

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Sørflingdalsvegen 57, 8685 TROFORS
 GRANE kommune
 gnr. 65, bnr. 4

Markedsverdi

3 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 19.05.2025

Rapportdato: 18.06.2025

Oppdragsnr.: 22412-1052

Referansenummer: UP1809

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Remi Andre Ramfjord

Vår ref:



HBK HELGELAND
BYGGEKONTROLL

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

Norsk takst

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



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

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

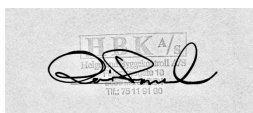
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

Helgeland Byggekontroll AS ble formelt registrert 01.07.1981 fra Arnor Breimo. I 2009 ble Marvin Breimo ny eier og daglig leder av bedriften. Selskapet har i dag ni ansatte og vårt oppdragsområde er hovedsaklig hele Helgeland. Våre takstmenn har samlet ca. 150 års taksterfaring samt at flere har lang byggmestererfaring.

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

- Takst av bolig og fritidseiendommer
- Tilstandsrapporter - NS 3600 (iht. ny forskrift til Avhendingsloven)
- Takst av næringseiendommer
- Takst av landbrukseiendommer
- Takst av tomter
- Verdivurderinger
- Forhåndsvurdering av planlagte boliger/prosjekter
- Skjønn
- Skadetakster
- Skaderapporter vedr. reklamasjoner
- Uavhengig kontroll

Rapportansvarlig



Remi Andre Ramfjord

Uavhengig Takstingeniør

remi@hbk.no

404 97 904



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjonen er oppsatt med sperrekonstruksjon i tre delvis fra byggeår og tilbygget del fra 2015.
Konstruksjonen er isolert med ca. 25 cm i tilbygget del og 15 cm i eldre del av boligen ifg eier.

Undertak for tilbygget del består av Windbreak vindsperre, undertak for eldre del består av armert plast.
Det er etablert luftespalte mellom isolasjon og undertak på eldre del av boligen.
Konstruksjonen er besiktiget fra knevegger. Resterende del er gjenbygget.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra forskjellige tidsepoker.
Vinduer i tilbygget del er fra 2015. Resterende vinduer er fra 1986.

For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år. Når de er såpass gamle vil de gradvis få mer varmetap, og et gammelt vindu på omtrent 30 år kan stå for hele 40 % av varmetapet i boligen.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Terrasse med utgang fra stue og hovedinngang på ca. 35 m².
Terrassegulvet av impregnerte materialer.
Rekkverkshøyde på ca. 84 cm
Åpninger i rekkverket er målt til ca. 12 cm.

Terrassen er fundamentert på stålsøyler/kreosotpåler på fjell.
Trapp er ei tretrapp i impregnerte materialer fundamentert på ståldragere/søyler på fjell.
Høyde rekkverk er målt til ca. 74 cm.
Åpninger i rekkverk er målt til ca. 37 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og furu. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel fra forskjellige tidsepoker.
Overflater fra tilbygget del er fra 2015.
Etasjeskiller er av trebjelkelag fra forskjellige tidsepoker, 1986 og 2015.
Bjelkelag i tilbygget del er isolert med ca. 20 cm isolasjon, eldre del er isolert med ca. 15 cm.

Det presiseres at etasjeskiller er ikke vurdert da dette ikke er et krav til forskriften. Taksmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn plassert i stue.

Boligen har lakkert tretrapp med oppgang fra stue.
Rekkverkshøyde er målt til ca 83 cm.
Åpninger mellom trinn er målt til ca 14 cm.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører fra forskjellige tidsepoker.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Vaskerom er fra byggeår. Det har vinylbelegg på gulv, våtroms-plater på vegger og himlingsplater i tak. Vegghengt servant og mekanisk avtrekk via avtrekksvifte i vegg.
Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom bad/bod.
Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

Fuktmålingen er foretatt i et begrenset område i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekrane er plassert på kjøkken under oppvaskkum.

Det er montert elvestadrør (varmekabel) for vannrør på kjøkken.
Det er avløpsrør av plast fra forskjellige tidsepoker.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.
Luft til luft varmepumpe av merket Fujitsu/Mitsubishi fra 2019 med innerdel i stue. Levert og montert av PTG AS.

