

Tilstandsrapport



Enebolig



Kirkeveien 36, 8800 SANDNESSJØEN



ALSTAHAUG kommune



gnr. 37, bnr. 1, fnr. 126

Markedsverdi

3 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 168 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 19.03.2026

Oppdragsnr.: 20914-4636

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: EO5341

Foretak: Motakst AS

Takstingeniør: Sindre Jakobsen

Vår ref: Sindre Jakobsen



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

Sindre Jakobsen

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

Medansvarlig

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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	168 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	168 m ²
Totalpris	3 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 450 000

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 datert 08.09.1986 og originale udaterte byggetegninger, mottatt fra kommunen.

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

- Tilbygd bod fremkommer ikke på tegningene.
- Terrasse og tak over terrassen fremkommer ikke på tegningene.

Andre endringer:

Det bemerkes at det også kan være andre mindre ikke søknadspliktige bruksendringer, som er utført. Dette kan for eksempel være flytting av innvendige ikke bærende konstruksjoner, omgjøring av tilleggsdel til tilleggsdel, eller hoveddel til hoveddel. Se Dibk.no for ytterligere informasjon om søknadspliktige bruksendringer.

Anbefaling:

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

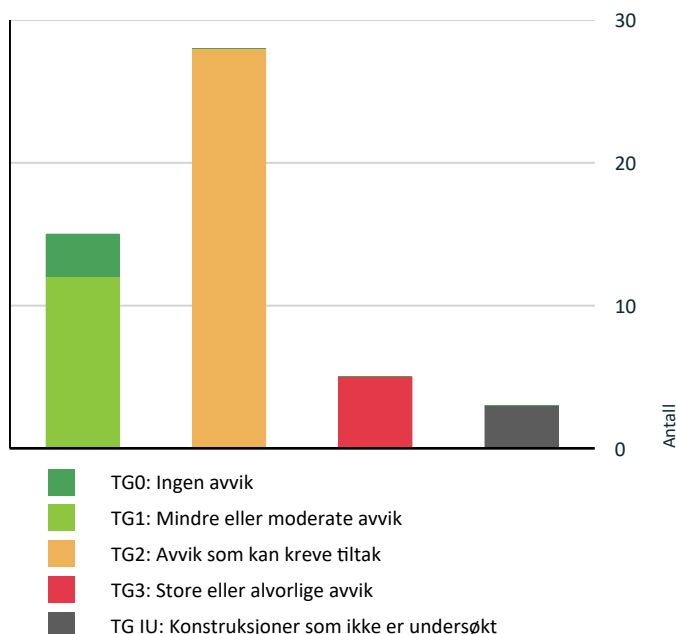
Saksgebyrer til kommunen vil påløpe, og det må påregnes at enkelte bygningsmessige tiltak kan være nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

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.

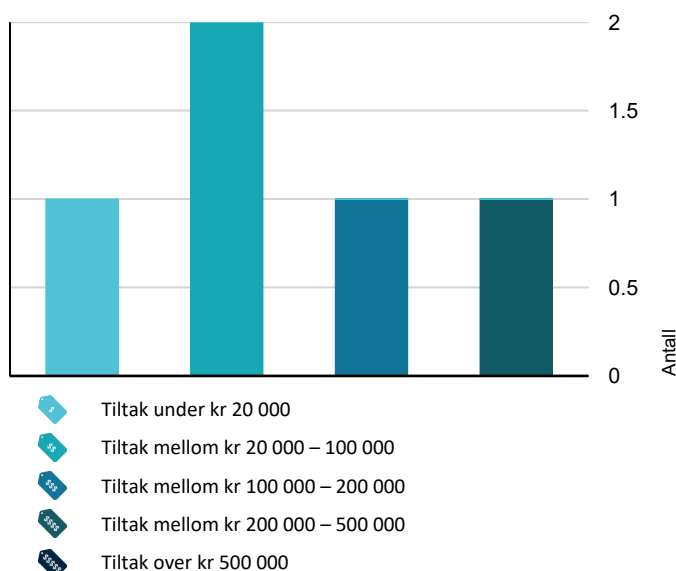
Sammendrag av boligens tilstand

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

- ! Utvendig > Takteking - Tilbygg [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Tilbygd bod [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Tilbygd entré [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Tilbygd bad og vaskerom [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller - Tilbygd bod [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Loftsetasje [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Innvendig > Uisolert bod [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > Sokkeletasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

! Det er avvik i rømningsveier.

