


Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Vargeia 31 , 7877 HØYLANDET

 HØYLANDET kommune

 gnr. 99, bnr. 63, fnr. 72

Markedsverdi

600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 19.04.2026

Oppdragsnr.: 20355-1535

Eiendomsverdi ref nr: YX9320

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Terje Årsandøy



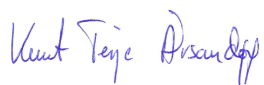
 **Takstnett**
Takstforum Midt-Norge

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.

Takstforum Midt-Norge AS

Takstforum Midt-Norge er et selskap etablert i 1993. Selskapet har i dag 3 ansatte med hovedkontor i Namsos og avdelingskontor på Høylandet og Nærøysund.

Rapportansvarlig



Knut Terje Årsandøy

knut@takstforum.com

900 71 559

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

Bolig som del av vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1991. Bygningen er oppført på ringmur av lettklinkerblokk, veggkonstruksjon i bindingsverk med utvendig stående malt trepanel og takkonstruksjon i saltaks form med takteking av krummet betongtakstein

Boligen er fra 1991 og med noe oppgraderinger og kan nevnes følgende:

Kjøkken: 2016
Overflater stue, kjøkken og gang: 2016
Balkongdør: 2016.

Leiligheten framstår generelt med en del slitasje og skader og det må påregnes en del oppgraderinger på kort sikt for å begrense fare for konstruksjonsmessige skader.

Vises til kapittel konstruksjoner angående avvik og tiltak

Tomannsbolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertak av ranit eller lignende

Takrenner og nedløp av aluminium. Stigetrinn til pipe og heldekkende pipebeslag.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning framstår i normalt bra stand men anbefales jevnlig overflatebehandling men mangler musesikring som kan etableres for å begrense fare for mus. Ikke avdekket tegn til dette ved besiktigelse av kaldloft

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør med 2 lags glass fra 2021.

Ytterdør til leiligheten står i felles inngang og er ikke utsatt for vær.

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2 lags glass

Bygningen har teak hovedytterdør.

Terrasse utenfor stue anlagt på betongputer trolig anlagt på isopor med nedstøpt søylesko. Konstruksjon av impregnerte materialer.

Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksbord

Utvendig trapp i impregnerte materialer.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater med belegg på gulv, vegger med malte plater og taket med folierte plater. Overflater gulv og vegger i stue, kjøkken og gang oppgradert siden byggeåret og antas ca 2019.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt målinger med planlaser i stue/kjøkken, gang samt soverom. Det er ikke registrert avvik utover standard og toleransekrav. Mindre avvik kan forekomme ut fra bygningsdelens alder.

Boligen har elementpipe med pussede og malte overflater. Ubehandlet på kaldloft. Sotluke i gang/stue. Heldekkende beslag over tak. Boligen er ikke tilkoblet vedovn.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig har boligen finérdører fra byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Baderom fra byggeår trolig med noe utskifting av deler av gulvbelegg i dusjsone samt at det og trolig er skiftet noe veggplater på 1 eller 2 vegger. Det er belegg på

gulv, våtromsplater på vegger og folierte plater i tak. Utstyrt med toalett, servantskap med servant nedfelt i laminat benkeplate og opplegg for vaskemaskin. Ventilering med ventil i tak tilkoblet avtrekkslange ført opp i luftehett.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 som er laveste målbare verdi. Det bemerkes at hull ikke er foretatt i vegg bak dusjsone da det er yttervegg på en side samt vegg mot felles inngang.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og nedfelt platetopp og integrert oppvaskmaskin med 50 cm bredde. Komfyrvakt over platetopp. Kjøkken trolig oppgradert i 2016 men noe usikkert. Alder vurdert ut fra varmtvannsbereder da bereder tidligere var montert kjøkkeninnredning og bereder flyttet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast. Det meste av avløpsrør er skjult i konstruksjoner og isolert og innkasset i krypkjeller. Ingen spesielle symptomer men ved oppgradering av våtrom kan det påregnes noe oppgradering til vanntilkoblet utstyr.

Boligen har naturlig ventilasjon som normalt ut fra byggeåret. Det er på kaldloft montert avtrekksvifte tilkoblet avtrekkskanaler fra kjøkken, bod og bad/vaskerom men denne var ikke i funksjon ved befaring

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Luft til luft varmepumpe i stue av noe nyere dato men ukjent årstall.

