 1. til 2. etasje er likeledes bratt, har lav frihøyde og mangler rekkverk; det er kun montert håndløper langs vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Trappene bør sikres med forskriftsmessig rekkverk/håndløper. Bratt stigning og lav frihøyde bør om mulig utbedres.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte, profilerte fyllingsdører av ulik alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm. Det er i tillegg påvist avvik på låskasser på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Utbedringer må påregnes.



Eksempel på innvendig dør

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Boligen har installert 2 stk. luft-til-luft varmepumper, med innedel i stue og innedel i kjeller. Det er montert to utedeler på sørvegg, med impregnert beskyttelseshus.

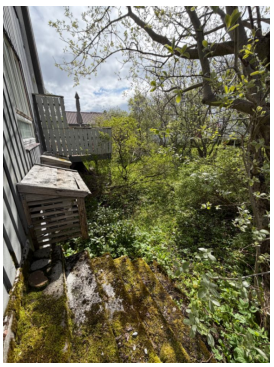
Ukjent alder. Det gjøres oppmerksom på at forventet teknisk levealder på varmepumpe er 10-15 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at service er gjennomført.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført service på varmepumpene. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tilstanden og vedlikeholdet, noe som kan øke risikoen for redusert effekt, driftsstans eller forkortet levetid.



Utedeler

Tilstandsrapport



Innedel i kjeller



Innedel i 1. etasje

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Bad i 1. etasje fra byggeår, overflaterenovert i 1997. Det er lagt til grunn at utførelsen følger byggeforskrifter fra før 1997.

Vegger er kledd med malt tapet og flis, himling er av 60×120 cm malte takplater og gulvet har gulvbelegg.
Det er eldre plastsluk i gulv, vegghengt dusj, frittstående toalett og innredning med speilskap og helstøpt servant. Rommet har fuktstyrt elektrisk vifte.

Det er påvist skader og muggsopp i fuger på vegg, vindu i våtsone, samt fuktskader og mugg i himlingen. Gulvbelegget har rift/skade og mangler tett sjikt, slik at fukt kan trenge ned i underliggende konstruksjon. Det er ikke konstatert godkjent tett sjikt på vegger, og det er avvik (sprekk) i tett sjikt på gulv. Rommet mangler tilluft. Fuktmåling i tilstøtende vegg (stue mot dusjnisje) viste ikke fukt. Det er ikke påvist avvik på selve innredningen. Samlet sett står våtrommet foran totalrenovering.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Vurdering av avvik:

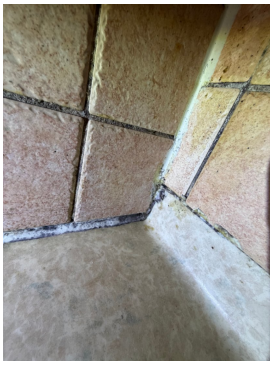
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

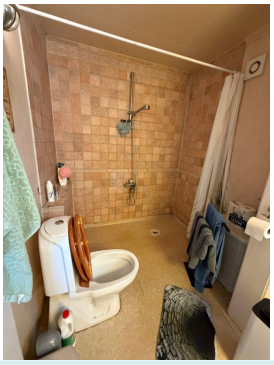
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

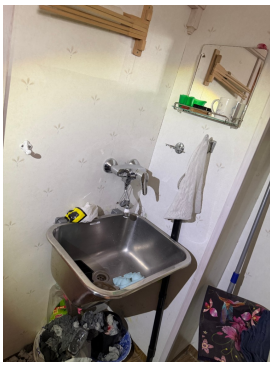
Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra hull i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.
Alt under 15% anses som tørt, men det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve og ingen garanti for tilstands ellers.











KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår. Det er lagt til grunn at utførelsen følger byggeforskrifter fra før 1997.

Vegger er kledd med tapet, himling er av 60×120 cm malte takplater og gulvet har gulvbelegg.
Eldre nedstøpt sluk i gulv.
Opplegg for flere vaskemaskiner og skyllekar på vegg.