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

! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1956

Kommentar

Boligen ble registrert tatt i bruk den 15.11.1956.

Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard

Boligen holder generelt god standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 3 Takteking - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Type takteking: Asfaltapp.

Årstall: Tilbyggeår.

Type undertak: Ukjent.

Årstall: Tilbyggeår.

Besiktet fra taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekking fremstår med slitasje og begynnende nedbrytning av overflate. Det er registrert ujevnheter og mindre deformasjoner i tekkingen, samt lokale områder med oppbrytning av overflatesjiktet (strøslag). I tillegg er det observert luftbobler ved detaljer og overganger.

Det ble registrert lekkasje fra boden i overgang mellom bod og bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av taktekkingen for å forhindre videre nedbrytning og sikre tett tak.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for vanninntrenging, fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Taktekkingen må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Type takteking: Skifertakstein.

Årstall: Byggeår.

Type undertak: Ukjent.

Årstall: Byggeår.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

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 anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskiftning av takteking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. En grundigere undersøkelse av taket bør utføres av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av plast og metall.

Takstige med bøyler til pipen.

Pipen er tekket med heldekkende beslag med bue.

Vurdering av avvik:

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

Takstige med bøyler er ikke lenger godkjent av feiervesenet.

Renner og nedløp på tilbygg har en del slitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Takstige som benyttes skal være typegodkjent.

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe, er ikke godkjent.

Manglende godkjenning og feil montering kan medføre økt risiko for personskade ved feiing og tilsyn, samt at feiervesenet kan nekte å utføre nødvendige tjenester.

Renner og nedløp på tilbygg bør skiftes ut.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon og tilbyggene har bindingsverk.

Ytterveggene er utvendig kledd med stående kledning. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkel, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Kledningen er stedvis værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Det bør etableres musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å redusere risikoen for inntrengning av skadedyr, som kan forårsake skader på bygningen og utgjøre en helsefare.

Vedlikehold av værslitt kledning.



TG IU Takkonstruksjon/Loft - Tilbygd entré

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon av tre.

Ukjent type undertak.

Tilstandsrapport

Det bemerkes at hele takkonstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for inspeksjon. Det er derfor begrenset mulighet for å kontrollere takkonstruksjonen foruten om besiktelse fra underliggende rom/etasje.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for inspeksjon, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep i konstruksjonen. Dette medfører økt risiko for skjulte skader som kan utvikle seg over tid.

Takkonstruksjon/Loft - Tilbygd bad og vaskerom

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon av tre.
Ukjent type undertak.

Det bemerkes at hele takkonstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for inspeksjon. Det er derfor begrenset mulighet for å kontrollere takkonstruksjonen foruten om besiktelse fra underliggende rom/etasje.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for inspeksjon, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep i konstruksjonen. Dette medfører økt risiko for skjulte skader som kan utvikle seg over tid.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av tre.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen i loftsetasjen.
Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er derfor begrenset mulighet for å kontrollere hele takkonstruksjonen foruten om besiktelse fra underliggende rom/etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert stedvis begrenset lufting mellom isolasjon og trobord. Ventilasjonsgap fremstår som redusert/tildekket i enkelte områder

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon mellom isolasjon og trobord.
Begrenset ventilering kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan medføre råteskader, muggdannelse og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft - Tilbygd bod

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon av tre.
Ukjent type undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskader i takkonstruksjonen og trobordene nede ved takfot.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres utbedring av fuktskader i takkonstruksjonen og trobordene ved takfot for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for råte, soppdannelse og svekkelse av konstruksjonen. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke årsak til fuktinntrengning, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes for å forhindre gjentakelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte vinduskarmer og sprekker i treverket for å hindre ytterligere forringelse.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør.