Felles sikringsskap i for begge boligene plassert i felles inngang. Det er foretatt oppgraderinger av skap med innhold de senere år av godkjent elektrovirksomhet

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Dreneringen er fra 1991 og utført som rørdrens

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker med utvendig puss. Det er stripefundamenter/bankett av betong under grunnmur.

Boligen står i lett skrånende terreng

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1991. Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1991. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført uten radontiltak og det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmålinger

Utvendig trapp mangler rekkverk

Rekkverk på terrasse er på 80 cm mens dagens krav er 1 meter. Men det er ikke krav til endring av høyde opp til dagens krav.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	60 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	60 m ²
Totalpris	600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

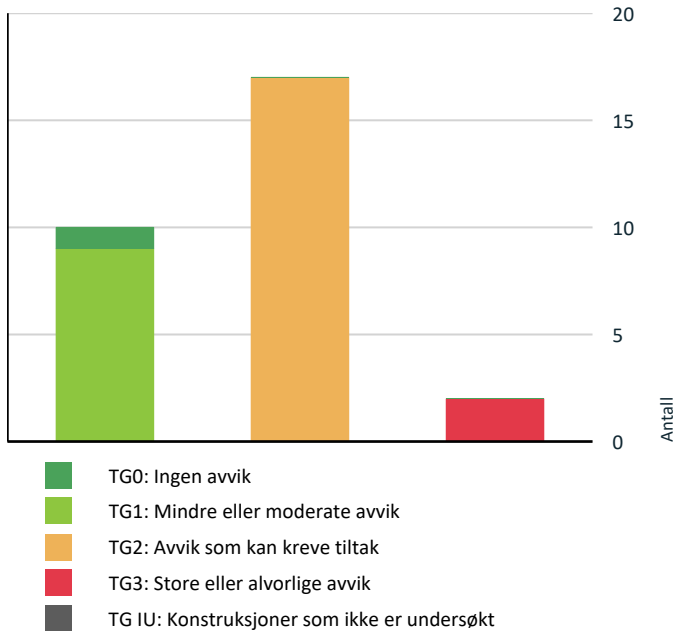
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

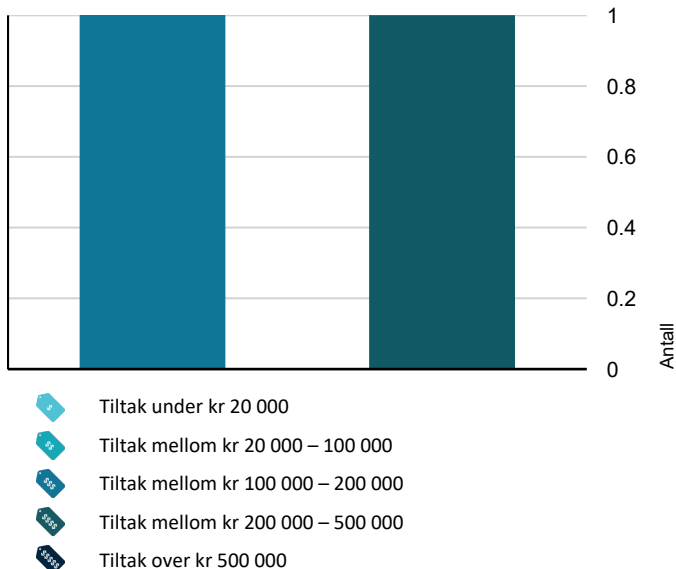
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør sertifisert i Norsk takst og følger de krav og retningslinjer som er utarbeidet for Norsk takst sine medlemmer. Undertegnede har ingen bindinger til kunde.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Undertak [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdør felles inngang [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

1991

Anvendelse

Leilighet

Standard

Normal standard fra byggeåret

Vedlikehold

Noe vedlikehold av noen overflater og kjøkken men ellers mye som fra byggeåret

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Mangler 1 takstein ut mot gavl mot sør der det har oppstått råteskader i takkasse. Ellers en del groing av mose

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Andre tiltak:
 - Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
 - Knekte takstein må skiftes.

Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle skader eller lekkasjer tidlig, da risikoen for svikt øker når forventet brukstid er passert.

Manglende takstein bør erstattes for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Råteskader i takkasse må utbedres for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og økt risiko for omfattende reparasjoner.

