

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Botnveien 52 , 8803 SANDNESSJØEN

 ALSTAHAUG kommune

 gnr. 38, bnr. 519

## Markedsverdi

### 3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m<sup>2</sup> BRA-i: 157 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 10.04.2026

Oppdragsnr.: 20914-4679

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: GJ6296

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Høgås

Vår ref: Lars brattland



# MOTAKST

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Motakst AS

Motakst AS er et uavhengig og sertifisert takseringsfirma med base i Nord-Norge. Vi leverer profesjonelle takseringstjenester over hele Helgeland og Troms, med høy faglig integritet, lokal kunnskap og pålitelighet i fokus.

Vår kjernevirksomhet omfatter blant annet: Verditakst og lånetakst, Tilstandsrapporter og vedlikeholdsrapporter, Skadetaksering, Overtagleser og 1 og 5-årsbefaringer for bolig og næring, Bistand ved kjøp og salg av eiendom, Uavhengige vurderinger for forsikring og ved tvister.

Vi har solid erfaring med både bolig-, fritids- og næringseiendom, og kombinerer moderne teknologi med inngående kunnskap om byggeskikk, regelverk og markedsforhold i regionen. Vår metodikk sikrer grundige vurderinger og lett forståelige rapporter, skreddersydd etter kundens behov.

Motakst AS er medlem av Norsk takst og følger bransjens etiske retningslinjer og standarder. Vi er opptatt av kvalitet i alle ledd og setter høyt fokus på kundeservice, presisjon og effektiv gjennomføring.

## Rapportansvarlig

Marius Høgås

Marius Høgås  
Uavhengig Takstingeniør  
marius@motakst.no  
472 67 180

## Medansvarlig

Sindre Jakobsen

Sindre Jakobsen  
Uavhengig Takstingeniør  
sindre@motakst.no  
908 82 357



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## 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
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	163 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	157 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 300 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår, mottatt fra kommunen.

Ved befaring ble det observert avvik mellom dagens situasjon og de godkjente tegningene. Følgende endringer er registrert:

- Endret rominndeling i 1. etasjen, der flere av endringene er søknadspliktige tiltak.
- Endret rominndeling i 2. etasjen.
- Endringer i fasadeutførelse, herunder påbygging av terrasse, terrengjusteringer mm.

### Anbefaling:

Motakst AS anbefaler at det søkes kommunen om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Merk at det kan være andre avvik som ikke fremkommer av vurderingen ovenfor. Saksgebyrer til kommunen vil påløpe, og det må påregnes at enkelte bygningsmessige tiltak kan være nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

### Begrensning:

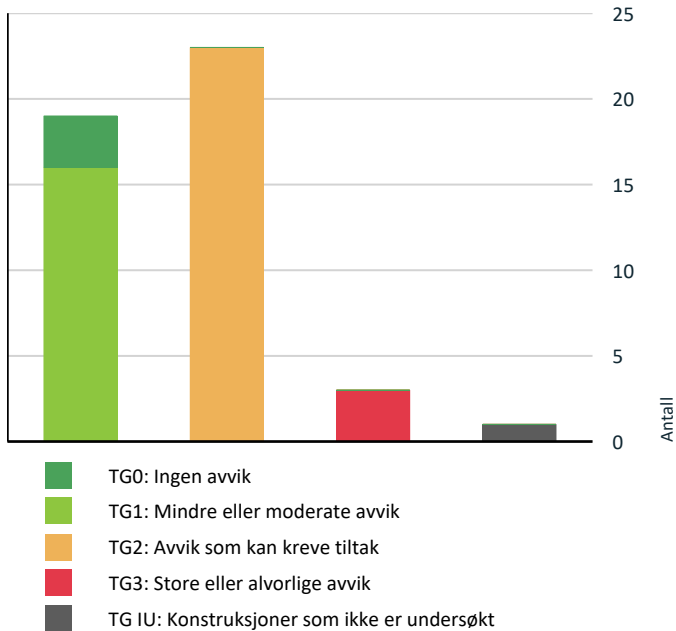
Takstingeniøren har ikke hatt innsyn i komplett byggesaksmappe eller dokumentasjon for alle eventuelle godkjenninger, men har basert sin vurdering på de tegninger og dokumenter som forelå på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt kontroll opp mot ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller eventuelle dispensasjoner.

