




# Tilstandsrapport



 Enebolig

 Arnulf Øverlands gate 2, 8800  
SANDNESSJØEN

 ALSTAHAUG kommune

# gnr. 37, bnr. 812

## Markedsverdi

**3 700 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 250 m<sup>2</sup> BRA-i: 216 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.01.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 20914-4550

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: TR1999

Foretak: Motakst AS

Takstingeniør: Marius Høgås



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

# 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, Overtagelser 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



# 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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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	250 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	216 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 700 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 250 000

## 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:

- Boligen er godkjent uten kjelleretasje.
- Det er etablert terrasse på fasaden mot nord og vest.
- Det er oppført tilbygg over kjellernedgang.
- Rommene som er benevnt som WC og VF er i dag trapperom ned til kjelleretasjen.

## Anbefaling:

Motakst AS anbefaler at det søkes kommunen om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.

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:

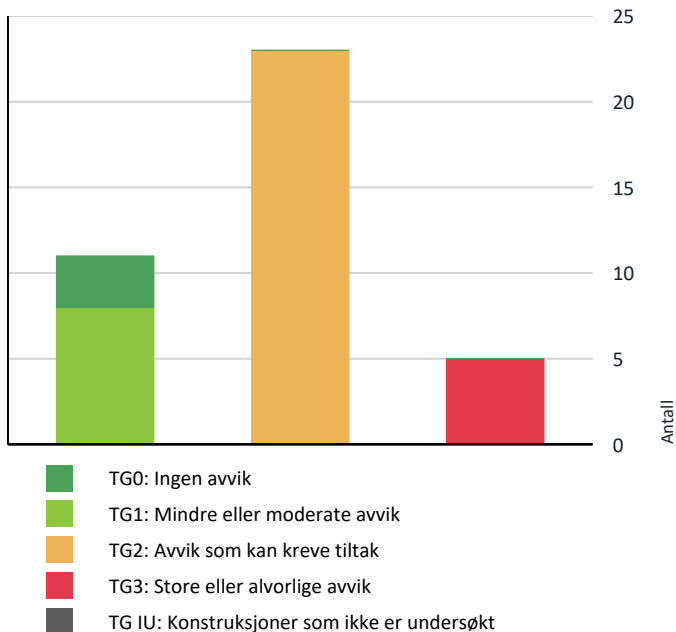
Takstingeniøren har ikke hatt innsyn i komplett byggesaksmappe eller dokumentasjon for alle eventuelle godkjenninger, men har basert sin vurdering på de tegninger og dokumenter som forelå på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt kontroll opp mot ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller eventuelle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

## Garasje

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

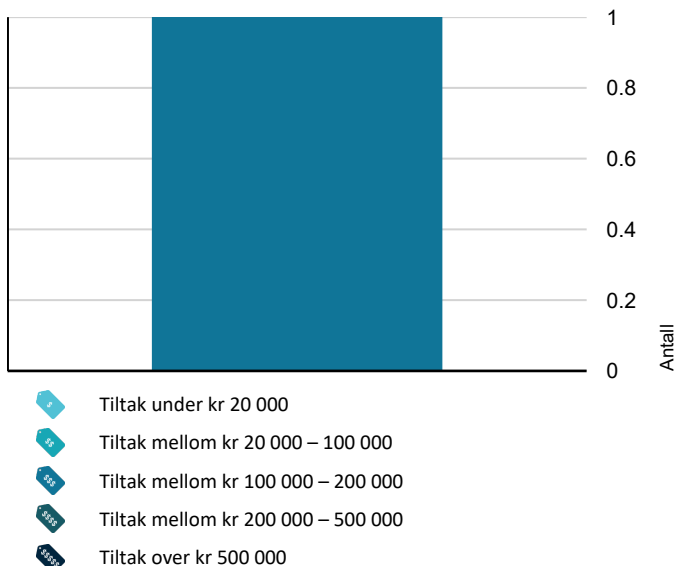
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Det er avflassing fra pipehatt og luftehatter.



##### Utendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det ene stuevinduet er knust.

Enkelte vinduer er fuget igjen på utsiden, sannsynligvis for å forhindre trekk.



##### Utendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er noe råteskader på terrassen mot vest, og rekkverket er fjernet på deler av terrassen.

Rekkverkene er værslitte og malingen flasser.

Deler av terrassene var snødekt ved befaring, avvik under snøen er derfor ikke kommentert.

Det er rust i overgangsbeslag mellom vegg og balkong.



##### Utendig > Takoverbygg kjelleretasje

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Overbygget har ufagmessig utførelse og det er benyttet materialer som ikke tåler utendørs påkjenning.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



##### Våtrom > Kjelleretasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Det er ikke montert sluk utenfor den forhøyede dusjonen, og rommet har i praksis derfor ingen sluk. Fall i selve dusjonen er innenfor krav.

Det er ikke benyttet elastisk fugemasse mellom gulv og sokkelflis.

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er noe mindre bulker i tekkingen.