Anbefales og fjerning av mose for å hindre skader som reduserer levetid

Undertak

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Undertak av ranit eller lignende

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tilstandsrapport

Undertaket har henger ned i 2 felt slik at taktekking er synlig fra underside. Det er en del synlig fuktskader på undertaket grunnet lekkasjer

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Undertaket bør utbedres eller skiftes for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for vanninntrenging i takkonstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til omfattende skader på byggets bærende konstruksjoner og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av aluminium. Stigetrinn til pipe og heldekkende pipebeslag.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takhelling er under 27 grader og taket er med ru takstein slik at det ikke er krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det er ikke krav om montering av snøfangere på dette taket, da takhellingen er under 27 grader og taket har ru takstein. Det vurderes derfor ikke som nødvendig med tiltak, men det bør vurderes om det er behov for snøfangere ut fra lokale forhold og sikkerhet, for å unngå risiko for snøras som kan skade personer eller eiendom.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning framstår i normalt bra stand men anbefales jevnlig overflatebehandling men mangler musesikring som kan etableres for å begrense fare for mus. Ikke avdekket tegn til dette ved besiktigelse av kaldloft

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er noe begrenset ventilering da raftepapp ligger tett opp til undertak noe som medfører kondensering og missfarging/mindre soppdannelser på undertaket. På 1 overgurt takstol på side mot sørøst ble det registrert større missfarging, som indikerer utvikling til råte

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig uttørking av undertaket.

Begrenset ventilering kan føre til kondensering, misfarging og soppdannelse, noe som over tid kan skade takkonstruksjonen og øke risikoen for råte i trekonstruksjonene. Angående større misfarging på en takstol anbefales det nærmere undersøklser av omfang da skadeomfang for eventuelt å foreta tiltak som begrenser skadeutvikling.



TG.2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1991

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu på kjøkken er noe utett og vanskelig å lukke og med begynnende råte. Vindu på bod tar mye i karm. Ellers en del avflassing av maling.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør utføres justering og vedlikehold av vinduene for å sikre funksjonalitet og tetthet men ut fra skader og generell tilstand må det påregnes oppgraderinger/ utskiftinger på kort sikt. Vindu på kjøkken må skiftes som et snarlig tiltak

Manglende utbedring kan føre til begrenset funksjon, økte varmetap, redusert komfort og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



TG.2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med 2 lags glass fra 2021. Ytterdør til leiligheten står i felles inngang og er ikke utsatt for vær.

Årstall: 2021

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør er med noe skjevheter og tar noe i karm/ terskel

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Må påregnes noe justering for å hindre skader og oppnå god funksjon.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2 lags glass

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pakning har løsnet på overside dørblad som medfører begrenset tetting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pakningen bør festes eller skiftes for å sikre tilstrekkelig tetting.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til varmetap, trekk og økt risiko for fuktskader.

TG 2 Ytterdør felles inngang

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dør er noe utett mellom karm og dørblad samt at det er skader på nedre del av dørblad på hengselside

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse utenfor stue anlagt på betongputer på isopor med nedstøpt søylesko. Konstruksjon av impregnerte materialer. Rekkverk med håndliste og vertikale rekkverksbord

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skade på håndliste samt at dekke er med noe slitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndlisten bør utbedres, og dekke bør vedlikeholdes eller for å forhindre ytterligere forringelse.



TG 1 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendig trapp i impregnerte materialer.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater med belegg på gulv, vegger med malte plater og taket med folierte plater. Overflater gulv og vegger i stue, kjøkken og gang oppgradert siden byggeåret og ut fra opplysninger ca 2019.

Årstall: 1991

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I stue har takplater løsnet i et område ut mot vegg med vinduer. Ellers noe fuktskader/ utsvelling på takplater foran dør til bod. Ellers overflater med normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taksplater som har løsnet bør festes på nytt for å unngå ytterligere skade eller nedfall, noe som kan medføre fare for personskade eller skade på inventar. Fuktskader og utsvelling på takplater bør undersøkes nærmere og utbedres for å hindre videre fuktskader og potensiell muggdannelse, som kan forringe inneklimaet og skade bygningens konstruksjon.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt målinger med planlaser i stue/kjøkken, gang samt soverom. Det er ikke registrert avvik utover standard og toleransekrav. Mindre avvik kan forekomme ut fra bygningsdelens alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble i kryppkjeller registrert stedvis noe råte i stubbloftsbord. Det er ikke foretatt destruktive inngrep for å vurdere eventuelle skader i etasjeskillet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedring av råteskadet treverk i stubbloftsbordene. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være videre utvikling av råteskader, som kan svekke bæreevnen og føre til skader på tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med pussede og malte overflater. Ubehandlet på kaldloft. Sotluke i gang/stue. Heldekkende beslag over tak. Boligen er ikke tilkoblet vedovn.