Rommet er kun naturlig ventilert, det bør etableres mekanisk avtrekk for å ta ned fuktnivået i rommet.
Det er registrert avvik i tapet skjøter og skjøter på belegg.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vegger tilstøtende bad er av betong eller i våtsone. Det er ikke registrert fuktpåvirket trevirke i områder som lot seg inspisere.
Det må likevell påregnes at det vil være fuktvandring fra utvendig terreng - Se konstruksjon "rom under terreng", og at det grunnet alder og tilstand på vaskerom kan være områder med avvik som ikke ble avdekket på befaring.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Modulkjøkken med malte, profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt vask i stål. Frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Integrert ventilator i overskap. Flislagt mellom benk og overskap.

Vurdering av avvik:

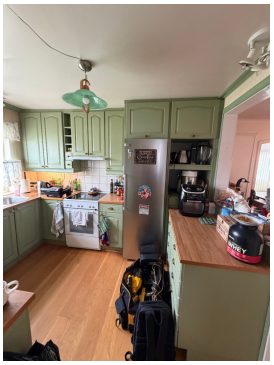
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

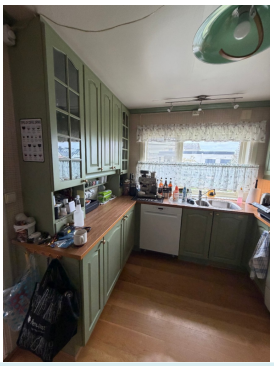
Det er registrert enkelte skader i innredning og skapmoduler som krever tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator i overskap med mekanisk avtrekk ut til friluft.



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Rommet har gulv med fliser, samt malt panel i himling og på vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet; NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet.



KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Frittstående toalett, forøvrig består teknisk anlegg av vann og avløpsledninger. Se egen konstruksjon for detaljer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber med plastkappe fra byggeår. Noen deler er skiftet i senere tid. Stoppekran er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er avvik:

Det er registrert flere vannledninger som ikke er tilstrekkelig festet. De vil være utsatt for slag og slitasje ved bruk.

Konsekvens/tiltak

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

Vannledningene bør festes tilstrekkelig for å unngå slag og slitasje, da dette kan føre til lekkasjer eller skader på rørene over tid. Manglende feste øker risikoen for fremtidige vannskader.







TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

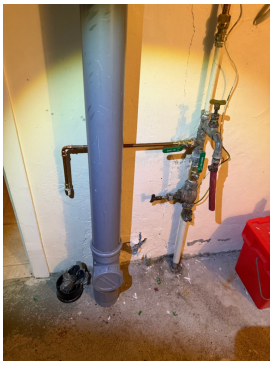
Innvendige avløpsrør av plast fra byggeår, enkelte deler er skiftet ut i senere tid.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon med klaffeventiler i vindu.
Sporadisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Avvik i ventilasjonsløsning for toalettrom og vaskerom i kjeller. Se egne konstruksjoner for detaljer.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse
Ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannstanken er tilkoblet med stikkontakt.

Mer enn halvparten av forventet levetid på varmtvannsberederen er passert. Forventet levetid er 10 - 15 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Varmtvannsbereder bør være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Tilkobling via stikkontakt bør utbedres av kvalifisert elektriker.

Tidspunkt for utskiftning av bereder er vanskelig å fastslå. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må den skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Bildet viser teknisk informasjon på varmtvannsbereder.



Bildet viser teknisk informasjon på varmtvannsbereder.


Bildet viser 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
Boligen har en kombinasjon av åpent og skjult elektrisk anlegg.
Det er registrert mangelfull kursfortegnelse, samt kappede ledninger som stikker ut av vegg på loft og enkelte løse ledninger.

Utvidet el-kontroll av anlegget ved kvalifisert elektriker anbefales.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1935 Anlegget er modernisert i senere tid, årstall er usikkert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eier har ikke utført noe arbeid på det elektriske, har ikke blitt fremvist noe tidligere dokumentasjon.

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

   Samme som over.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja 8 avvik i rapport datert 08.04.2026 fra Noranett Andøy AS ved DLE. Forholdene er ikke utbedret per dags dato.