Varmepumpe er ikke funksjonstestet ved befaring.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter av typen OZO plassert på kjøkken.
Avrenning fra sikkerhetsventil via kobberrør og ut via gulvet.
Sikringsskap med automatsikringer.
Det er montert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav.

Brannvarslere er ikke funksjonstestet av takstingeniør ved befaringen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.
Boligen for tilbygget del er fundamentert på ståldragere og søyler fra 2015
boligdel fra byggeår er fundamentert på kreosotpåler på fjell.
Forstøtningsmurer mot sørvest er av betongstein.
Eiendommen ligger i skrånenende terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1988. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1988. Tilknytning vann via felles brønn.
Septiktanken er av glassfiber.
Septiktank med 3 kammer er fra 1988.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	193 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	125 m ²
Totalpris	3 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det foreligger plantegninger uten rominndeling, det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Det bemerkes at molo og terrasse som er oppført mot Fiplingvatnet ikke er godkjent søkt hos kommune. Helgeland byggekontroll AS anbefaler å søke kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte søknadspliktige pla/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye tegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Vedbod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger tillatelse for oppføring av vedbod fra 09.07.2012, det foreligger ikke tegninger.

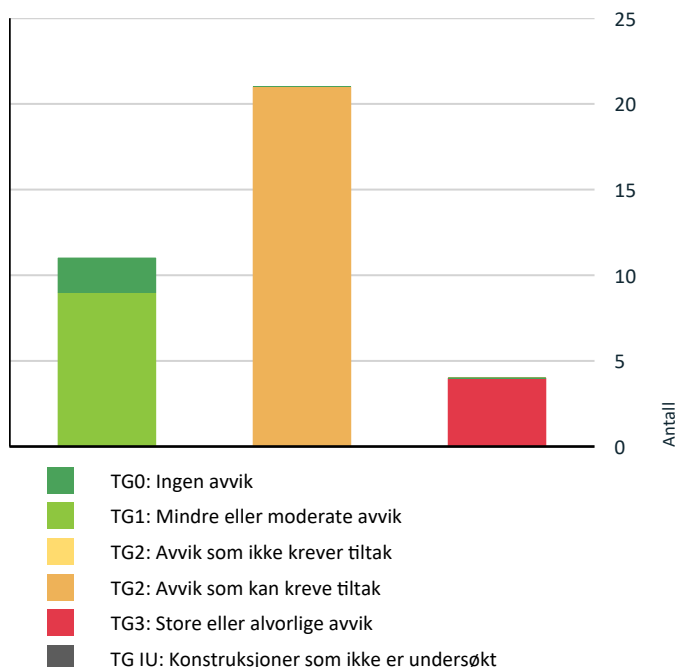
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje er byggemeldt 12.08.91, det foreligger ikke tegninger av garasjen.