Tekkingen flasser maling enkelte steder.

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Kledningen er stevis slitt og har enkelte råteskader. Deler av kledningen mangler lufting.

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

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert gangvei på kaldloft for adkomst for besiktigelse, og eier hadde ikke tilgjengelig stige for å komme opp på kaldloft.

Takkonstruksjonen er defor kun inspisert fra luke med kamera. Avvik som er oppdaget er registrert, men det kan ikke utelukkes ytterligere avvik ved inspeksjon av loftet.

Det er utettheter i gjennomføringer i undertaket. Loftsluke mangler store deler av stigen, og har utettheter.

Det er ingen adkomst til takkonstruksjon over tilbygde del.

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

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Terrassedører er værslitte, og virker å ha noe trekk. Døren til kjelleretasjen er en innerdør, og vil ikke tåle værbelastningen med å stå utendørs.

### ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Trappen til den ene terrassen og til kjelleretasjen er noe slitt.

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er glipper mellom enkelte laminatbord.

Stedvis skader på overflater.

Noe gjenstående arbeider på overflater i kott.

Belegg ligger løst, og er ikke fagmessig tilskjært.

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

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.

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

Illdfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er noe avskaling/saltutslag i nedre del av pipen.

### ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er benyttet dampspærre bak platene, og konstruksjonen har ikke dokumentert fagmessig oppbygging.

Dette er ikke en anbefalt måte å bygge opp vegger mot terreng. Dersom det er/blir fuktgjennomtrening i grunnmuren vil fukt bli værende i konstruksjonen uten mulighet for å luftes ut. Dette over tid vil forårsake skade i konstruksjonen.

### ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er saltutslag på grunnmur.

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

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking.

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

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

Eier opplyser at han selv har utført noe arbeid på røranlegget.

Enkelte rørdeler er limt sammen.

Ufagmessig utførelse av sluk i entré.

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

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

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

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Ledninger og rør til varmepumpen er ikke festet eller tildekt under terrassen.

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

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

Det er ikke montert sluk eller lekkasjesikring.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er utettheter mellom grunnmursplast og klemlist flere steder.

Det er påvist noe fuktgjennomtrengning i krypkjeller.

## ! Tomteforhold > Grunnmur og fundament [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren har noe sprekkdannelser og avskaling av puss/maling.

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

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

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

## ! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det mangler laminering på benkeplaten mot koketopp.

Det er noe ujevnheter i plater mellom benkeplate og overskap.

Kjøkkenet har noe slitasjemerker, og mangler enkelte detaljer som pyntelister og dekkplater.

## ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sveisen i hjørnene på belegget er ikke utført med 45° vinkel.

## ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

## ! Våtrom > Kjelleretasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ujevnheter i skjøtene på enkelte plater, og hjørnelister er montert for langt ned.

Det er også noe glipper på hjørnelister og i fuge mellom bunnlist og våtromsplater.

Det er utettheter i overgangen til såpenisjen i dusjonen.

Det er svertesopp i fuger.

Utette skruehull under benk.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Sammendrag av boligens tilstand

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1976

**Kommentar**  
Boligen fikk utstedt ferdigattest den  
14.05.1976.

**Anvendelse**  
Boligen er p.t. ubebodd.

**Standard**  
Boligen har normal standard, alder tatt i betraktning.

**Vedlikehold**  
Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. elde og slitasje.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Type takteking: Stålplater.  
Årstall: Byggeår.

Type undertak: Armert plast.  
Årstall: Byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er noe mindre bulker i tekingen.  
Tekkingen flasser maling enkelte steder.

#### Konsekvens/tiltak

- Når takteking 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.

Det bør vurderes å utbedre bulker og flassende maling på taktekingen for å forhindre videre forringelse og redusert levetid på taket.  
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for lekkasjer og korrosjon, noe som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.



# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Renner og nedløp av plast fra byggeår.  
To luftehatter på taket.  
Fastmontert takstige til pipen.  
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Det er avflassing fra pipehatt og luftehatter.

### Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres

Renner og nedløp bør skiftes ut for å hindre lekkasjer og fuktskader på fasade og grunnmur.  
Det anbefales å montere snøfangere for å ivareta personsikkerhet og redusere risiko for skader på personer og eiendom ved snøras fra taket.  
Avflassing fra pipehatt og luftehatter bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for vanninntrenging og korrosjon.



## ! TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig kledd med stående 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 spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Kledningen er stevis slitt og har enkelte råteskader.  
Deler av kledningen mangler lufting.

### Konsekvens/tiltak

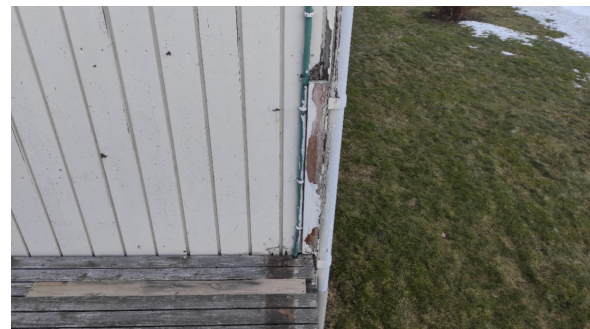
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musesperre må etableres.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det bør etableres musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at skadedyr kommer inn i veggen.

