

Tilstandsrapport

📍 Bakkesia 7, 8523 SKJOMEN

📖 NARVIK kommune

gnr. 63, bnr. 60

Markedsverdi

1 750 000

Areal (BRA): Enebolig 92 m²



Befaringsdato: 31.05.2023

Rapportdato: 09.06.2023

Oppdragsnr.: 10864-1119

Referansenummer: AU8999

Autorisert foretak: Fokus Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Mads Parten

Vår ref: Mads Parten



Gyldig rapport
09.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Fokus Takst as

Fokus takst as holder til midt i Narvik sentrum - men har hele Nord-Norge som base.

Vi reiser dit hvor oppdraget er.

Med over 14 år i bransjen har vi fått et godt fotfeste i markedet og regionen.

Vi leverer takstrapporter i hovedsak for bolig/tilstand - næringsbygg - skade/reklamasjon.



Rapportansvarlig



Mads Parten
Uavhengig Takstingeniør
mads@fokustakst.no
994 99 940

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 lovliggheit (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).

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

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Frittliggende enebolig bestående av 1 etasje og med krypkjeller under. boligen ble i 1986 flyttet til ny grunnmur på samme tomt.

Boligen er i hovedsak med enkel standard og i hovedsak fra byggeår. Takteking er byttet i ca. 2019.

Nytt røropplegget med rør i rør i 2009.

Bygningen er ikke vesentlig endret eller ombygd siden byggeår.

Generelt er bygningen oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normalt elde og normal bruks slitasje.

Generelt holder bygningen normalt god standard i forhold til bygningens alder.

Oppgraderinger og vedlikehold må kunne påregnes.

Tilstandsgrader er satt ut fra bygningsdelenes alder, det er ikke påvist noe større synlige feil eller mangler foruten det som er nevnt i rapport.

Nærmere undersøkelser anbefales på deler av konstruksjon (jmf beskrivelser)

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som var gjeldende i 1969.

Dette tilsier at ved opp-pussing/ombygging og bruk vil det kunne avdekkes feil og mangler som ikke er synlig ved visuell befarings.

Merk at rapporten ikke erstatter eiers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men er ment til å bidra til å øke tryggheten for alle berørte parter.

Enebolig - Byggeår: 1969

Beskrivelse av eiendommen

Taktekkingen er av pappshingel og taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløpsrør i metall, heldekkende beslag over pipe og luftelyre. Tekstlige i metall og feierplattform.

Yttervegger i bindingsverk med isolasjons standard for byggeår.

Utvendig kledning av stående tømmermannspanel i malt utførelse, noe liggende kledning i røstvegger.

-Kledning har behov for vedlikehold.

Saltak av tratakstoler og undertak av taktrobord.

Vinduer i hovedsak med 2 lags isolerglass og koblete vinduer fra byggeår.

Vinduer er generelt av eldre dato og gjør påregnes byttet.

Hovedytterdør i fabrikk malt utførelse med glassfelt fra 2010.

Balkongdør med 2 lags energiglass i kjøkken.

-Begge dører er av nyere dato.

Utgang fra kjøkken til dels overbygget veranda bygget i impregnert og malt trevirke. Rekkverk med malte liggende bord og håndhilst. Trapp til mark.

Veranda har generelt et vedlikeholdsbehov.

Enkel trapp til inngangsparti i tre i malt utførelse.

Trapp fra veranda i tre.

Trappe er i enkel utførelse.

Det er ikke rekkverk ved trapp til inngangsparti.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i hovedsak av parkett, laminat og belegg på gulv. Malte veggplater på vegger og malte plater i taket.

Generelt er overflater noe slitt og det er hull i belegget i kjøkken, ved en del av gulv i stue gir gulv etter ved trykk.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med isolasjons standard for byggeår.

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

Boligen har isolert stålpipeline og Morsø vedovn i stue på emaljert jernplate.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Adkomst til krypkjeller via luke/dør i mur. Det er innredet et mindre bodrom hvor varmtvannsbereder og rør i rørskap er plassert.

Stedvis noe misfarge/mugg på stubbloftsplater, det kan være et resultat av tidvis noe høyt fuktgivende i krypkjeller.

Innvendige dører i hovedsak fra byggeår i slett finert utførelse, noen i malt utførelse.

Luke til kald-loft i gang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom:

Bad er opplyst og være oppusset i 2009 og skal følge tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Badet er i noe fagmessig utførelse.

Rommet har våtromsplater på vegger og malt innvendig tak.