## Bod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

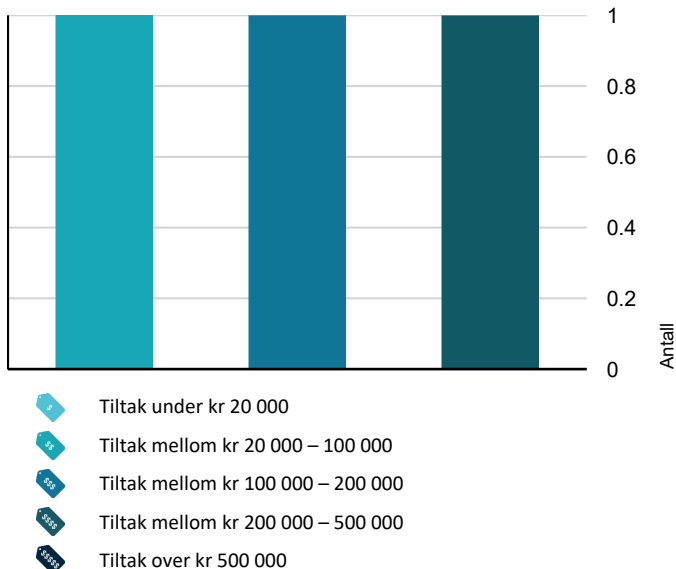
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmepumpe [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1965

### Kommentar

Boligen er registrert tatt i bruk den 15.11.1965.

### Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eier.

### Standard

Boligen har normal standard, alder tatt i betraktning.

### Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men en del gjensående nødvendige oppgraderinger og gjenstående arbeider.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Type takteking: Taket er tekket med asfalt belegg og solcellepanel.

Årstall: 2024.

Type undertak: Asfaltpapp.

Årstall: 2024.

Det bemerkes at inspeksjon av selve tekkingen er begrenset ettersom tekket er tildekt med solcellepaneler. Det kan derfor ikke utelukkes avvik i utførelse under disse.



### ! TG 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner og nedløp av metall, stigetrinn til pipen, pipen er tekket med heldekkende beslag med bue.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger av pusset mur og bindingsverk av tre, etterisolert med 5 cm og utvendig teknet med liggende kledning.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler musesperre bak kledningen enkelte steder.

Det mangler kledning i raftekasser.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres musesperre bak kledningen der dette mangler, for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen og forårsaker skade. Manglende musesperre kan føre til at mus tar seg inn i konstruksjonen og påfører skader.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av tre.

Undertak av rupanel.

Loftskillet er isolert med ca. 10 cm isolasjon (glassvatt).

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen i 2.etasjen.

Det ble fukt målt i takkonstruksjonen ved befarings, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke montert dampspærre mot kaldloft.

Enkelte steder mangler isolasjon.

Det ble observert muselort ved befarings.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales å montere dampspærre for å hindre at varm, fuktig inneluft trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til kondens og fuktskader.

Isolasjonen bør kompletteres der det mangler, for å sikre tilstrekkelig varmeisolerings og redusere risiko for varmetap og kuldebroer.

Det bør også iverksettes tiltak for å hindre mus i å komme inn på loftet, da tilstedeværelse av mus kan føre til lukt, skade på isolasjon og konstruksjon, samt økt risiko for skadedyrproblemer.

# Tilstandsrapport



## TG.2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er ikke tettet tilfredsstillende rundt vinduer i murkonstruksjon, synlig skum rundt vinduet.

Det er værslitte karmen enkelte steder.

Vindusbeslaget er avsluttet innenfor omrammingen og det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindussmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen.

Flere av vinduene mangler innvendige lister.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres tilfredsstillende tetting rundt vinduene for å hindre luft- og vannlekkasjer, samt utbedre værslitte karmen for å forlenge levetiden og redusere vedlikeholdsbehovet.

Vindusbeslag må forlenges og oppbrettes korrekt mot vindussmyg for å hindre at vann trenger inn bak kledningen, da manglende oppbrett kan føre til fuktskader i veggkonstruksjonen.

Innvendige lister bør monteres for å sikre et ferdig og tett resultat, og for å redusere risiko for trekk og varmetap.