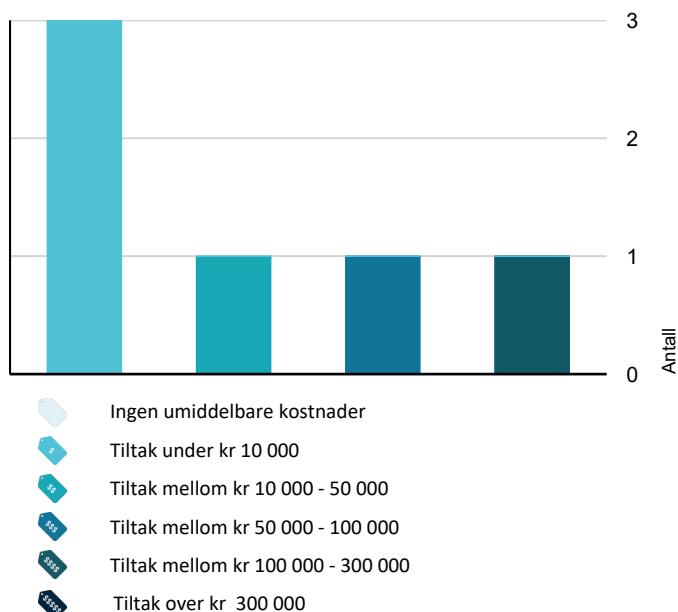
Sammendrag av boligens tilstand

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

Bolig Tilstandsrapport er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Taksten er videre basert på objektets tilstand på befaringstidspunktet samt gjeldende regler og etiske retningslinjer hos Norsk Takst. For utenom takstmannens egne betraktninger kan enkelte opplysninger om eiendommen være gitt av rekvirent. Eventuelle opplysninger gitt av rekvirent som takstmannen har valgt å gjengi i rapporten er ikke nødvendigvis dokumentert eller kontrollert av takstmannen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - Balkongdører mot sør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - Balkongdører mot øst. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser 2. mot øst. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger mot sør, 2., Etg. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper - Fra tilbygget stuedel. [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](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Tilbygget mot øst er fra 2015.

Anvendelse
Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Byttet tak på garasje og bolig
2015	Modernisering	Ny vedovn
2015	Modernisering	Nytt parkettgulv i begge stuer og gang.
2015	Modernisering	Lutet veggpanel og takpanel i begge stuer.
2019	Modernisering	Varmepumpe.
2015	Modernisering	Nytt impregnerert altandekke rundt hele boligen
1988	Modernisering	Septiktank med 3 kammer.
1988	Modernisering	Innlagt vann, montert klosett, badekar, servant på bad/vaskerom
1990	Ombygging	Montert svingtrapp mot nord
2015	Modernisering	Ny yttertrapp mellom garasje og bolig.
2015	Tilbygg	Tilbygget del mot øst
2018	Modernisering	Montering av båtvinsj
2018	Tilbygg	Terrasse/balkong mot strandkant
2018	Tilbygg	Molo etablert mot fiplingvatnet.
2018	Modernisering	Forstøtningsmur mot inngangsparti.
2018	Ombygging	Svingtrapp til 2. Etg mot øst
2020	Modernisering	Montert brannstige fra soverom mot øst.
2025	Modernisering	Innkjøpt komfyrvakt/røykvarsler

UTVENDIG

 **Taktekking**

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Tak av typen saltak teknet med stål/aluminiumsplater.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.

Det er påvist stedvis bulker/rust i takteking mot gradrenne mot nordøst.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Rust i plater bør utbedres. Overflatebehandling av vinds kier anbefales.



Bulker/rust i plater.



Det er påvist noe skjevheter i taket mot vest

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og taknedløp i stål. Pipen er teknet med heldekkende beslag med pipehatt.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

En sikker adkomst til pipe for tilsyn/feiring av skråtak (mer enn 6 grader helling), hvor det ikke er tilgang via for eksempel loftsluke, krever arbeidsmiljøloven at det skal være en godkjent påmontert takstige. Det kan eventuelt også påmonteres feieplata/pipeplattform i tillegg, om tilgjengeligheten til pipa krever det. For at takstigen skal være godkjent for bruk i arbeid, må den være montert til bærende konstruksjon med innfestingsstag og skinner iht. monteringsanvisning for å være forskriftsmessig montert og for å tilfredsstille alle krav som er satt.

TEK10 §10-3- "snøfangere skal monteres der snø- og isras fra tak kan skade personer, gjenstander, underliggende bygningsdeler eller installasjoner".

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Rust i kilrenner samt deformasjon i takrenne bør utbedres.

Kostnadsestimat gjelder stigetrinn til pipe, etablering av snøfangere samt utbedring av skadet takrenne.

Det bemerkes at det må gjøres ytterligere undersøkelser iht snølast og bæring av takkonstruksjonen på taket ved etablering av snøfangere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Taknedløp.



Det er registrert rust i kilrenne.
Skade i takrenne.

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Musesperre må etableres.

Ytterlige undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader som kan være forårsaket av mus i skjulte konstruksjoner.

Overflatebehandling av utvendig kledning anbefales.



Bordkledning er stedvis oppsprukket.



Manglende musesperre.

TG 1 Veggkonstruksjon - Påbygget del fra 2015

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra 2015. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vegger er isolert med 20 cm ifg eier.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



Kledning mot sør.



Musebånd

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og prefabrikkerte takstoler.