Råteskadet og slitt kledning bør skiftes ut, og det bør etableres tilstrekkelig lufting bak kledningen for å redusere risikoen for videre råteskader og nedbrytning av treverket.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for skadedyr, fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## TG.2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av tre.  
Undertak av armert plast.  
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i hovedetasjen.  
Ingen adkomst til takkonstruksjon over tilbygde del.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert gangvei på kaldloft for adkomst for besiktigelse, og eier hadde ikke tilgjengelig stige for å komme opp på kaldloft. Takkonstruksjonen er defor kun inspisert fra luke med kamera. Avvik som er oppdaget er registrert, men det kan ikke utelukkes ytterligere avvik ved inspeksjon av loftet.

Det er utettheter i gjennomføringer i undertaket.  
Loftsluke mangler store deler av stigen, og har utettheter.

Det er ingen adkomst til takkonstruksjon over tilbygde del.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres gangvei på kaldloftet for å sikre trygg og fullstendig adkomst ved fremtidige inspeksjoner.

Stige til loftsluke bør kompletteres, og utettheter i både loftsluke og gjennomføringer i undertaket bør utbedres for å hindre varmetap, fuktinntrengning og potensiell skade på takkonstruksjonen.

Manglende inspeksjonsmulighet og utettheter medfører økt risiko for skjulte skader og redusert levetid på konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Utett gjennomføring i undertak.



Store deler av stigen mangler.

## Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det ene stuevinduet er knust.

Enkelte vinduer er fuget igjen på utsiden, sannsynligvis for å forhindre trekk.

### Konsekvens/tiltak

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

Det knuste stuevinduet bør skiftes ut for å hindre varmetap, inntrenging av fukt og redusert sikkerhet.

Vinduer med råte, sprekker eller punkterte glass må utbedres eller byttes for å unngå videre forringelse, energitap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Utskiftning av flere vinduer må påregnes.

# Tilstandsrapport



## TG.2 Dører

### Beskrivelse

Hovedinngangsdør: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Terrassedører: Malte dører av tre med 2-lags isolerglassfelt.

Kjellerdør: Finert innerdør.

### Vurdering av avvik:

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

Terrassedører er værslitte, og virker å ha noe trekk.

Døren til kjelleretasjen er en innerdør, og vil ikke tåle værbelastningen med å stå utendørs.

### Konsekvens/tiltak

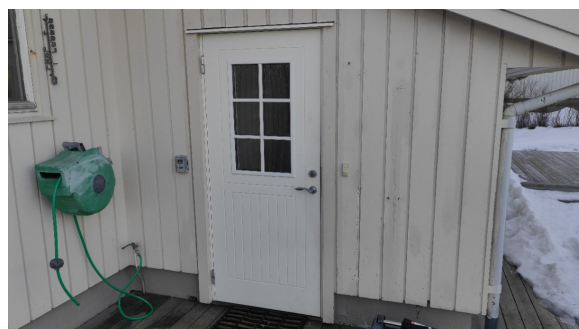
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av værslitte terrassedører for å hindre ytterligere forringelse og redusere varmetap og trekk.

Kjellerdør bør skiftes til en utvendig dør for å tåle værbelastning og unngå fuktskader og varmetap.

Manglende tiltak kan føre til økt energiforbruk, redusert komfort og risiko for skader på bygningsdeler.

# Tilstandsrapport



## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong på ca. 8,5 m<sup>2</sup> med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 84 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen. Adkomst via dør fra soverom.

Terrasse på ca. 15,5 m<sup>2</sup> med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 89 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Terrasse på ca. 43,9 m<sup>2</sup> med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 97 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på grunn. Adkomst fra hage og via hovedinngangsdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er noe råteskader på terrassen mot vest, og rekkverket er fjernet på deler av terrassen.

Rekkverkene er værslitte og malingen flasser.

Deler av terrassene var snødekt ved befaring, avvik under snøen er derfor ikke kommentert.

Det er rust i overgangsbeslag mellom vegg og balkong.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadede deler av terrassen mot vest bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusert bæreevne.

Rekkverk må reetableres der det er fjernet for å ivareta sikkerheten og unngå fallulykker.

Værslitte rekkverk bør vedlikeholdes, inkludert skraping og maling, for å forlenge levetiden og beskytte mot ytterligere forringelse. Utskiftning av enkelte deler kan ikke utelukes.

Det anbefales ny vurdering av terrassene når snøen er borte, da skjulte skader kan forekomme under snøen. Manglende oversikt over hele konstruksjonen gir økt risiko for uoppdagede skader.