# Tilstandsrapport



## TG.2 Dører

### Beskrivelse

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.  
Terrassedør 2. etasje: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.  
Bi-inngangsdør 1. etasje: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Bi inngangsdøren er vanskelig å åpne/lukke på grunn av fuktsvell, og det er utett utførelse mot mur.  
Bi-inngangsdøren mangler foringer og lister innvendig.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Bi-inngangsdøren bør justeres eller utbedres for å sikre at den åpnes og lukkes uten problemer, samt at tetting mot mur forbedres for å hindre trekk, varmetap og fuktinntrengning i konstruksjonen.

Manglende foringer og lister bør monteres innvendig for å sikre tilfredsstillende tetting og estetisk utførelse.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt risiko for skader på dør og omkringliggende konstruksjon, samt redusert komfort og energieffektivitet.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse på ca. 23 m<sup>2</sup> med impregnerert liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 93 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst via trapp fra hage og via dør fra soverom.

Terrasse på ca. 12 m<sup>2</sup> foran inngangspariet. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst via hage og hovedinngangsdør.



## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp av tre til terrassen. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappen er bratt og har korte inntrinn.  
Det mangler bord på repos under trapp.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å utbedre trappen ved å øke inntrinnets dybde og redusere brattheten, samt montere manglende bord på repos under trappen. Konsekvensen av dagens utførelse er økt risiko for snubling og fallskader ved bruk av trappen.

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### ! TG 3 Overflater

#### Beskrivelse

Gulvene har laminat og tregulv.

Veggene har malte plater og malt panel.

Himlingene har malte himlingsplater og malerpapp.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Fuktsvell i vinduskarmen på det ene soverommet i 2. etasjen.

Overflater fremstår med flere mangler og ufagmessige utførelser. Det er registrert åpne skjøter og glipper i himling og vegg, ujevne og mangelfulle overganger mot lister og tilstøtende bygningsdeler, samt synlige skader og misfarging. Enkelte områder har uferdige løsninger med eksponert konstruksjon og manglende overflatebehandling.

#### Konsekvens/tiltak

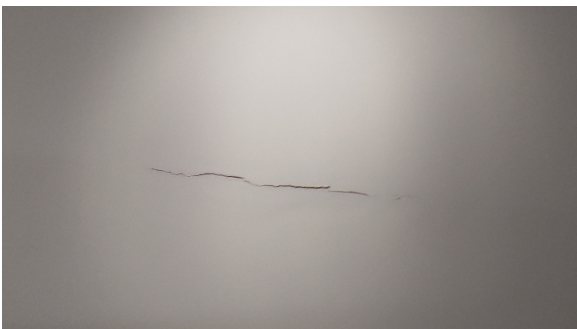
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det anbefales å utbedre overflatene med lukking av åpninger, korrekt montering av lister og ferdigstillelse av overganger. Skadde og uferdige flater bør repareres og overflatebehandles.

Mangelfull overflateutførelse kan medføre redusert estetisk kvalitet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



## TG.2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag.

Målt avvik i 1.etasjen (soverom):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 12 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 18 mm.

Målt avvik i 2.etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 15 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 21 mm.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### 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.

## TG.2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra 1. etasje og over tak.

Type: Mursteinspipe.

Alder: Byggeår.

Pipeløpet har ett fastmontert ildsted.

Type: Lukket vedovn.

Alder: Ukjent.

Sotluke montert på soverom i 1. etasjen.

Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Siste tilsyn skal være utført den 17.01.2024.

Skorsteinen ble sist feiet den 05.07.2012.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Fliser foran ildsted er løse og mangler tilstrekkelig vedheft til underlaget.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales at flisene demonteres og underlaget kontrolleres. Ny legging må utføres på egnet og stabilt underlag.



Kontroll av ildsted.



## ! TG 3 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Bjelkelaget og bunnsvill har store råteskader i inspiserte områder. Kryp kjelleren er trang, og er derfor noe begrenset inspisert.

Det er stedvis åpninger i bjelkelag og isolasjon er synlig eller manglende.

Bjelkelaget er provisorisk understøttet av peler, som står direkte ned i jormassene.

Det mangler plast mot grunn i deler av krypkjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Bedre ventilering må etableres.