Takkonstruksjonen i tre delvis fra byggeår og tilbygget del fra 2015. Konstruksjonen er isolert med ca. 25 cm i tilbygget del og 15 cm i eldre del av boligen ifg eier.

Undertak for tilbygget del består av Windbreak vindsperre, undertak for eldre del består av armert plast.

Det er etablert luftspalte mellom isolasjon og undertak på eldre del av boligen ifg eier.

Konstruksjonen er besiktiget fra knevegger. Resterende del er gjenbygget.

Deler av konstruksjonen er inspiserte via luker i knevegger. Gjennbygget del av konstruksjonen er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det ble registrert spor av mus/røyskatt på kaldloftet.

Windbreak vindsperre oppfyller ikke de standardkrav som kreves for å være godkjent som undertak.

Det er begrenset lufting via raft.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Nærmere undersøkelser angående spor av mus/røyskatt bør utføres og utføre tiltak etter dette.

Kostnadsestimat gjelder ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Undertak tilbygget del.



Undertak av armert plast



Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra forskjellige tidsepoker.
Vinduer i tilbygget del er fra 2015. Resterende vinduer er fra 1986.

For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år. Når de er såpass gamle vil de gradvis få mer varmetap, og et gammelt vindu på omtrent 30 år kan stå for hele 40 % av varmetapet i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vinduer mangler beslag i øverkant.

Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

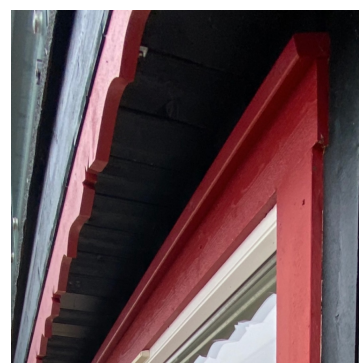
Beslag over vinduer bør monteres, åpninger mellom kledning og karm i øverkant bør tettes.

Avstand mellom omrammingsbord og beslag bør økes til ca. 5 mm. for å forhindre fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Isolerglassruter fra 1970 - 1990 kan inneholde klorparafiner i lim og tetningslister og skal leveres godkjent mottak for farlig avfall ved eventuelt bytte av vinduer.



Åpninger mellom karm og kledning, manglende vannbrett/beslag.



Vinduer mangler beslag over vannbrett.

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Beslag mangler over døren, det er registrert glippe/Åpninger mellom dekkbord, karm og bordkledning .

Beslag under døren er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Åpninger mellom kledning og karm i øverkant bør tettes. Beslag over døren bør etableres.



Ytterdør.



Manglende beslag samt åpninger mellom kledningsbord mot karm.



Glippe mellom dekkbord og karm.



Åpning mellom bordkledning og karm.

! TG 2 Dører - Balkongdører mot sør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert åpninger mellom kledning og karm i øverkant av døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpninger mellom karm og kledning bør tettes.



Balkongdør 2. Etg mot sør.

Det mangler tetting mellom kledning og karm over døren
Døren har normal slitasje ut i fra alder.

! TG 2 Dører - Balkongdører mot øst.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Beslag mangler under dør i 2. Etg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslag bør etableres.



Balkongdør med utgang fra stue.

Tilstandsrapport



Balkongdør 2. etg. Manglende beslag i nedkant av døren

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue og hovedinngang på ca.35 m².
Terrassegulvet av impregnerte materialer.
Rekkverkshøyde på ca. 84 cm
Åpninger i rekkverket er målt til ca. 12 cm.

Terrassen er fundamentert på stålsøyler/kreosotpåler på fjell.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

-Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m. Horisontal avstand mellom bygningsdel og utenpåliggende rekkverk skal være maksimum 0,05 m

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Fundamentering mot sør.



Balkong.



Høyde rekkverk målt til ca. 83 cm.

TG 2 Balkonger, terrasser 2. mot øst.

Terrasse med utgang fra soverom på ca.7 m² med takoverbygg.
Dekket er tekket med asfaltapp.

Glassrekkverk med rekkverkshøyde på ca. 93 cm.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 meter.