Tilstandsrapport

Saksnummer: 11346.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

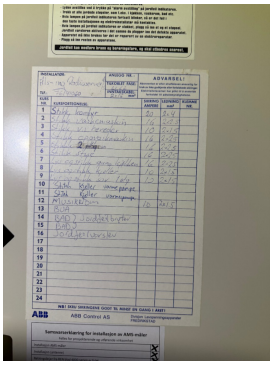
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Basert på opplysninger fra eier, enkel visuell besiktigelse og anleggets alder, anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

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. Tilstandsgraden 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.



Kursfortegnelse



Elektrisk avvik



Overside av sikringsskap



Innvendig sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn. Takstmann har ikke gjennomført geotekniske undersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Boligen har ikke moderne drenering eller fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Forhold må sees i sammenheng med påvist saltutslag i kjeller og avvik i terrengforhold.
Fuktvandring må påregnes, oppgradering av fuktsikring/drenering bør etableres. Bruk av kjeller vil definere behovet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Dreneringen vurderes som mangelfull og fungerer ikke etter hensikten. Boligen mangler moderne fuktsikring, og det er registrert saltutslag på kjellervegger (se rom under terreng). Fuktvandring fra terreng må påregnes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt grunnmur, pusset og malt utvendig. Ukjent fundamentering.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert skader i grunnmur, og maling er flasset av.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Lokale utbedringer og vedlikehold trengs.



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttevegg av mur mot fortau.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er registrert skjevhet i muren, tiltak for å sikre mot marktrykk bør gjennomføres.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget heller svakt mot øst. På framsiden mot Storgata (vest) er det flatt terreng med mangelfull helling vekk fra bygningen, og det er også flatt på østsiden. Terrenget heller mest på nord- og sørsiden.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bunnledning og utvendig stikkledning til avløp er opplyst skiftet for ca. 35 år siden.
Vannledning er fra byggeår og av ukjent type.
Eiendommen har offentlig tilknytning til vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vannledningen er fra byggeår og har overskredet forventet brukstid. Tilstandsgrad settes på grunn av alder. Utvendig stikkledning til avløp er opplyst skiftet for ca. 35 år siden og har snart passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftning må påregnes på sikt. Tilstanden bør følges med på, og utbedring vurderes ved tegn til lekkasje eller redusert kapasitet.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Nedgravd oljetank av ukjent type og alder, plassert under asfaltert gangvei på boligens vestside. Synlige påfyllings- og lufterør kommer opp på gateplan.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eiendommen har en nedgravd oljetank under asfaltert gangvei på vestsiden. Oljefyring med fossilt brensel er ikke lenger tillatt (forbud fra 2020), og tanken anses å være ute av bruk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nedgravd oljetank som ikke er i bruk bør tømmes, rengjøres og enten graves opp/fjernes eller forsvarlig plomberes for å redusere risiko for framtidig forurensning. Videre håndtering bør avklares med kommunen.



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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er registrert avvik i helse, miljø og sikkerhet.
Se punktene under.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Registrerte HMS-forhold:
- Utvendig trapp har lav rekkverkshøyde.
- Utvendig veranda har for lavt rekkverk.
- Innvendige trapper mangler rekkverk, er bratte og har lav frihøyde.
- Boligen mangler radonsperre, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst av Radon, i følge nasjonalt aktsomhetskart for Radon. Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger, det er det bare målinger som kan bestemme.
- Det er skader og mangler på brannvarslere, og det er ikke registrert godkjente slukkeapparater i boligen.

Andre forhold:
- Tidligere røykrørsinnføring i kjeller er provisorisk tettet.
- På loftet er det registrert kappede ledninger som stikker ut av vegg, samt enkelte løse ledninger.
- Eiendommen har en nedgravd oljetank som er ute av bruk.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere risiko for helseskader.

Rekkverk på innvendige trapper bør monteres, og rekkverkshøyde på utvendig trapp og veranda bør økes til dagens krav for å ivareta personsikkerhet og redusere fare for fallulykker.

Det elektriske anlegget på loftet bør gjennomgås og utbedres av kvalifisert elektriker, da løse og kappede ledninger utgjør risiko for elektrisk støt og brann.