Det bør gjennomføres omfattende utbedringer av bjelkelag og bunnsvill for å fjerne råteskader og sikre konstruksjonens bæreevne.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon og legge plastfolie på grunnen for å redusere fuktbelastning.

Provisoriske understøttelser må erstattes med forskriftsmessige fundamenter.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre råte- og sopp-skader, svekket bæreevne og forringet inneklime. Begrenset inspeksjon gir usikkerhet om skadeomfanget, og det kan ikke utelukkes ytterligere skader i utilgjengelige områder.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

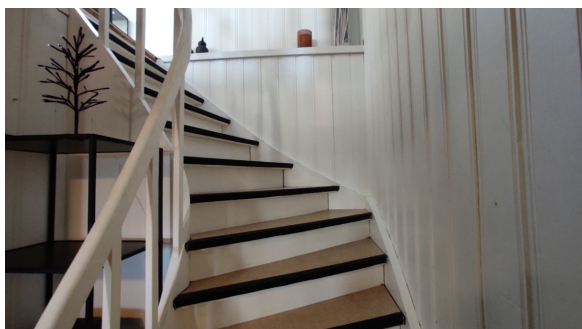
# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp av tre, trinn er tekket med belegg , malt stående rekkverk mellom 1 og 2. etasje.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Våtrommet ble oppgradert i 2021.

El-arbeider er utført av firma.  
Dokumentasjon: Samsvarserklæringer.  
Dokumentasjonen ligger i boligmappa.

Rør-arbeider er utført med egeninnsats.  
Dokumentasjon: bilder.  
Dokumentasjonen er fremvist.

Flis og membran arbeider er utført med egeninnsats.  
Dokumentasjon: Bilder.  
Dokumentasjonen er fremvist.

Tømrer/snekker-arbeider er utført med egeninnsats.  
Dokumentasjon: Bilder.  
Dokumentasjonen er fremvist.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG.2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har våtromsplater.  
Himlingen har himlingsplater.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hakk i baderomsplate i dusjonen.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hakket i baderomsplaten bør utbedres for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.  
Dersom skaden ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader, noe som kan redusere levetiden til våtrommet.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt, med svakt lokalt fall i dusjsonen.

Flis- og fugearbeid fremstår som ufagmessig utført.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og utføres fagmessig flis- og fugearbeid for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannskader i konstruksjonen. Mangelfullt fall og ufagmessig utførelse kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker faren for fuktskader og lekkasjer.



Kontroll av fallforhold.

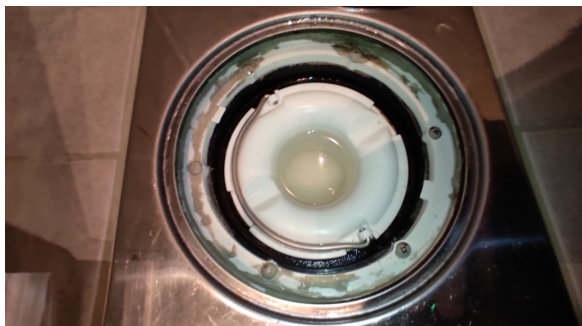
## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

# Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

## 1. ETASJE > BAD

### **TG 1** Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassdør.



Kontroll av røropplegg.

## 1. ETASJE > BAD

### **TG 1** Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.  
Tilluft via luftespalte under dørradet.



## 1. ETASJE > BAD

### **TG 0** Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende soverom.

# Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Gulvet ble oppgradert i 2021.

El-arbeider er utført av firma.  
Dokumentasjon: Samsvarserklæringer.  
Dokumentasjonen ligger i boligmappa.

Rør-arbeider er utført med egeninnsats.  
Dokumentasjon: bilder.  
Dokumentasjonen er fremvist.

Flis og membran arbeider er utført med egeninnsats.  
Dokumentasjon: Bilder.  
Dokumentasjonen er fremvist.

Tømrer/snekker-arbeider er utført med egeninnsats.  
Dokumentasjon: Bilder.  
Dokumentasjonen er fremvist.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malt panel.  
Himlingen har malt panel.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har fliser.

# Tilstandsrapport



Kontroll av fallforhold.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran på gulv i vaskerom er ikke ført tilstrekkelig opp på vegg ved overganger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å åpne konstruksjonen og etablere membran med tilstrekkelig oppbrett på vegg i henhold til gjeldende krav og anbefalte løsninger for våtrom.