Balkong over oppvarmet rom (stue). Luftet balkongløsning forutsetter god lufting av konstruksjonen. Hovedoppgavene til luftingen er å transportere ut eventuell byggfukt og annen fukt som oppstår og å hindre uønsket snøsmelting som kan danne is og eventuell oppdemming av vann på terrassen. Luftingen på takkonstruksjonen er ikke kontrollert grunnet ingen tilgang for kontroll. Det er sjekket for fuktindikasjoner innvendig i stua uten å finne tegn til fukt noen plasser.

Rekkverket mangler CE-godkjenning for herdet/laminert glass.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Innhent dokumentasjon om glassrekkverk.

Tilstandsrapport



Høyde rekkverk.



Balkongen er tekket med asfaltapp.



Luftespalte.

Balkonger mot sør, 2., Etg.

Terrasse med utgang fra soverom på ca. 8 m². Terrassegulvet av impregnerte materialer.
Rekkverkshøyde på ca. 83 cm. Åpninger i rekkverk er ca. 12-13 cm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

-Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m være maksimum 0,10 m. Horisontal avstand mellom bygningsdel og utenpåliggende rekkverk skal være maksimum 0,05 m
-Kravet for høyde rekkverk ved byggetidspunktet var 90 cm.

Terassedekket er underdimensjonert for å brukes på bjelkelag på c/c 600

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Bytte av terassedekke til 28mm tykkelse kan vurderes.



Dimensjon på terassedekket.



Åpninger i rekkverk.



Rekkverkshøyde.

Utvendige trapper

Trapp er ei tretrapp i impregnerte materialer fundamentert på ståldragere/søyler på fjell.

Høyde rekkverk er målt til ca. 74 cm.

Åpninger i rekkverk er målt til ca. 37 cm.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

Krav til høyde på rekkverk i trapper er 90 cm.

Ved høyde på over 0,5 meter over bakkenivå, skal det være montert rekkverk på trapper.

Rekkverk skal være montert på begge sider i trappeløpet.

Rekkverk skal utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm. slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det skal være rekkverk med en høyde på minimum 0,9 meter på begge sider av trappen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rekkverkshøyde målt til ca. 74 cm.



Åpninger i rekkverk.



Fundamenteringen er stedvis understøttet av klosser.



Trapp fra garasje til bolig

TG 2 Andre utvendige forhold

Tak/vegg og over vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert åpninger mellom tak/vegg og stedvis over vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpninger bør tettes for å forhindre skadedyr å komme inn i konstruksjoner.



Åpninger i bør tettes for å forhindre skadedyr.



Åpninger i bør tettes for å forhindre skadedyr.

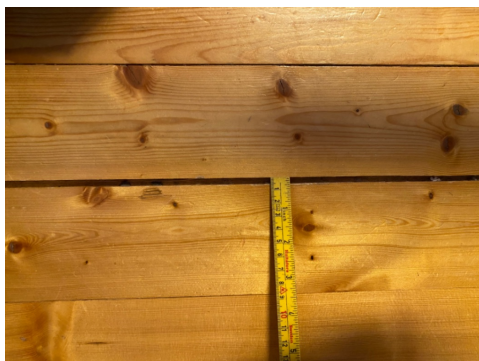
INNENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett og furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel fra forskjellige tidsepoker. Overflater fra tilbygget del er fra 2015.

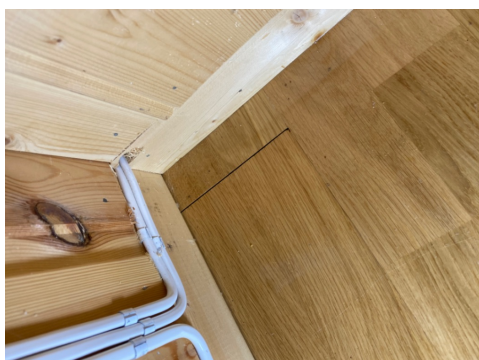
Overflater har normal slitasje utover alder.



Sprekker/tørke i skjøte furugulv, kjøkken.



Merke i parkett, loftsetasjen.



Glippe i skjøte, parkett i loftsetasjen.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra forskjellige tidsepoker, 1986 og 2015. Bjelkelag i tilbygget del er isolert med ca. 20 cm isolasjon, eldre del er isolert med ca. 15 cm.