Rust i overgangsbeslag mellom vegg og balkong bør utbedres for å forhindre videre korrosjon og mulig inntrenging av fukt, som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp av tre til terrasser.  
Trapp av mur/betong til kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappen til den ene terrassen og til kjelleretasjen er noe slitt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold eller utbedring av de slitte trappene for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for skader ved bruk. Manglende tiltak kan føre til økt slitasje, svekket sikkerhet og mulig behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

# Tilstandsrapport



## Takoverbygg kjelleretasje

### Beskrivelse

Takoverbygg over kjelleretasje oppført i trekonstruksjon, og er utvendig kledd med plater og våtromsbelegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overbygget har ufagmessig utførelse og det er benyttet materialer som ikke tåler utendørs påkjenning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takoverbygget må rives og bygges opp igjen med materialer som er egnet for utendørs bruk, og arbeidet må utføres fagmessig i henhold til gjeldende forskrifter.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## INNVENDIG

## Overflater

### Beskrivelse

Gulvene har laminat og belegg.

Veggene har tapet, malte plater og malt panel.

Himlingene har malte plater.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Det er glipper mellom enkelte laminatbord.

Stedvis skader på overflater.

Noe gjenstående arbeider på overflater i kott.

Belegg ligger løst, og er ikke fagmessig tilskjært.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller skiftes for å lukke de registrerte avvikene, herunder utbedring av glipper mellom laminatbord, reparasjon av skader og ferdigstilling av arbeider i kott.

Løst belegg bør tilskjæres og festes fagmessig.



## TE2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Målt avvik i hovedetasjen (stue):

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

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 16 mm.

Målt avvik i kjelleretasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 13 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 18 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.

Det anbefales å vurdere oppretting av gulvet dersom det skal legges nytt gulv eller ved større oppgraderinger, for å unngå problemer med møblering og oppsprekking.

Ujevnheter kan føre til at det samler seg støv i skjøter og at møbler står ustøtt.

# Tilstandsrapport

## TG2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

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

Type: Elementpipe.

Alder: Byggeår.

Pipeløpet har ett fastmontert ildsted.

Type: Åpen peis.

Alder: Byggeår.

Sotluke montert i kjelleretasjen.

Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Siste tilsyn skal være utført den 14.06.2022, ingen anmerkninger.

Skorsteinen ble sist feiet 12.09.2022.

### Vurdering av avvik:

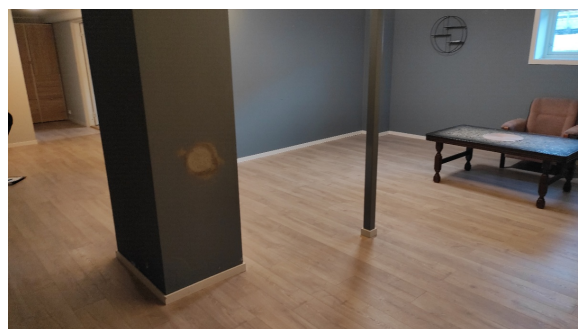
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er noe avskaling/saltutslag i nedre del av pipen.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør utbedres avskaling og saltutslag i nedre del av pipen for å hindre videre forringelse av materialet og redusere risiko for fuktskader eller svekkelse av konstruksjonen.



## TG2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot terreng fra (kjellerstue).

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier (6,0 vekt %) Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Veggen mot terreng i kjellerstuen er bygget opp med ca. 5 cm utforing m/isolasjon, plast, 5 cm isolasjon og malte plater.

Det er viktig å merke seg at stikkprøven kun dekker ett område, og det kan være skjulte feil eller mangler i andre deler av veggen som ikke ble undersøkt.

Overvåk rommene under terreng jevnlig, da mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er benyttet dampsperre bak platene, og konstruksjonen har ikke dokumentert fagmessig oppbygging.

Dette er ikke en anbefalt måte å bygge opp vegger mot terreng. Dersom det er/blir fuktgjennomtrening i grunnmuren vil fukt bli værende i konstruksjonen uten mulighet for å luftes ut. Dette over tid vil forårsake skade i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

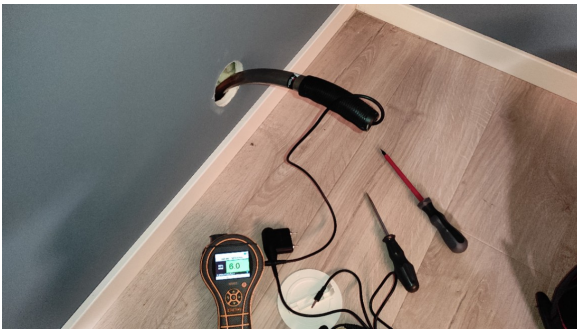
# Tilstandsrapport

Det anbefales å fjerne eller endre dampspærren, samt vurdere ombygging av veggen for å sikre korrekt oppbygging mot terreng.

Mangelfull utførelse og bruk av dampsperre kan føre til opphopning av fukt i konstruksjonen, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og råte over tid.

Jevnlig overvåking av fuktforholdene anbefales for å oppdage eventuelle problemer tidlig.