Gulv i bad av vinylbelegg.

Gulv gir stedvis noe etter ved trykk/trinn.

Det er plastsluk i gulv og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Baderomsinnredning med hvite profilerte fronter, heldekkende servant m/blandebatteri, speilskap m/lysglimt over.

Badekar m/dusjnisje. Utslagsvask i stål m/blandebatteri, opplegg til vaskemaskin. Sluk i gulv.

Det er mekanisk avtrekk i tak.

Hulltaking er ikke foretatt da det er mulig og komme til konstruksjon fra undersiden/i krypkjeller. Det er utført fuktsikring i underliggende konstruksjon uten funn.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkinnredning med hvite slette fronter, benkeplate i laminat med nedfelt oppvask-kum i stål m/kjøkkenhager, opplegg til oppvaskmaskin, takhøyde overskap. ventilator over komfortsone. 2 høyskap. Frittstående kjølehjørne.

Kjøkken er opplyst og være delvis nytt i 2009.

-Noe bruksmerker.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Wc-rom med toalett og servant m/blandebatteri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er av plastrør (rør i rør) til bad, wc-rom og kjøkken. Fordelingskap er plassert i innredet rom i krypkjeller.

Det er synlige avløpsrør av plast.

Bygningen har naturlig ventilasjon supplert med avtrekk i bad og ventilator i kjøkken.

Utvendig tappekran for vann.

Mitsubishi varmepumpe fra ca. 2011. Montert i nåværende bolig i 2013.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra 2009 plassert i krypkjeller.

El/sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Måler av nyere dato med fjernavlesning.

Det er montert lader for el-bil til boligen.

Det foreligger el-tilsynsrapport fra slutten av 2017 med kvittering for utbedring av påpekte feil/mangler.

Sikringsskap er byttet i 2017, el-bil lader montert i 2018.

Det foreligger dokumentasjon for disse arbeidene.

Boligen har røykvarslere og håndbrannslukker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av løsmasser/morene.

Drenering er antatt fra 1986 når boligen ble flyttet til nåværende grunnmur. Drenering er i ukjent utførelse.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og stripefundamenter av betong under grunnmur.

Tomten er i hovedsak svakt skrå og er opparbeidet med gruslagt innkjørsel og omslag parkeringsplass.
Plen og noe beplantning.

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Det er ikke opplyst og være nedgravd oljetank på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	92 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	92 m ²
Totalpris	1 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 etasje	92	92	0
Krypkjeller	0	0	0
Sum	92	92	0

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

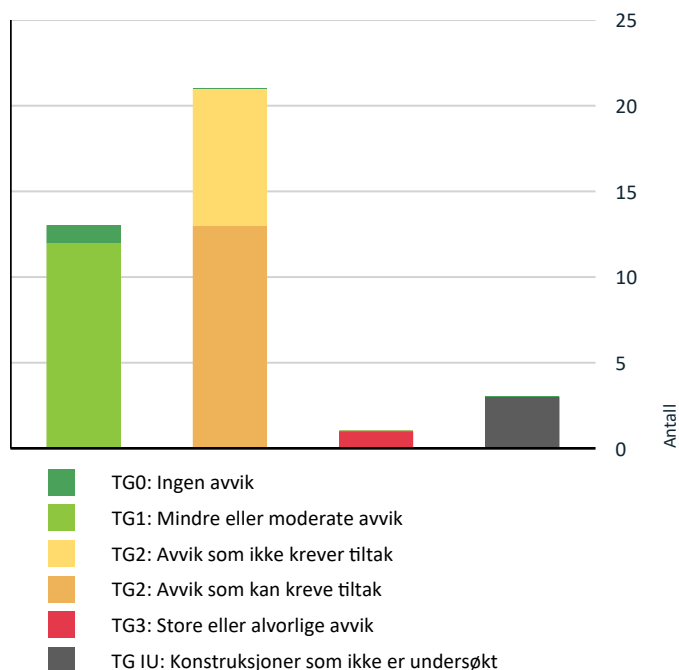
[Gå til side](#)