Manglende oppbrett av membran kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjon ved lekkasjer eller vannsøl.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Kontroll av sluk.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Våtrommet ble oppgradert i 2021.

El-arbeider er utført av firma.  
Dokumentasjon: Samsvarserklæringer.  
Dokumentasjonen ligger i boligmappa.

Rør-arbeider er utført av firma.  
Dokumentasjon: Faktura.  
Dokumentasjonen er ikke fremvist.

Flis og membran arbeider er utført med egeninnsats.  
Dokumentasjon: Bilder.  
Dokumentasjonen er ikke fremvist.

Tømrer/snekker-arbeider er utført med egeninnsats.  
Dokumentasjon: Bilder.  
Dokumentasjonen er ikke fremvist.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Våtromsplater på vegger, og malte himlingsplater i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det mangler fuge mellom bunnlist og våtromsplater.  
Det registreres slitasje og avskalling i overflatebehandling på nedre del av karm, som tyder på fuktpåvirkning.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det bør etableres fuge mellom bunnlist og våtromsplater for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Slitasje og avskalling i overflatebehandling på nedre del av karm bør utbedres for å beskytte mot videre fuktpåvirkning.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TG.2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

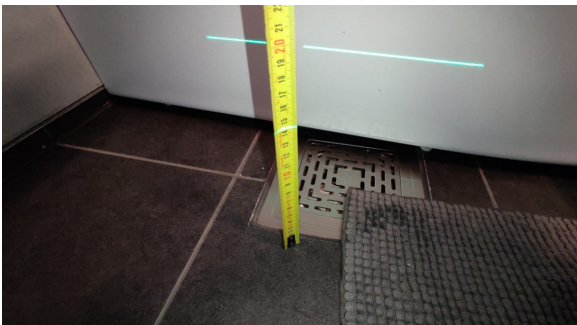
Det er registrert sprekk i flis.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det bør foretas utbedring av sprekk i flis og fallforhold til sluk bør forbedres for å oppfylle kravene.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannskader i underliggende konstruksjoner, samt at vannsøl ikke ledes effektivt til sluk.



Kontroll av fallforhold.

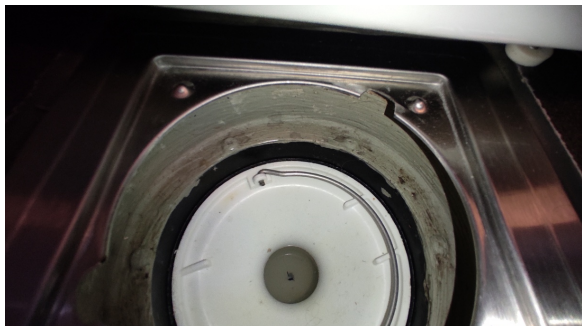
## 2. ETASJE > BAD

### TG.1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Kontroll av sluk.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, badekar og gulvmontert toalett.



Kontroll av røropplegg.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende soverom.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøøl/fryseskap.



Kontroll av røropplegg.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte og alu. med glass fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøll og fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert sokkel på innredningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres sokkel på kjøkkeninnredningen for å gi et mer ferdigstilt og funksjonelt uttrykk.



Kontroll av røropplegg.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Tilstandsrapport



## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### **TG 2** Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Fliser på gulv, våtromsplater på vegger og malte plater i himling.  
Servant med ett-greps bandebatteri og gulvmontert toalett.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Overflatene har en del slitasje.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Overflatene bør vurderes utbedret eller fornyet for å opprettholde funksjon og estetikk.  
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert levetid.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **TG 2** Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannrør av rør i rør, rørskap plassert på vaskerom.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør fremstår som midlertidig anlagt, uten forskriftsmessig og varig utførelse.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at røranlegget utbedres og etableres som en permanent installasjon i henhold til gjeldende krav.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast og soil.  
Lufting av avløpsanlegget går via duroventil på kaldloft.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avløpsrør i krypkjelleren er ikke festet tilfredsstillende.  
Mer enn halvparten av forventet levetid på avløpsrør av soil overskredet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avløpsrør i krypkjelleren bør festes tilfredsstillende for å unngå utglidning eller bevegelse i rørskjøter, noe som kan medføre lekkasjer og påfølgende fuktskader.