Pipens provisorisk tettede røykrørsinnføring i kjeller bør utbedres og dokumenteres av fagperson, for å unngå risiko for røyklekkasje og brannspredning.

Det bør anskaffes og monteres godkjente røykvarslere og håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, for å sikre tidlig varsling og slukkemulighet ved brann.

Nedgravd oljetank som ikke er i bruk bør saneres eller håndteres i henhold til gjeldende regelverk, for å unngå forurensningsfare og fremtidig ansvar.





Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse
Anneks med overnattingsmulighet og innlagt vann/avløp

Byggeår
2003

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i byggesak.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder og konstruksjon. Det må påregnes kostnader til oppgraderinger.

Vedlikehold
Bygget er noe vedlikeholdt, registrert enkelte mangler og utbedringsbehov. Kostnader til vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse
Anneks (tilleggsbygg) oppført i 2003, ført opp på en eldre mur. Bygget har isolert bindingsverk, vinduer med tolags malte glass, innvendig kledning og belegg på gulv. Utvendig er det veranda, stålplater på tak samt malt stående og liggende kledning. Annekset inneholder stue med åpen himling og hems, et enkelt hybelkjøkken (vask, koketopp og frittstående oppvaskmaskin), samt bad med innredning (nedfelt servant og speil), frittstående dusjkabinett og kvernetoalett.

Registrerte avvik: Det er registrert sprekker i den eldre muren bygget står på. Videre er det værslitasje på trapp og dekke, slitasje på utvendig skjul, og kledningen mangler musesperre.

Eier opplyser om lav dimensjon på avløpsrør til annekset/boligen som tidligere har gått tett, samt om en tidligere innvendig vannlekkasje som skal være utbedret.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Innvendig anneks

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangsoppløsning sameie

Hovedbyggets BRA/BRA-i

148 m²/148 m²

Enebolig: 3 Gang, 3 Soverom, Stue, Kjøkken, Bad, Entré, Toalettrom, Vaskerom, 3 Bod

Andre bygg: Anneks
Bruksareal andre bygg: 22 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 400 000

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.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 500 000

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	**1 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 400 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien hensyntar beliggenhet, tilstand og sammenlignbare priser. Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi også benyttet tjenesten PropCloud som bygger statistikk over nye omsetningsverdier for sammenlignbare eiendommer.

Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.) Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.

Markedsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

Adresse	BRA	Solgt	Salgspris	Indeksert	M²-pris	Byggeår	Type	Avstand
1 Kong Hans gate 50	178	04-11-2025	2 450 000	2 490 000	13 988	1955	Enebolig	264 m
2 Roald Amundsensgate 63	151	16-01-2025	1 800 000	1 880 000	12 450	1952	Enebolig	348 m
3 Asbjørn Selsbanes gate 8	145	10-11-2023	1 650 000	1 780 000	12 275	1938	Enebolig	193 m
4 Roald Amundsensgate 49B	168	01-12-2025	1 650 000	1 670 000	9 940	1970	Enebolig	163 m
5 Storgata 44	156	17-09-2024	1 500 000	1 510 000	9 679		Enebolig	108 m

Kilde : PropCloud

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale utgifter: Vann, avløp, feiing og eiendomsskatt. Fremvist.	Kr.		15 000
Renovasjon, estimert.	Kr.		6 500
Forsikring, estimert.	Kr.		11 000
Vedlikehold, estimert.	Kr.		22 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**54 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 180 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 700 000**

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		440 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.		**340 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 040 000**

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.	450 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**450 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 500 000**