Enebolig

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

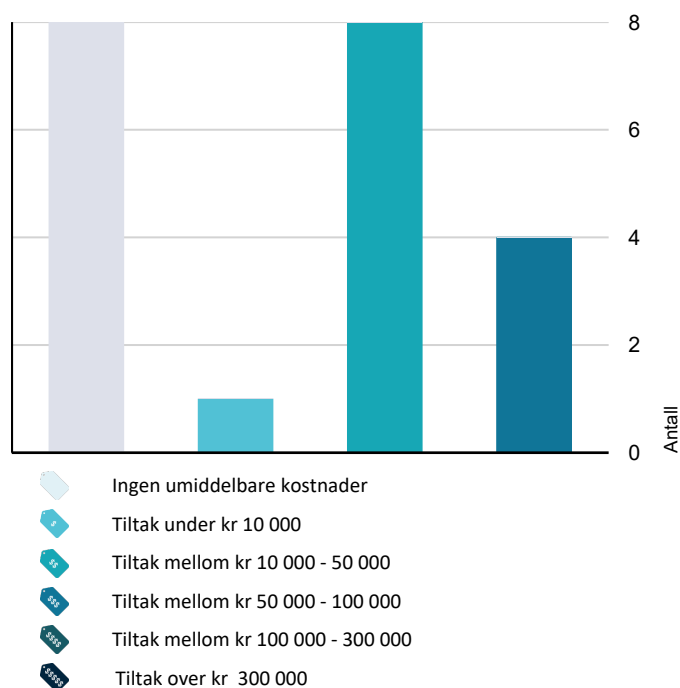
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmannens egne observasjoner er lagt til grunn gjennom befaring av bygningen. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen er møblert og i bruk. Tak observert fra bakken.

-Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha betydning for eiendommens verdi enn det som er nevnt i dokumentet.

Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjonen.

Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggforskrifter som var gjeldene ved oppføringen).

Takstmann kan ikke lastes for skjulte feil og mangler og man forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremstod ved befaringen.

Opplysninger om bygningsdeler, skjulte/åpne konstruksjoner, påkostninger, vedlikehold, mangler o.l er basert på opplysninger gitt av eier eller eiers representant.

Areal er oppmålt av takstmann på stedet med laser. Mindre avvik kan forekomme og det anbefales alltid og foreta egen oppmåling om man er usikker eller i tvil om areal stemmer.

Takstforetaket Fokus Takst AS er medlem i Norsk Takst.

Takstmann Mads Parten er sertifisert på områdene verditaksering av boligeiendommer, verditaksering av næringsseiendommer og tilstandsvurdering av boligeiendommer og skade.

Mads Parten har godkjenning for European Valuation Standards EVS av Tegova.

Takstmannen erklærer å ikke ha noen bindinger til partene i oppdraget.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke montert rekkverk.

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det må påregne vedlikehold av trapper.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledning har generelt behov for vedlikehold. En del avfallet maling.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Dagens krav til rekkverk er 100 cm.

Stedvis noe påbegynt råde.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Overflater har behov for oppgradering.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Generelt noe ujevnheter i gulv.

Gulv gir stedvis noe etter og knirker.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dører er fra byggeår og stedvis noe slitt.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er benyttet malte trelister i hjørne ved baderomsplater, dette er ikke en anbefalt løsning og kan resultere i lekkasje eller, begrenset levetid for plater.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av badet.

Tettesjikt på vegger er ikke kjent i hjørner hvor det er benyttet malte trelister, dette er ikke noe egnet material i dusjsone.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Kjøkken har noe bruksmerker og ansees ikke som helt ferdigstilt.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc-rom

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.



Tomteforhold > Byggegrunn

[Gå til side](#)

Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

Sammendrag av boligens tilstand

Div. Sprekker/riss i mur.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

generelt har mur noe vedlikeholdsbehov og noe påkostninger må påregnes.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Noe mindre saltutslag i Kryp kjeller.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.



! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er ingen ventilering av kryp kjeller.

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Kryp kjeller framstår som normalt luftet, den innerste delen har noe begrenset sirkulering.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er registrert knirk i gulvet.

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av badet, utførelse er ufagmessig.



Våtrom > Fukt i tillegg til konstruksjoner > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Eier

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Frittliggende enebolig av enkel standard i hovedsak fra byggeår.
Boligen er tidvis noe oppusset/oppgradert.

Vedlikehold
Boligen framstår som normalt vedlikeholdt men av enkel standard.
Det er byttet takteking . Uteområde er oppgradert med gruslagt innkjørsel og romslig parkeringsplass. I tillegg er boligen utvendig malt.

Tilbygg / modernisering

1986 Ombygging 1986-2010.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Taktekkingen er av pappshingel og taket er besiktiget fra bakkenivå.



Årstall: 2019

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

! TG 2

Takrenner og nedløpsrør i metall, heldekkende beslag over pipe og luftelyre. Tekstlige i metall og feierplattform.



Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger i bindingsverk med isolasjons standard for byggeår.

Utvendig kledning av stående tømmermannspanel i malt utførelse, noe liggende kledning i røstvegger.

-Kledning har behov for vedlikehold.



Råte i kledningsbord i røstvegg.

Vurdering av avvik:

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

Kledning har generelt behov for vedlikehold. En del avfallet maling.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Saltak av tratakstoler og undertak av taktrobord.



Vinduer

TG 2

Vinduer i hovedsak med 2 lags isolerglass og koblede vinduer fra byggeår.

Vinduer er generelt av eldre dato og må påregnes byttet.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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.

Generelt er vinduer av en slik alder og tilstand at de må påregnes byttet innen rimelig tid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Dører

TG 1

Hovedytterdør i fabrikk malt utførelse med glassfelt fra 2010.

Balkongdør med 2 lags energiglass i kjøkken.

-Begge dører er av nyere dato.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Utgang fra kjøkken til dels overbygget veranda bygget i impregneret og malt trevirke. Rekkverk med malte liggende bord og håndhilst. Trapp til mark.

-Veranda har generelt et vedlikeholdsbehov.



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.
- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Dagens krav til rekkverk er 100 cm.

Stedvis noe påbegynt råte.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Generelt har veranda et vedlikeholdsbehov.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

! TG 3

Enkel trapp til inngangsparti i tre i malt utførelse.

Trapp fra veranda i tre.

Trappe er i enkel utførelse.

Det er ikke rekkverk ved trapp til inngangsparti.



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Det må påregne vedlikehold av trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

Overflater

! TG 2

Innvendige overflater i hovedsak av parkett, laminat og belegg på gulv.

Malte veggplater på vegger og malte plater i taket.

Generelt er overflater noe slitt og det er hull i belegg i kjøkken, ved en del av gulv i stue gir gulv etter ved trykk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har behov for oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes en del oppgraderinger av overflater generelt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag med isolasjons standard for byggeår.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Generelt noe ujevnheter i gulv.

Gulv gir stedvis noe etter og knirker.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon

! TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har isolert stålpipes og Morsø vedovn i stue på emaljert jernplate.



Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Krypkjeller

TG 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Adkomst til krypkjeller via luke/dør i mur. Det er innredet et mindre bodrom hvor varmtvannsbereder og rør i rørskap er plassert.

Stedvis noe misfarge/mugg på stubbloftsplater, dett kan være et resultat av tidvis noe høyt fuktgivende i krypkjeller.



Vurdering av avvik:

- Det er ingen ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Krypkjeller framstår som normalt luftet, den innerste delen har noe begrenset sirkulering.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Krypkjeller framstår som tør men noe misfarge i stubbloftsplater indikerer tidvis noe fuktighet.

Innvendige dører

TG 2

Innvendige dører i hovedsak fra byggeår i slett finert utførelse, noen i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører er fra byggeår og stedvis noe slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører må påregnes byttet eller vedlikeholdt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Andre innvendige forhold

TG IU

Luke til kald-loft i gang.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad er opplyst og være oppusset i 2009 og skal følge tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Badet er i noe ufagmessig utførelse.



Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Rommet har våtromsplater på vegger og malt innvendig tak.



Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er benyttet malte trelister i hjørne ved baderomsplater, dette er ikke en anbefalt løsning og kan resultere i lekkasje eller, begrenset levetid for plater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Overflater Gulv

TG 2

Gulv i bad av vinylbelegg.

Gulv gir stedvis noe etter ved trykk/trinn. En del knirk i gulv.

Årstall: 2009 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er registrert knirk i gulvet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av badet, utførelse er ufagmessig.

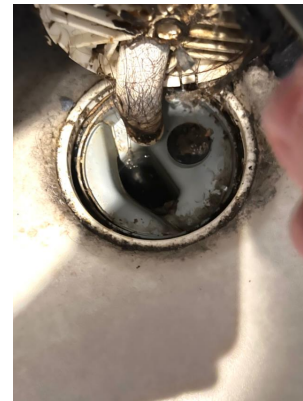
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk i gulv og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av badet.

Tettesjikt på vegger er ikke kjent i hjørner hvor det er benyttet malte trelister, dette er ikke noe egnet material i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Baderomsinnredning med hvite profilerte fronter, heldekkende servant m/blandebatteri, speilskap m/lysglimt over.