Siden mer enn halvparten av forventet levetid på avløpsrør av soil er overskredet, bør det vurderes nærmere undersøkelser og eventuelt utskiftning for å redusere risikoen for plutselige rørbrudd og lekkasjer.



## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vindu og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

# Tilstandsrapport



## TG2 Varmepumpe

### Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe av merket Daikin på stuen i 2. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon eller informasjon om at det er utført service på luft-til-luft varmepumpen. Regelmessig service er viktig for å sikre effektiv drift, opprettholde varmekapasitet og forlenge levetiden på anlegget.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å få gjennomført service av godkjent fagperson. Service bør inkludere rens av innedel og utedel, funksjonstest, lekkasjekontroll og vurdering av kjølemediemengde.

Det anbefales service minimum hvert 2. år, eller etter produsentens anbefalinger.

Konsekvensen kan være redusert virkningsgrad og mulig økt strømforbruk, økt risiko for driftsstans eller tekniske feil.



## TG2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 285 liter av merket Ctc plassert på vaskerom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

El-skap med automatsikringer plassert i gang og stue i 1. etasjen.

SOLCELLEANLEGG:  
Solcelleanlegg på taket.

EL- BILLADER  
Det er montert 2 stk. elbil ladere.

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)?  
**Ja**

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Samsvarserklæringer ligger i boligmappa.**

### Inntak og sikringskap

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

### Generell kommentar

Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 EI kontroll i bolig).

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn av ukjente masser.

Det bemerkes at grunnforholdene ikke er vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Drenering fra 2021.

Taknedløpene føres ned under bakken i rør.

Grunnmursplast.

Ble byttet all drenering rundt huset og ny drenering fra innsiden av krypkjeller i tilfelle vanninntrengning. Kan dokumenteres med bilder. All drenering er byttet og overvann fra taket er påkoblet kommunens anlegg, opplyser eier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler klemlist over grunnmursplasten.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Klemlist bør monteres over grunnmursplasten for å hindre at vann trenger inn bak plasten. Manglende klemlist øker risikoen for fuktinntrengning i grunnmuren, noe som kan føre til skader på konstruksjonen over tid.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Grunnmurer virker stabile og uten registrerte setningsskader, dette med unntak av mindre riss og normale aldringsvekkelser.

NB!

Merk at grunnmurer av eldre dato kan ha svært variabel kvalitet, dersom man begynner å foreta arbeider med/rundt grunnmuren kan man derfor oppleve at det må utføres reparasjoner på grunnmuren.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

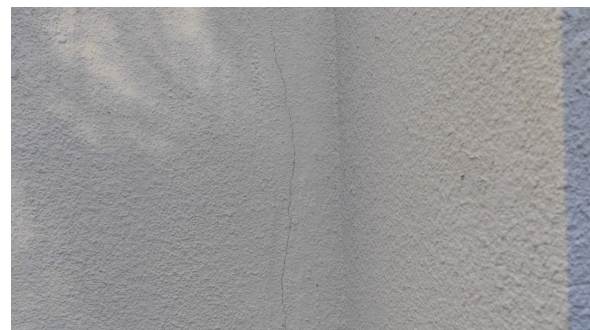
Det er registrert saltutslag (utfellinger) på innvendig side av grunnmur ved uferdig døråpning til hybel..

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Saltutslag bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken til fukttransporten, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å redusere fuktbelastningen i grunnmuren.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for nedbrytning av materialer, forringet inneklime samt videre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Mindre riss i mur.

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt plant terreng.

Generell info:

Terreng rundt byggverket må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs vegggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Vannrør av plast via kommunalt nett.  
Avløpsrør av plast via kommunalt nett.  
Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra 2021.  
Arbeidene er utført med egeninnsats (ufaglært arbeid).

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i boligen. Dette inkluderer vurdering av balkonger, terrasser og trapper med hensyn til rekkverk, rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk, håndløpere og tilsvarende forhold vurdert opp mot dagens krav der dette er relevant.

Videre er det gjort en vurdering av radonforhold, elektrisk anlegg og branntekniske forhold, herunder røykvarslere, brannslukningsutstyr, rømningsveier og synlige avvik i branncelleinndeling. I tillegg er forstøtningsmurer samt eiendommens beliggenhet i forhold til eventuell flom- og rasfare vurdert.