Merk at hulltakingen er en stikkprøve, og at det ikke er fuktmålt bak dampspærren. Det kan derfor ikke utelukkes skader bak dampspærren eller i andre områder av kjelleretasjen. Ytterligere undersøkelser anbefales.



## TG-2 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på tilbygget. Det er støpt betonggulv på grunn.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er saltutslag på grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres bedre ventilering av krypkjelleren for å redusere fuktbelastning og forhindre videre saltutslag på grunnmur. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for fuktskader, råte og forringelse av konstruksjonen. Se også punkt om drenering.



# Tilstandsrapport

## TG1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Malt tretrapp som strekker seg fra kjelleretasjen til hovedetasjen.  
Innrinn er tekket med teppebelegg.  
Knirk ved belastning: Ja.



## TG2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

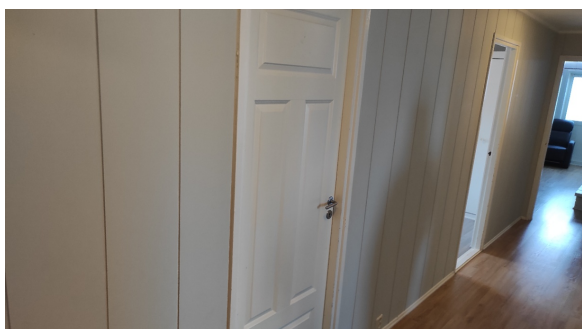
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



## VÅTROM

### HOVEDETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.  
Ved renovering av våtrommet var TEK 17 gjeldende forskrift. Våtrommet er opplyst å være renoveret i 2021 i følge tidligere salgsopplysninger.

### HOVEDETASJE > BAD

## TG1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Veggene har våtromsplater.  
Himlingen har himlingsplater.

## HOVEDETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.  
Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk og høyde på dørterskel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sveisen i hjørnene på belegget er ikke utført med 45° vinkel.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved sveising av sokkel i inngående hjørne skal sveisefugen ligge 45° opp langs veggen. Loddrett sveising øker faren for sprekker og utettheter i sveisen.



## HOVEDETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

# Tilstandsrapport



## HOVEDETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i veggkonstruksjonen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til omfattende fuktskader før problemet oppdages.

## HOVEDETASJE > BAD

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er avtrekk med elektrisk styrt vifte.  
Tilluft via luftespalte under dørbildet.

## HOVEDETASJE > BAD

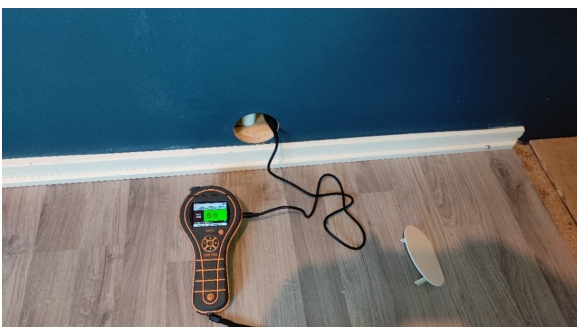
### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende soverom.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,6%.  
Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

#### Fuktsøk:

Det ble og utført fuktsøk på gulvet i området rundt sluken, ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



# Tilstandsrapport

## KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet. Ved renovering av våtrommet var TEK 17 gjeldende forskrift. Våtrommet er opplyst å være renoveret i 2021 i følge tidligere salgsopplysninger.

## KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har våtromsplater.  
Himlingen har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ujevnheter i skjøtene på enkelte plater, og hjørnelister er montert for langt ned. Det er også noe glipper på hjørnelister og i fuger mellom bunnlist og våtromsplater. Det er utettheter i overgangen til såpenisjen i dusjonen. Det er svertesopp i fuger. Utette skruehull under benk.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Det bør foretas lokal utbedring av skjøter, hjørnelister og fuger for å sikre at våtromsplater er tette og montert i henhold til gjeldende krav. Utettheter og glipper kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader og soppdannelse. Svertesopp i fuger indikerer allerede noe fuktproblematikk, og bør utbedres for å hindre videre skade.



## KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert sluk utenfor den forhøyede dusjonen, og rommet har i praksis derfor ingen sluk.

Fall i selve dusjsonen er innenfor krav.

Det er ikke benyttet elastisk fugemasse mellom gulv og sokkelflis.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres sluk utenfor den forhøyede dusjsonen for å sikre tilstrekkelig avrenning ved eventuelle vannlekkasjer eller søl.

Manglende sluk medfører økt risiko for vannskader i omkringliggende konstruksjoner, da vann ikke ledes bort på en forskriftsmessig måte.

Det bør også benyttes elastisk fugemasse mellom gulv og sokkelflis.