Årstall: 1991

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing eller rensing av pipa.



TC 2 Krypjkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er under taksert bolig mindre skader men stedvis tegn til råte og fuktskader på stubbloft grunnet kondensering. Dette er tidligere påpekte skader og etter tidligere rapport foretatt tiltak med dampsperre på grunn som har redusert fare for skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilering i krypkjelleren for å redusere fuktbelastningen.

Skadet treverk må skiftes ut, og påviste råte- og fuktskader må utbedres for å hindre videre utvikling av sopp og råte, som kan føre til svekkelse av konstruksjonen.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for ytterligere fuktskader, og redusert levetid på bygningen.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finérdører fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører fra byggeår med noe påregnelig overflateslitasje men med normalt god funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør overflatebehandles eller vedlikeholdes etter behov for å opprettholde funksjon og utseende. Dersom tiltak ikke utføres, kan videre slitasje føre til redusert levetid og funksjon på dørene.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Baderom fra byggeår er med noe utskifting av deler av gulvbelegg i dusjsone samt at det og trolig er skiftet noe veggplater på 1 eller 2 vegger. Det er belegg på gulv, våtromsplater på vegger og folierte plater i tak. Utstyrt med toalett, servantskap med servant nedfelt i laminat benkeplate og opplegg for vaskemaskin. Ventilering med ventil i tak tilkoblet avtrekkslange ført opp i luftehatt.

Årstall: 1991

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er fra byggeår med en del slitasje samt at det er oppsprekking i skjøt på belegg der det er innlagt noe nytt belegg etter byggeåret. Det er og en del utsvelling på baderomsinnredning og noe oppsprekking i skjøter på veggplater, manglende fuging av underkant plater samt at det er åpning i hjørnet på veggplater opp mot taklister. På himling er folie løsnet rundt takventil trolig grunnet kondensering fra luftekanal. Ved befaring var det og en del lukt som kan skyldes noe fukt.

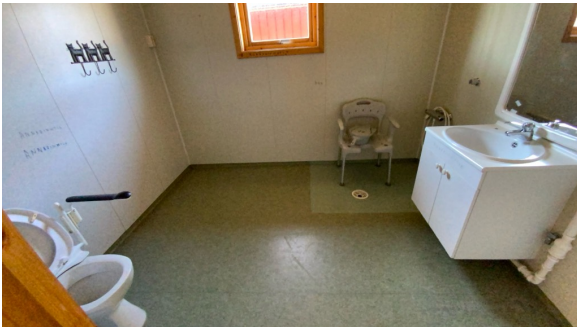
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering må alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk og øvrige løsninger dokumenteres. Manglende vedlikehold og synlige skader som oppsprekking i belegget og veggplater, utsvelling av innredning og åpninger i skjøter medfører økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 som er laveste målbare verdi. Det bemerkes at hull ikke er foretatt i vegg bak dusjsone da det er yttervegg på en side samt vegg mot felles inngang.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Integriert komfyr og nedfelt platetopp og integriert oppvaskmaskin med 50 cm bredde. Komfyrvakt over platetopp. Kjøkken oppgradert i 2016 men noe usikkert. Alder vurdert ut fra varmtvannsbereder da bereder tidligere var montert kjøkkeninnredning og bereder flyttet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er avvik:

Det er større skader/ utsvelling på benkeplate grunnet fukt over tid

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Skader på benkeplate må utbedres for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert levetid og økte kostnader ved senere utbedringer.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å få vurdert vannledningene av fagperson, og eventuelt planlegge utskiftning.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer og vannskader, da eldre rør kan få plutselige skader.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Det meste av avløpsrør er skjult i konstruksjoner og isolert og innkasset i krypkjeller. Ingen spesielle symptomer men ved oppgradering av våtrom kan det påregnes noe oppgradering til vanntilkoblet utstyr.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon som normalt ut fra byggeåret. Det er på kaldloft montert avtrekksvifte tilkoblet avtrekkskanaler fra kjøkken, bod og bad/vaskerom men denne var ikke i funksjon ved befaring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert en avtrekksvifte på kaldloftet, hvor kanaler fra kjøkken, bod og baderom er tilkoblet. Viften var imidlertid ikke i drift ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Avtrekksviften bør kontrolleres og eventuelt repareres eller byttes ut slik at den fungerer som forutsatt. Dersom avtrekksviften ikke fungerer, kan det føre til redusert ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for dårlig innelima.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe i stue av noe nyere dato men ukjent årstall.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Felles sikringsskap i for begge boligene plassert i felles inngang. Det er foretatt oppgraderinger av skap med innhold de senere år av godkjent elektrovirksomhet

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1991

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

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 ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ukjent

Generell kommentar

Det er enkelte synlige strømførende ledninger inn til sikringer samt at det mangler deksel rundt sikringsrekker for å skjule strømførende ledninger. Ut fra de avdekkede avvik anbefales en spesifikk kontroll av sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1991 og utført som rørdrens

Vurdering av avvik:

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

Topplst på grunnmursplast har delvis gått i oppløsning

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes at tiltak for utskifting eller forbedring kan bli nødvendig i nær fremtid.

Topplst på grunnmursplast bør skiftes ut for å hindre at fukt trenger inn mot grunnmuren, noe som kan øke risikoen for fuktinntrengning og økt fuktpåkjenning på krypkjeller som over tid kan medføre skader i konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker med utvendig puss. Det er stripefundamenter/bankett av betong under grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen står i lett skrånende terreng

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1991. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1991. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygningen er oppført uten radontiltak og det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmålinger.

Utvendig trapp mangler rekkverk.

Rekkverk på terrasse er på 80 cm mens dagens krav er 1 meter. Men det er ikke krav til endring av høyde opp til dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

60 m²/60 m²

Tomannsbolig: Stue/kjøkken, Gang, Bad/vaskerom,
Bod, Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 300 000

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

600 000

Konklusjon markedsverdi

600 000

Markedsvurdering

Det er ingen sammenlignbare salg oppgitt i området slik at verdisetting er noe skjønnsmessig ut fra kjennskap til området og tidligere verdiansettelser på slike boliger. Boligen er fra 1991 og med en del behov for oppgradering.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	1 200 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 200 000

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. 100 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 1 300 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

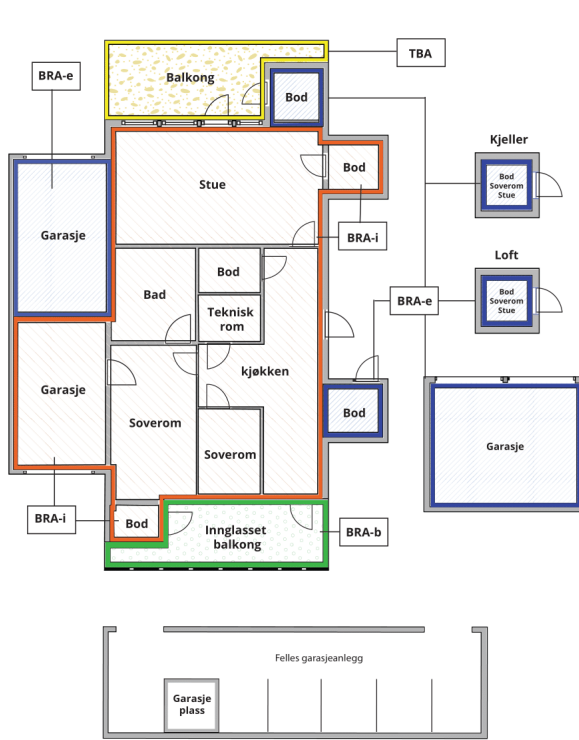
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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.

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	60			60	
SUM	60				
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom, bod, soverom		

Kommentar

Det er i tillegg en utvendig bod tilhørende tomannsboligen samt felles inngangsparti

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Knut Terje Årsandøy	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5046 HØYLANDET	99	63	72	0	1311 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vargeia 31

Hjemmelshaver

Midtre Høylandet Borettslag

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Del av vertikaldelt tomannsbolig i etablert boligområde på Vargeia

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig veg

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan for Vargeia

Om tomten

Lett skrånede tomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	19.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.04.2026	

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.