Det presiseres at etasjeskiller er ikke vurdert da dette ikke er et krav til forskriften. Taksmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er synlig skjevheter i gulvet på kjøkken.
Det er registrert knirk i parkettgulv i stuedel mot øst.

Det er registrert fuktskjolder i asfaltplate(stubbloft) under tilbygget del på stue.
Det ble ikke registrert forhøyde fuktverdier i området ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bygningsdelen virker å fungere med dagens tilstand, oppretting av gulv anses ikke av taksmannen som påkrevd, men ved oppussing bør likevel dette vurderes.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser ang. knirk i gulvet samt påviste fuktskjolder i stubbloft (asfaltplate)



Skjevhet i gulvet på kjøkken.



Fuktskjolder i stubbloft mot sørøst.



Stubbloft asfaltplater.

Tilstandsrapport



Stubbloft sponplater.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpip og vedovn plassert i stue.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



Gjennomføring i tak. Krave rundt rør mangler.



Vedovn plassert i stue.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med oppgang fra stue. Produsert hos Bergsmo snekkerverksted.

Rekkverkshøyde er målt til ca 83 cm.

Åpninger mellom trinn er målt til ca 14 cm.

Årstall: 1986

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Håndløper bør monteres for å kunne forhindre fallulykker.



Lakkert tretrapp.



Åpning mellom trinn.



Høyde rekkverk.

TG 2 Innvendige trapper - Fra tilbygget stuedel.

Boligen har lakkert tretrapp med oppgang fra hovedstue.

Høyderekkverk er målt til ca 86 cm.

Åpninger i rekkverket er målt fra 13 - 45 cm.

Åpning mellom trinn er målt til ca. 15 cm.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk skal utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm. slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket.

Åpninger i rekkverk skal inntil en høyde på 0,75 m i trappeløpet være maksimum 0,10 m. Forskriftskrav for høyde på rekkverk er 0,9 meter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Håndløper bør monteres for å kunne forhindre fallulykker.



Trapp fra hovedstue.



Åpning mellom trinn.



Høyde rekkverk.



Åpning i rekkverk.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører fra forskjellige tidsepoker.



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerom er fra byggeår. Det har vinylbelegg på gulv, våtroms-plater på vegger og himlingsplater i tak. Vegghengt servant og mekanisk avtrekk via avtrekksvifte i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på rommet. Rommet mangler tilluft for ventilering.

Konsekvens/tiltak

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

Grunnet alder på badet blir det satt tilstandsgrad 3 (TG 3) i henhold til Norsk Standard 3600. TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997. Renovering av våtrommet må derfor kunne påberegnes.

Tilluft ved feks spalte under dør bør etableres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bd/vaskerom.



Avløp via vaskemaskin til vask.



Panelovn plassert i våtsonen.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i skilleveggen mellom bad/bod. Fuktmåling foretatt med Protimeter MMS2 med pigger i bunnsvillen i skilleveggen. Det ble ikke registrert fukt i bunnsvillen ved fuktmålingen.

Fuktmålingen er foretatt i et begrenset område i våtrommet, og det er ikke garanti for at det ikke er fukt i andre områder.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr.



Kjøkkenet.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Ventilator av merket Sigdal.



Funksjonstest av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekrane er plassert på kjøkken under oppvaskkum.

Det er montert elvestadrør (varmekabel) for vannrør på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra forskjellige tidsepoker.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er påvist mangelfull ventilering av soverom i forhold til bruksbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Takstingeniør anbefaler å etablere luftespalter under dører for å forbedre ventilering av soverom.



Tegn til mangelfull ventilering.

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe av merket Daikin fra 2019 med innerdel i stue.
Levert og montert av PTG AS.

Varmepumpe er ikke funksjonstestet ved befarings.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmepumpe innvendig del.

Tilstandsrapport



Varmepumpe utvendig del.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter av typen OZO plassert på kjøkken. Avrenning fra sikkerhetsventil via kobberør og ut via gulvet.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det ble innført krav i 2014 om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann. Forskriftskravet har ingen tilbakevirkende kraft på beredere som er montert før 2014.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Forventet levetid for varmtvannstanker er 20-30 år

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.