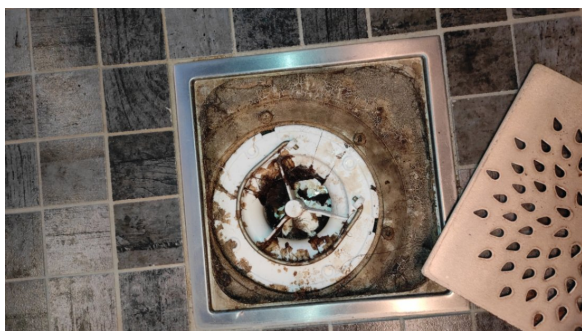
## KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Tilstandsgrad er satt basert på alder og synlige avvik.



## KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

## KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er avtrekk med elektrisk styrt vifte.  
Tilluft via luftespalte under dørblad.

## KJELLERETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende soverom.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,4 %.  
Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

#### Fuktsøk:

Det ble og utført fuktsøk på gulvet i området rundt sluken, ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



## KJØKKEN

## HOVEDETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum i stål med ett-greps blandebatteri.  
Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr med koketopp.  
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler laminering på benkeplaten mot koketopp.

Det er noe ujevnheter i plater mellom benkeplate og overskap.

Kjøkkenet har noe slitasjemerker, og mangler enkelte detaljer som pyntelister og dekkstider.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør etableres laminering på benkeplaten mot koketopp for å hindre fuktinntrengning og økt slitasje.

Ujevnheter i platene mellom benkeplate og overskap bør utbedres av estetiske årsaker.

Slitasjemerker samt manglende pyntelister og dekkstider bør utbedres for å opprettholde kjøkkenets funksjon og estetiske standard. Manglende detaljer kan føre til redusert levetid.



## HOVEDETASJE > KJØKKEN

### ! TG1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannledninger av kobber og plast (rør i rør).

Hovedstoppekran plassert i krypkjeller.

Tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber.

## Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkursene bør merkes for å sikre oversikt og enklere vedlikehold.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid på vannledningene av kobber er passert, bør det vurderes nærmere tilstandskontroll og eventuelt planlegges utskiftning for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader. Ved eventuell skifte av kjøkken anbefales det å etablere rør i rør system på resterende deler av anlegget.



## ! TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

- Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

Eier opplyser at han selv har utført noe arbeid på røranlegget.

Enkelte rørdeler er limt sammen.

Ufagmessig utførelse av sluk i entré.

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Arbeidet bør gjennomgås og eventuelt utbedres av autorisert rørlegger for å sikre at anlegget er forskriftsmessig utført.

Ufagmessig utførelse og egeninnsats medfører økt risiko for lekkasjer, tette rør og fuktskader, noe som kan gi betydelige følgeskader på bygningskonstruksjonen.



## ! TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon og miniventilasjon i kjeller.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

## TG 2 Varmepumpe

### Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi Electric fra 2018 i stuen.

### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Ledninger og rør til varmepumpen er ikke festet eller tildekt under terrassen.

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det bør gjennomføres service på varmepumpen for å sikre optimal drift og forlenge levetiden. Manglende service kan føre til redusert effektivitet, økte driftskostnader og risiko for driftsstans.

Ledninger og rør til varmepumpen bør festes og tildekkes under terrassen for å forhindre skader og slitasje, samt redusere risikoen for funksjonssvikt og unødvendige reparasjonskostnader.



## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 2019 plassert på bad i kjelleretasjen.

Den elektriske tilkoblingen er koblet i henhold til dagens forskrifter.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert sluk eller lekkasjesikring.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje eller utblåsning fra sikkerhetsventil. Manglende tiltak kan medføre omfattende fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

## 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 bygnings sakkyndig 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 og måler plassert i kott i hovedetasjen. Underfordelingskap plassert i kjelleretasjen.

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)?

# Tilstandsrapport

Nei

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**El-anlegget er fra forskjellige tidsperioder.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- 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 boligmappe.**
- 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 Takstingeniøren har ikke mottatt kontrollrapport fra siste tilsyn av anlegget utført av DLE.**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

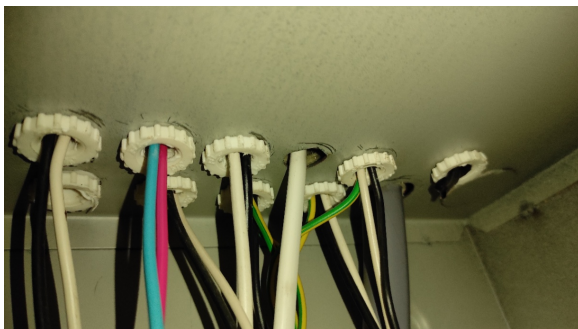
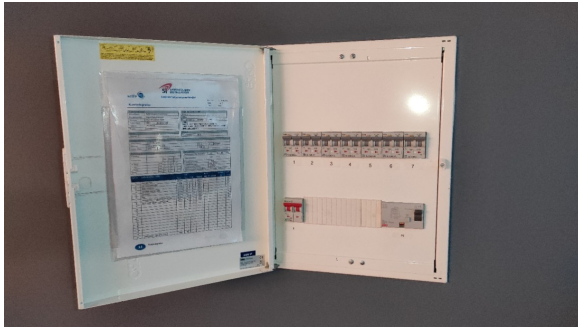
## Inntak og sikringsskap

- 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?  
**Ja**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Deler av det elektriske anlegget er fra boligens oppføringsår, og har utlevd sin normale levetid og en må regne med vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer. Anlegget har enkelte utidsmessige løsninger og installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.  
Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.**

## Generell kommentar

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

# Tilstandsrapport



Utett gjennomføring i sikringsskap.