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

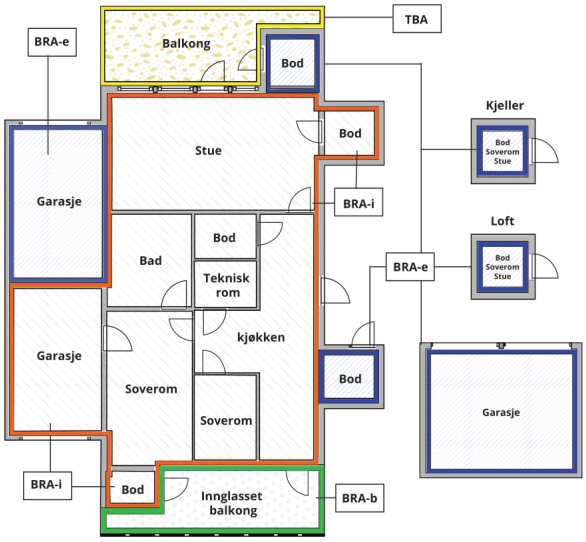
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. Etasje	29			29		3	32
1. Etasje	61			61	11		61
Kjeller	58			58			58
SUM	**148**				**11**	**3**	**151**
SUM BRA	**148**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2		
1. Etasje	Stue, kjøkken, soverom, bad, entré		
Kjeller	Gang, toalettrom, vaskerom, gang 2, bod, bod 2, bod 3		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Areal og utforming av tak (høyde) i 2. etasje gjør målbart areal krevende å få nøyaktig. Øvrige etasjer er normale og av mer nøyaktig karakter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik gjelder:
- Mangler plantegning av 2. etasje (loft).
- En dør inn til soverom 1. etasje er kledd igjen.
- Bad 1. etasje er utvidet, tidligere gang er nå en del av badet.
- Det er satt opp ekstra bod i kjeller i areal som tidligere var åpent.
- Avvik på fasadetegninger med vindu. Både plassering og størrelser avviker.
- Verandadør fra stue 1. etasje er ikke med på tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	22			22	
SUM	**22**				
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bad, stue, entré	

Kommentar

Areal på hems er ikke medregnet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det gjøres oppmerksom på at det ikke er beskrevet at anneks skal ha innlagt vann og avløp i byggesak. Badet og øvrige rom er heller ikke navngitt i plantegninger. Forhold bør sjekkes med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Kenneth Behrens	Takstingeniør
	Ole Martin Roaas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1871 ANDØY	51	22		0	609.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Storgata 41

Hjemmelshaver

Roaas Ole Martin, Vitkiene Renata

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Andenes ytterst på Andøya i Andøy kommune, med kort vei til butikker, offentlig service og kommunikasjon. Andøya lufthavn Andenes ligger like ved tettstedet, om lag 3 km (ca. 5 minutter med bil) fra eiendommen. Nærmeste større by/regionsenter er Sortland, om lag 100 km (vel 2 timer med bil) sørover. Eiendommen ligger nær sjøen i et åpent kystlandskap, og har på denne breddegraden (ca. 69° nord) midnattssol om sommeren og mørketid om vinteren.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Arealformål: boligbebyggelse
Planidentifikasjon: 201301
Plantype: kommuneplanens arealdel
Planstatus: endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Andøy
Ikrafttredelsesdato: 17.03.2014

Om tomten

Tomten er skrånende, opparbeidet og planert med spredt beplantning, og innkjøringen er asfaltert. På eiendommens vestside ligger en nedgravd oljetank under asfaltert gangvei (ute av bruk; se også konstruksjoner).

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er gnr. 51, bnr. 22 i Andøy kommune. Det er besluttet tvangssalg den 25.03.2026 (Midtre Hålogaland tingrett, saksnr. 26-012968TVA-TMHA/TSOR).

Av pengeheftelser er det tinglyst pantedokument stort kr 935 000 til SpareBank 1 Nord-Norge (2013), samt en rekke utleggsforretninger (bl.a. Axactor Capital, Svea Bank, Intrum og Kredinor m.fl.).

Det er videre tinglyst eldre rettigheter/festekontrakter fra 1914 og 1915, som antas å ha kun historisk betydning. Fullstendig oversikt over heftelser fremgår av grunnboksutskriften.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygd med en enebolig oppført i 1937 (hovedbygg) samt et anneks oppført i 2003.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Grunnbokutskrift	13.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Situasjonskart	13.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunal informasjon	30.06.2026		Gjennomgått		Nei

Paulsen Takst AS
Kong Olavs vei 969
9436 KONGSVIK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

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 befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/OJ6908

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