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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.
1986 Elanlegg utvidet i tilbygget del i 2015.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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?
Nei

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

Tilstandsrapport

kapslinger?

Nei

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

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?

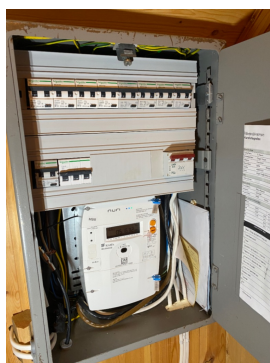
Ja Det bør utføres en utvidet el-kontroll. forventet levetid for elektrisk anlegg er 25-30 år, utskifting av deler av anlegget kan være nødvendig. Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset på 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 el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av det elektriske anlegget ved eierskifte.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gangen i loftsetasjen

 **Branntekniske forhold**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav.

Brannvarslere er ikke funksjonstestet av takstingeniør ved befaringen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Brannvarsler.

Tilstandsrapport



Brannvarsler.



Brannslukkerapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen for tilbygget del er fundamentert på ståldragere og søyler fra 2015

boligdel fra byggeår er fundamentert på kreosotpåler på fjell.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer mot sørvest er av betongstein.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Nivåforskjeller over 0,5 meter med hardt underlag skal sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Støttemur.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1988. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1988. Tilknytning vann via felles brønn.

Årstall: 1988 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon for vannkvalitet.

Plastrør over 25 år - "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber.

Septiktank med 3 kammer er fra 1988.

Årstall: 1988 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Levetid til en glassfiber septiktank varierer, men vanligvis mellom 20 - 40 år, avhengig av installasjon, vedlikehold, materialkvalitet m.m.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Vedbod



Anvendelse

Lagring

Byggeår

1986

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt, enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje.

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med kreosot-stolper mot fjell.

Yttervegger er av uisolert stenderverk som utvendig er kledd med stående og liggende kledning med åpning mellom kledningsbord.

Plassbygde taksperrer uten undertak og utvendig tekket med profilerte stålplater. Takrenner og nedløpsrør av alu/stål.

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



Garasje



Anvendelse

Byggeår

2009

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert som plate på mark av betong og med ringmur av betong. Yttervegger er av uisolert stenderverk som utvendig er kledd med stående og liggende kledning. Prefabrikerte taksperrer som er pålagt undertak av armert plast av typen filmtex.

Utvendig tekket med profilerte stålplater,. Takrenner og nedløpsrør av alu/stål. Inngangsdør og 6 vinduer med isolerglass. Det er innlagt strøm samt varmekabel til sluk.

Garasjen inneholder gang og badstu mot nord.

Merknader: Taket mangler snøfagere, trappen utvendig fra garasjen mangler rekkverk mot vest.

Badstue mangler ovn og benk.

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



Tilbygg / modernisering

2018 Modernisering Ferdigstilt badstue og montering av sluk med tilhørende varmekabel i gulv.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

125 m²/125 m²

Fritidsbolig: Trapperom, 2 Gang, 4 Soverom, 2 Bod, 2 Stuer, Bad/vaskerom, Kjøkken

Andre bygg: Vedbod, Garasje

Bruksareal andre bygg: 68 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 450 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 150 000

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

3 450 000

Konklusjon markedsverdi

3 450 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Austflingdalsvegen 609 ,8685 TROFORS 61 m ² 1978 2 sov	22-09-2024	1 200 000	1 400 000		1 400 000	29 787
2 Austflingdalsvegen 370 ,8685 TROFORS 40 m ² 1985 1 sov		990 000				24 750

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

Renovasjon	Kr.	2 111
Forsikring, stipulert:	Kr.	8 000
Vedlikeholdskostnader stipulert.	Kr.	15 000
Eiendomsskatt:	Kr.	3 679
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	29 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Tillegg for terrasser, balkonger	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 140 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 200 000

Vedbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Vedbod	Kr.	130 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Tillegg for badstue.	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	500 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 830 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 150 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