## 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

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Drenering fra ukjent årstall.

Ukjente masser rundt boligen.

Taknedløpene føres ned under bakken i rør.

Grunnmursplast med klemlist.

Taktingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er uttetheter mellom grunnmursplast og klemlist flere steder.

Det er påvist noe fuktgjennomtrengning i krypkjeller.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør tettes mellom grunnmursplast og klemlist for å hindre at vann trenger inn bak grunnmursplasten. Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktinntrengning i grunnmuren, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

Det anbefales å overvåke tilstanden på dreneringen kontinuerlig, og foreta utskiftning ved behov eller ved tegn på svikt. Konsekvensen av manglende utbedring kan være fuktskader og vanninntrengning i kjelleretasjen.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmurer/kjelleryttervegger av lettklinkerblokker.

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.

Yttervegger i kjelleretasjen er kledd innvendig, eventuelle sprekkriss i grunnmuren bak innforede vegger er ikke mulig å besikte.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren har noe sprekkdannelser og avskaling av puss/maling.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker og avskaling i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt risiko for vanninntrengning, frostsprengning og ytterligere nedbrytning av muren.



## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt plant terreng.

# Tilstandsrapport

## Generell info:

Terrang rundt byggverk 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 veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Vannrør av ukjent type via kommunalt nett.

Avløpsrør av ukjent type via kommunalt nett.

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er av ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

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

### 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 innhente dokumentasjon på type og alder for utvendige vann- og avløpsrør, samt vurdere tilstandskontroll eller rørinnspeksjon.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller plutselige kostnader knyttet til reparasjon eller utskifting av rør.

## 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 befaringstidspunktet. 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 branncelleinnstilling. I tillegg er forstøtningmurer 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 på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

# Tilstandsrapport

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å innhente geoteknisk vurdering dersom det planlegges søknadspliktige tiltak på eiendommen, som tilbygg, påbygg eller garasje, for å sikre at tiltakene ikke øker risikoen for kvikkleireskred.

Manglende vurdering kan medføre økt fare for skred og påfølgende skader på bygning og personer.

For ytterligere informasjon, se NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Biloppstillingsplass for to biler.

#### Byggeår

1979

#### Kommentar

Garasjen fikk utstedt ferdigattest den 14.11.1979.

#### Standard

Garasjen holder enkel standard.

#### Vedlikehold

Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

#### Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Støpt betongsåle på grunn, grunnmur av lettklinkerblokker.

Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående kledning.

Pulttak takkonstruksjon, utvendig teknet med asfaltapp.

Vippeporter av tre.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

216 m<sup>2</sup>/216 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, 2 Bod, Stue, Kjøkken, 2 Gang, Kott, 5 Soverom, Bad, Kjellerstue, Garderobe, Bad/vaskerom, Uinnredet kjellerrom

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 34 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 3 700 000

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 4 250 000

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

**3 700 000**

### Konklusjon markedsverdi

**3 700 000**

### 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>  
Eiendomsmeulingsloven <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	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Nordahl Griegs gate 14 ,8800 SANDNESSJØEN 163 m <sup>2</sup> 1967 3 sov	04-04-2024	3 950 000	<b>4 050 000</b>		4 050 000	<b>24 847</b>
2 Tyrihansveien 38 ,8800 SANDNESSJØEN 137 m <sup>2</sup> 1970 3 sov	29-01-2026	3 500 000	<b>3 800 000</b>		3 800 000	<b>24 359</b>
3 Tyrihansveien 14 ,8800 SANDNESSJØEN 166 m <sup>2</sup> 1965 3 sov	26-06-2024	3 700 000	<b>4 000 000</b>		4 000 000	<b>22 989</b>
4 Huldreveien 40 ,8800 SANDNESSJØEN 136 m <sup>2</sup> 1969 4 sov	21-05-2025	3 000 000	<b>3 550 000</b>		3 550 000	<b>22 756</b>
5 Arnulf Øverlands gate 18 ,8800 SANDNESSJØEN 176 m <sup>2</sup> 1977 5 sov	01-11-2023	3 650 000	<b>4 000 000</b>		4 000 000	<b>22 727</b>
6 Veslefrikks vei 12 ,8802 SANDNESSJØEN 192 m <sup>2</sup> 1975 4 sov	29-01-2026	4 000 000	<b>4 300 000</b>		4 300 000	<b>21 287</b>
7 Huldreveien 16 ,8800 SANDNESSJØEN 155 m <sup>2</sup> 1968 2 sov	25-08-2025	3 250 000	<b>3 100 000</b>		3 100 000	<b>17 514</b>
8 Arnulf Øverlands gate 2 ,8800 SANDNESSJØEN 201 m <sup>2</sup> 1976 4 sov	13-11-2022	3 950 000	<b>3 500 000</b>		3 500 000	<b>17 413</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 korrigerert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	18 000
Renovasjon (Husholdningsrenovasjon):	Kr.	7 740
Kommunale avgifter:	Kr.	16 607
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	30 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>72 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 730 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 450 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	340 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>220 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 670 000**