Vurderingene under dette punktet er kun ment som en generell sikkerhetsgjennomgang, og det settes ikke tilstandsgrad (TG) på de forhold som inngår her.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

# Konklusjon og markedsvurdering

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

157 m<sup>2</sup>/157 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 2 Gang, 4 Soverom, 2 Bod, Toalettrom, Vaskerom, Bad, Stue/kjøkken, Entré, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue

*Andre bygg:* Bod

*Bruksareal andre bygg:* 6 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 300 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 850 000

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

3 300 000

## Konklusjon markedsverdi

3 300 000

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstingeniøren mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten. Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstingeniørens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

### Generell Informasjon:

Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.

Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstingeniørens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

### Kilder:

Motakst AS <https://www.motakst.no/>

Norsk Takst <http://www.norsktakst.no/>

Forskrift til avhendingslova <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850>

Avhendingslova <http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html>

Mesterbrevloven <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35>

Eiendomsmeglingsloven <http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html>

Eiendom Norge AS <http://www.eiendommnorge.no/>

Forbrukerrådet <https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/>

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Botnveien 6 ,8803 SANDNESSJØEN 126 m <sup>2</sup> 1961 4 sov	26-03-2026	3 000 000	<b>2 950 000</b>		2 950 000	<b>23 413</b>
2 Foged Falchs vei 30 ,8803 SANDNESSJØEN 143 m <sup>2</sup> 1971 5 sov	30-09-2024	2 900 000	<b>2 850 000</b>		2 850 000	<b>19 128</b>
3 Botnveien 14 ,8803 SANDNESSJØEN 146 m <sup>2</sup> 1963 3 sov	01-04-2024	2 900 000	<b>2 700 000</b>		2 700 000	<b>18 493</b>
4 Kirkåsveien 51 ,8803 SANDNESSJØEN 164 m <sup>2</sup> 1983 2 sov	01-09-2024	2 850 000	<b>2 850 000</b>		2 850 000	<b>16 667</b>
5 Botnveien 17 ,8803 SANDNESSJØEN 196 m <sup>2</sup> 1954 4 sov	20-08-2024	2 900 000	<b>3 010 000</b>		3 010 000	<b>14 755</b>
6 Radåsveien 21 ,8803 SANDNESSJØEN 153 m <sup>2</sup> 1957 3 sov	25-11-2024	2 900 000	<b>2 700 000</b>		2 700 000	<b>14 062</b>
7 Botnveien 24 ,8803 SANDNESSJØEN 132 m <sup>2</sup> 1957 4 sov	18-09-2025	2 550 000	<b>2 650 000</b>		2 650 000	<b>13 520</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### 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

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	15 000
Renovasjon (Husholdningsrenovasjon):	Kr.	10 800
Kommunale avgifter:	Kr.	24 300
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	25 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>75 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 750 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 150 000</b>

### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>20 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 170 000**

## 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.	700 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 700 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 850 000</b>
--	------------	------------------

# 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

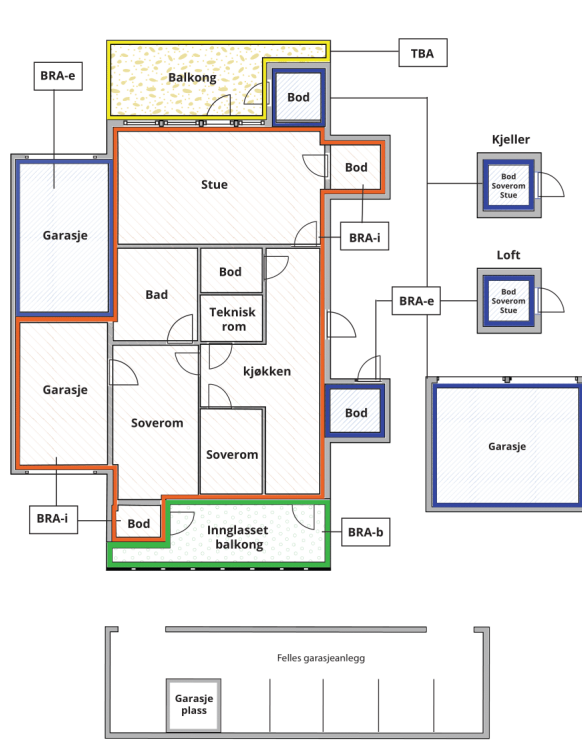
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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.