Badekar m/dusjnisje. Utslagsvask i stål m/blandebatteri, opplegg til vaskemaskin. Sluk i gulv.



Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk i tak.

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er mulig å komme til konstruksjon fra undersiden/i krypkjeller. Det er utført fuktsøk i underliggende konstruksjon uten funn.

Vurdering av avvik:

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

Bad er noe ufagmessig utført.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

kjøkkinnredning med hvite slette fronter, benkeplate i laminat med nedfelt oppvask-kum i stål m/kjøkkenhager, opplegg til oppvaskmaskin, takhøyde overskap. ventilator over komfortsone. 2 høyskap. Frittstående kjølehjørne.

Kjøkken er opplyst og være delvis nytt i 2009.

-Noe bruksmerker.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkken har noe bruksmerker og ansees ikke som helt ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe arbeid må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

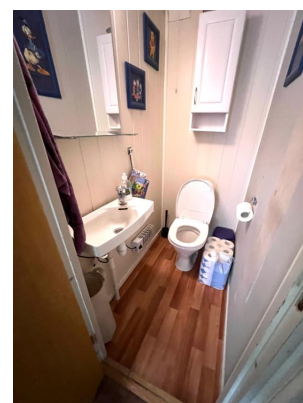
SPESIALROM

1 ETASJE > WC-ROM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Wc-rom med toalett og servant m/blandebatteri.



Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

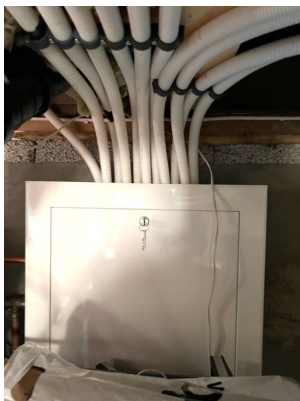
Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 1

Vannledninger er av plastrør (rør i rør) til bad, wc-rom og kjøkken. Fordelingskap er plassert i innredet rom i krypkjeller.



Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Avløpsrør

! TG 1

Det er synlige avløpsrør av plast.

Ventilasjon

! TG 1

Bygningen har naturlig ventilasjon supplert med avtrekk i bad og ventilator i kjøkken.

Andre VVS-installasjoner

! TG IU

Utvendig tappekran for vann.

Varmesentral

! TG 2

Mitsubishi varmepumpe fra ca. 2011. Montert i nåværende bolig i 2013.



Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmtvannstank

! TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra 2009 plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

! TG 1

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.

El/sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Måler av nyere dato med fjernavlesning.

Det er montert lader for el-bil til boligen.

Det foreligger el-tilsynsrapport fra slutten av 2017 med kvittering for utbedring av påpekte feil/mangler.

Sikringsskap er byttet i 2017, el-bil lader montert i 2018.

Det foreligger dokumentasjon for disse arbeidene.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik

Tilstandsrapport

i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2017/18

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?

Ja

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 at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

9. 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?

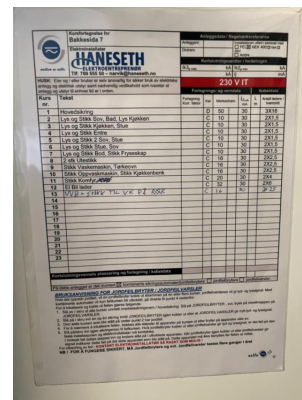
Nei

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

Ja

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

Nei



Branntekniske forhold

TG 0

Boligen har røykvarslere og håndbrannslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 2

Det er byggegrunn av løsmasser/morene.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

Div. Sprekker/riss i mur.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

Drenering

! TG 2

Drenering er antatt fra 1986 når boligen ble flyttet til nåværende grunnmur. Drenering er i ukjent utførelse.

Årstall: 1986 **Kilde:** Andre opplysninger: Antatt.

Vurdering av avvik:

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

Noe mindre saltutslag i Kryp kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og stripefundamenter av betong under grunnmur.