## 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.	600 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>600 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 250 000</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

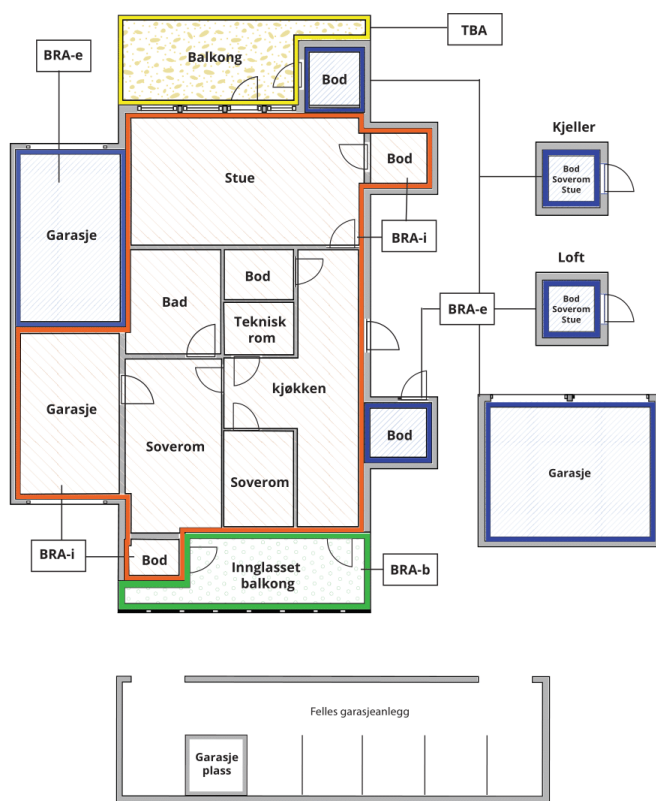
## Hva er måleverdig areal?

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?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## 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)		
Hovedetasje	127			127	68
Kjelleretasje	89			89	
<b>SUM</b>	<b>216</b>				<b>68</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>216</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré, bod 1, bod 2, stue, kjøkken, gang, kott, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad		
Kjelleretasje	Kjellerstue, soverom, garderobe, gang, bad/vaskerom, uinnredet kjellerrom (ikke måleverdig)		

## 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:

- Boligen er godkjent uten kjelleretasje.
- Det er etablert terrasse på fasaden mot nord og vest.
- Det er oppført tilbygg over kjellernedgang.
- Rommene som er benevnt som WC og VF er i dag trapperom ned til kjelleretasjen.

#### Anbefaling:

Motakst AS anbefaler at det søkes kommunen om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.

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 ferdiggattest, midlertidig brukstillatelse eller eventuelle dispensasjoner.

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

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		34		34	
<b>SUM</b>		<b>34</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>34</b>				

### Romfordeling

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

### 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
22.1.2026	Marius Høgås	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1820 ALSTAHAUG	37	812		0	1532.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Arnulf Øverlands gate 2

#### Hjemmelshaver

Abdulkader Somaya Abdulkader, Abdulkader Tisir Abdou

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen grenser i sørøst mot Novikveien, i nordøst mot Sigrid Undsets gate og i nordvest mot Arnulf Øverlands gate og mot nabo i sørvest. I Nærområdet er det barnefamilier, kort vei til skole, barnehage og nærbutikk.

### 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

Området er regulert til Frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "REGULERINGSPLAN FOR NOVIKVEIEN / URA SKOLE", plan-ID 504250. Ikrafttredelse 21.06.2000.

### Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Steinbelagt innkjørsel og gårdsplass. Eiet tomt som har ett areal på ca. 1532,1 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.

### Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

### 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 i garasjen og på egen tomt.

### Oppvarming

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

### Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/kjelleryttervegger av lettklinkerblokker. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående og liggende kledning. Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålblater.

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 344 000	2026	I følge opplysninger gitt av Alstahaug Kommune. Regulering kan forekomme.

## Forsikring

<b>Selskap</b> Ukjent	<b>Avtalenr</b>	<b>Type</b> Fullverdi	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b> 18 000
<b>Kommentar</b> Beløp estimert av takstingeniøren.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers egenerklæring er ikke kontrollert av takstingeniøren.	Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Grunnkart	22.01.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	22.01.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	22.01.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	04.02.2026	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	04.02.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	02.05.1975	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	13.09.1976	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke gjennomgått men ligger i boligmappa.	Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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