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	82			82	12
2. etasje	75			75	23
<b>SUM</b>	<b>157</b>				<b>35</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>157</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, soverom 1, bod 1, toalettrom, bod 2, bad, vaskerom, stue/kjøkken, entré, soverom 2		
2. etasje	Gang, soverom 1, soverom 2, bad, kjøkken, stue		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår, mottatt fra kommunen.

Ved befaring ble det observert avvik mellom dagens situasjon og de godkjente tegningene. Følgende endringer er registrert:

- Endret rominndeling i 1. etasjen, der flere av endringene er søknadspliktige tiltak.
- Endret rominndeling i 2. etasjen.
- Endringer i fasadeutførelse, herunder påbygging av terrasse, terrengjusteringer mm.

Anbefaling:

Motakst AS anbefaler at det søkes kommunen om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Merk at det kan være andre avvik som ikke fremkommer av vurderingen ovenfor.

Saksgebyrer til kommunen vil påløpe, og det må påregnes at enkelte bygningsmessige tiltak kan være nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

Begrensning:

Takstingeniøren har ikke hatt innsyn i komplett byggesaksmappe eller dokumentasjon for alle eventuelle godkjenninger, men har basert sin vurdering på de tegninger og dokumenter som forelå på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt kontroll opp mot ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller eventuelle dispensasjoner.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er utført arbeider på store deler av boligen. Se egenerklæring for informasjon. Dokumentasjon på enkelte arbeider ligger i boligmappa.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Se punkt om byggetegninger og øvrige deler av tilstandsrapporten for ytterligere informasjon.

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
<b>SUM</b>		<b>6</b>			

<b>SUM BRA</b>	<b>6</b>
----------------	----------

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Marius Høgås	Takstingeniør
	Bent Albert Hilstad	Kunde
	Sindre Jakobsen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1820 ALSTAHAUG	38	519		0	967.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Botnveien 52

#### Hjemmelshaver

Hilstad Bent Albert, Hilstad Magdalena  
Malgorzata

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Botnveien om lag 2,6 km unna sentrum av Sandnessjøen. Eiendommen ligger ca. 1,5 km fra dagligvarebutikker og bensinstasjon. Eiendommen har barnevennlige omgivelser, med kort vei til skole, barnehage og lekeplass. Flotte turmuligheter finnes også innenfor kort avstand. Sandnessjøen har om lag 6100 innbyggere med ett rikt næringsliv av maritim virksomhet.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

### Regulering

KA Alstahaug. Plan-ID 201622. Ikrafttredelse 14.12.2016.

Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

### Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruset innkjørsel og gårdsplass.

Eiet tomt som har ett areal på ca. 967 m<sup>2</sup>.

### Kommuneplan

KA Alstahaug. Plan-ID 201622. Ikrafttredelse 14.12.2016.

Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

### Servitutter

Takstingeniøren 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.

### Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

### Parkering

Parkering på egen tomt.

### Byggemåte

Bygget er fundamentert på støpt ringmur, bjelkelag av tre med stubbeloftskonstruksjon.

Yttervegger av pusset mur og bindingsverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålblader.

### Oppvarming

Boligen blir varmet opp med luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og elektrisitet.

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 034 000	2026	I følge opplysninger gitt av Alstahaug Kommune.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		15 000
<b>Kommentar</b> Beløp estimert av takstingeniøren.				

# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

Oppbevaring av redskaper mm.

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Uteboden holder enkel standard.

### Vedlikehold

Uteboden fremstår som manglende vedlikeholdt, oppgraderinger/vedlikehold må påregnes.

### Beskrivelse

Bjelkelag av tre fundamentert på grunn.

Yttervegger av plankelaft.

Saltak takkonstruksjon utvendig tekket med papp.

Bygget har stort vedlikeholdsbehov.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.04.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.04.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	25.03.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	25.03.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	08.04.2026	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger		Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.	Finnes ikke		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer ligger i boligmappa.	Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	
2	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.