Årstall: 1986 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke dannelser.
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

generelt har mur noe vedlikeholdsbehov og noe påkostninger må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Sprekker i grunnmuren må tettes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold

! TG 1

Tomten er i hovedsak svakt skrå og er opparbeidet med gruslagt innkjørsel og omslag parkeringsplass. Plen og noe beplantning.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger

Årstall: 1986 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Oljetank

! TG IU

Det er ikke opplyst og være nedgravd oljetank på eiendommen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

92 m²/92 m²

Enebolig: Entré, Gang, 3 Soverom, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 750 000

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 2 150 000

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

1 750 000

Konklusjon markedsverdi

1 750 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalt fungerende marked, og omsetningstiden ligger på det normale. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bakkesia 3 ,8523 SKJOMEN 98 m² 1969 3 sov	24-03-2022	2 200 000	2 100 000	0	2 100 000	21 429
2 Tømmerbakkveien 105 ,8522 BEISFJORD 70 m² 1939 3 sov	23-09-2020	1 150 000	1 450 000	0	1 450 000	20 714
3 Håkvikdalveien 219 ,8521 ANKENES 75 m² 1990 3 sov	06-11-2018	1 290 000	1 360 000	0	1 360 000	18 133
4 Skjomdalveien - Bogholm 15 ,8523 SKJOMEN 79 m² 1935 2 sov	13-08-2018	1 360 000	1 200 000	0	1 200 000	15 190
5 Tjeldbakkveien 30 ,8523 SKJOMEN 123 m² 2000 4 sov	30-06-2020	2 400 000	1 850 000	0	1 850 000	15 041
6 Tjeldbakkveien 28 ,8523 SKJOMEN 66 m² 1959 1 sov	19-07-2017	950 000	950 000	0	950 000	14 394
7 Stongmobakken 5 ,8523 SKJOMEN 148 m² 1985 4 sov	21-08-2018	1 900 000	1 750 000	0	1 750 000	11 824
8 Pundsletta 22 ,8523 SKJOMEN 93 m² 0 3 sov	06-09-2017	1 200 000	950 000	0	950 000	10 215

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 avgifter inklusive eiendomskatt	Kr.	14 300
Forsikring(Estimert)	Kr.	8 799
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	23 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 850 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 850 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	2 150 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 etasje	92	92	0	Entré , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom , Stue , Kjøkken , Wc-rom	
Krypkjeller	0	0	0		
Sum	92	92	0		

Kommentar

1 etasje: Areal fordeler seg på: Entre, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, wc-rom og bad/vaskerom. Utgang fra kjøkken til dels overbygget veranda. I tillegg er det en utvendig sportsbod på ca. 9 kvm med adkomst via veranda.

Krypkjeller: Krypkjeller under bygningen med adkomst via luke/dør i mur.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.4.2022	Mads Parten	Takstmann
	Torbjørn Mæhle	Kunde
31.5.2023	Mads Parten	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1806 NARVIK	63	60		0	1189.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bakkesia 7

Hjemmelshaver

Sundby Elisabeth Kaminda 1/2

Mæhle Torbjørn 1/2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende enebolig beliggende i Bakkesia på Elvegård i Skjomen. Ca. 35 km fra Narvik sentrum. Kort vei til barneskole og idrettsbane. Nærmeste dagligvarebutikk er på Ankenes.

Utsikt over Elvegården og Fjellandskap. Normale solforhold. Parkering på eiendommen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 1189 m².

Tomten er svakt skrå og er opparbeidet med gruslagt innkjørsel og parkeringsplass. Plen og noe beplantning. Berg fremme i dagen i bakkant av tomten.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om forhold som har betydning for ansettelsen av eiendommens verdi.

Eier opplyser at det ikke er synlige feil og mangler som ikke er opplyst i taksten.

Bebyggelsen

På eiendommen står det en frittliggende enebolig i 1 etasje. Kryp kjeller under deler av bygningen med adkomst via luke/dør i mur. Deler av kryp kjeller er noe innredet som lagerrom.

Konsesjonsplikt

Nei.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
910 290	2022	Grunnlag for beregning av skatt.

Siste hjemmelsovergang

År
2013

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	79689212	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		2022	Fremvist	0	Nei
Forsikringsavtale		Oppgitt av eier	Ingen	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Eksisterer Ikke	0	Nei
Arealoversikt		2022	Innhentet	0	Nei
Egenerklæring		Eier 2022	Fremvist	0	Nei
Eier		Opplysninger var. Eiendommen	Innhentet	0	Nei
Tidligere takst		2013	Fremvist	0	Nei
Kvitt. off. avgifter		2022	Fremvist	0	Nei
Samsvarserklæring		Nytt sikringsskap.	Fremvist	0	Nei
Målebrev		Areal er hentet fra matrikkel.	Ingen	0	Nei
Infoland.no		2022	Fremvist	0	Nei
Situasjonskart		2022	Innhentet	0	Nei
Tegninger			Eksisterer Ikke	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte 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 insiden 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, 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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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-norsktakst/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/AU8999>

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