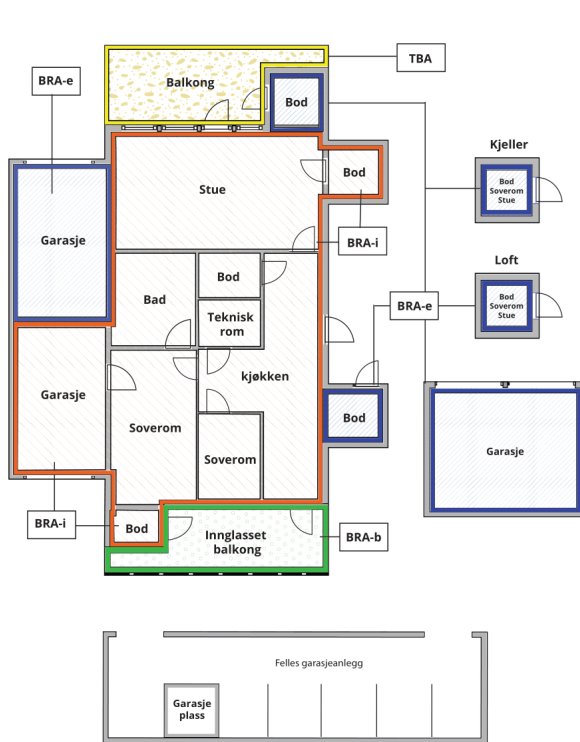
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	35			35	15	21	56
Hovedetasje	90			90	35		90
SUM	125				50	21	146
SUM BRA	125						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Hovedetasje	Gang, Bod, Stue, Bod 2, Bad/vaskerom, Kjøkken, Soverom, Stue 2		

Kommentar

Det bemerkes at hele arealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet for lav takhøyde. Krav til målbar høyde på areal skal være 1,9 meter eller mer i en bredde på minst 0,6 meter. Nevnte areal er medtatt som areal ved lav himlingshøyde i tilleggssopplysninger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger plantegninger uten rominndeling, det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Det bemerkes at molo og terrasse som er oppført mot Fiplingvatnet ikke er godkjent søkt hos kommune. Helgeland byggekontroll AS anbefaler å søke kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte søknadspiktige pla/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye tegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Vedbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

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.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av lagring av ved.. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger tillatelse for oppføring av vedbod fra 09.07.2012, det foreligger ikke tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		48		48	
SUM		48			
SUM BRA	48				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, Badstue, Gang	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Garasje er byggemeldt 12.08.91, det foreligger ikke tegninger av garasjen.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Avvik fra branncelleinndeling fra bygningslov og teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Det bemerkes at garasjen er bygd nærme fritidsboligen uten brannetting.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	118	7
Vedbod	0	20
Garasje	0	48

Kommentar

Fritidsbolig Boder er medregnet som S-rom.

Vedbod

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2025	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør
	Klaus Kvannli	Kunde
	Elbjørg Kvannli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1825 GRANE	65	4		0	840.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sørfliplingdalsvegen 57

Hjemmelshaver

Kvannli Klaus

Kommentar

Det bemerkes at det vil bli utskilt/tinglyst deler av tomt mot nord før event salg.
Takstmann besitter ikke info om arealer.

Dagens kartutsnitt viser at del av garasje går utenom tomtengrense.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendommen ligger i på sørsiden av Øvre Fiplingvatnet.
ca. 8 km. sør for butikk i Fiplingdalen. Det er ca. 46 km. til kommunesentret på Trofors. Kort avstand til populære turterreng i Børgefjellene.
Utsikt mot Børgefjellet, Kappfjellet og ellers spredt bebyggelse.
Gode fiske og jaktmuligheter i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra felles brønn i området.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid samt reindrift).

Om tomten

Tomten ligger i et lett skrånende terreng som er oppbygd med innkjørsel mot garasje.

Tinglyste/andre forhold

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
919 800	2025	Beregningsgrunnlag eiendomsskatt er kr 3679,-

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1	1991

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Forsikring AS				8 000
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ambita			Gjennomgått		Nei
Eiendomskart			Gjennomgått		Nei
Byggetegninger			Gjennomgått		Nei
Byggetegninger garasje			Gjennomgått		Nei
Matrikkelbrev			Gjennomgått		Nei
Målebrev			Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse			Gjennomgått		Nei
Målebrev 1990			Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon elektrisk anlegg.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2025	
2	18.06.2025	

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperrer 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent 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."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/UP1809>

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