Inngangsdør (sokkeletasje): Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Terrassedør (loftsetasje): Malt uisolert dør.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Fuktsvell i dørbladet til sokkeletasjen.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 35 m2 med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Loftsetasje

Beskrivelse

Terrasse på ca. 4 m². Rekkverk er utført som malt stående spileverk.

Terrassen er bygget over et underliggende innredet rom. Adkomst via dør fra gangen i loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert terrassedekke på balkong/terrasse. Overflaten består av eksponert takteking (papp/membran).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere egnet terrassedekke som fordeler belastningen og beskytter underliggende teking.

Manglende terrassedekke medfører økt slitasje på takteking ved bruk, noe som kan redusere levetid og øke risiko for skader/lekkasjer.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av betong med overliggende terrassedekke i trinn. Malt stående rekkverk og gelender.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje og værpåvirkning på utvendig trapp i tre. Overflater fremstår med avflassing av maling og eksponert treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold av trappen, inkludert skraping, pussing og maling av overflater for å beskytte treverket mot videre slitasje og fuktpåvirkning.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte og redusert levetid.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har laminat, belegg, flis og parkett.
Veggene har malte plater, malte panelplater, trepanel og tapet.
Himlingene har sparklet og malte gipsplater, malt panel og malerpapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis ufagmessig sparkling av himlingen i sokkeletasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres fagmessig utbedring av sparkling i himlingen i sokkeletasjen for å sikre et tilfredsstillende estetisk resultat og hindre videre forringelse av overflaten. Mangelfull utførelse kan føre til sprekker og avskalling på overflaten.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Målt avvik i hovedetasjen (kjøkken):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 7 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 12 mm.

Målt avvik i sokkeletasjen (verksted):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 5 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 10 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 avvik i loftsetasjen (gang):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 10 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 17 mm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

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

Type: Mursteinspipe.

Alder: Byggeår.

Pipeløpet har ett fastmontert ildsted.

Type: Lukket vedovn.

Alder: 2021.

Sotluke montert i gangen i sokkeletasjen.

Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Siste tilsyn skal være utført den 26.04.2022, ingen anmerkninger.

Skorsteinen ble sist feiet den 23.08.2018.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør monteres brannhemmende plate eller sotlukestein for å oppnå tilstrekkelig avstand mellom sotluke og brennbart materiale.

Manglende tiltak kan medføre økt brannfare ved bruk av ildstedet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kontroll av ildsted

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot terreng fra verksted.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet.

Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Merk at hulltakingen er en stikkprøve og det kan ikke utelukkes feil/mangler andre steder.

Veggen mot terreng i verksted er bygget opp med ca. 7 cm utforing, 5 cm isolasjon (over terreng) 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.

Tilstandsrapport



! TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv (under tilbygd entré).

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det bør etableres fuktsperre på bakken i krypkjelleren for å hindre oppfukting av konstruksjonen.

Manglende fuktsperre medfører økt risiko for fuktskader.



! TG IU Krypkjeller - Tilbygd bod

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Det anbefales å etablere en inspeksjonsluke for å muliggjøre regelmessig kontroll og vedlikehold av krypkjelleren.

! TG 1 Krypkjeller - Tilbygd bad og vaskerom

Beskrivelse

Bygningen har en åpen konstruksjon under trebjelkelag og stubbloftsgulv.

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige trapper - Loft

Beskrivelse

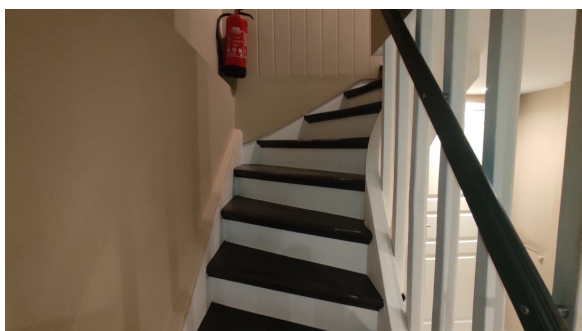
Malt tretrapp som strekker seg fra 1. etasjen til loftsetasjen.



! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp som strekker seg fra sokkeletasjen til 1. etasjen.



! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport



! TG 2 Uisolert bod

Beskrivelse

Det ble observert muselort ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst at det tidligere har vært observert mus i boden. Eier opplyser at det er gjennomført tiltak, og at det ikke er observert aktivitet i etterkant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å få kartlagt det eventuelle skadeomfanget skadedyr kan ha påført.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Våtrommet ble oppgradert i 2021, arbeidene er utført med egeninnsats.

LOFTSETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater.
Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mangelfull og ujevn utførelse av fuger i overgang mellom gulv og vegg. Fugemasse fremstår ujevnt påført, med synlige åpninger og utilstrekkelig tetting i hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fugene i overgang mellom gulv og vegg bør utbedres for å sikre tilstrekkelig tetting og hindre vanninntrengning i konstruksjonen.
Mangelfull fugging kan føre til fuktskader og redusert levetid på tilstøtende materialer.

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.
Gulvet har fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Høydeforskjellen er mindre enn hva som er krav iht. lekkasjesikkerhet.



Kontroll av fallforhold.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

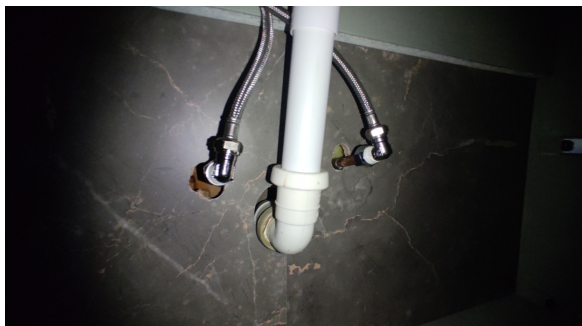
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres utbedringer rundt rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Videre bør det vurderes utskifting eller oppgradering av slukløsningen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av mangelfull utførelse og aldrende sluk er økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.



LOFTSETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

LOFTSETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via ventilasjonsanlegget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Test av avtrekket.

LOFTSETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende soverom.

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



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt panel.

Himlingen har malt panel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

Det bør vurderes tiltak for å utbedre høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv/terskel, slik at krav til fall oppfylles. Manglende høydeforskjell kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Kontroll av fallforhold.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke dokumentert eller sannsynliggjort korrekt utførelse av membran i overgang mellom sokkelflis og vegg. Eier opplyser at det er påført smøremembran direkte på trepanel, som deretter er malt. Dette anses som en ikke fagmessig løsning, da trepanel ikke er egnet som underlag for smøremembran i våtrom, og det foreligger risiko for manglende tetthet i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres utbedring av membranløsningen, spesielt i overgang mellom sokkelflis og vegg, for å sikre tilstrekkelig tetthet og hindre fuktinntrenging i konstruksjonen.

Mangelfull eller feil utført membran gir økt risiko for skjulte fuktskader, råte og muggsoppdannelse over tid, særlig i kritiske overganger mellom gulv og vegg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Kontroll av sluk.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte og via ventilasjonsanlegget.
Tilluft via luftespalte under dørbladet.



Test av avtrekket.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende vaskerom.

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



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet har oppnådd mer enn sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes.

Gulvet har teppebelegg.

Veggene har malte plater.

Himlingen har malte himlingsplater.

Rommet er utstyrt med benk med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Vaskerommet fremstår uten etablert tettesjikt på gulv og vegger, og det er ikke registrert sluk i rommet. Dette er ikke i tråd med anbefalte løsninger for rom med vanninstallasjoner og risiko for lekkasje. Rommet fremstår dermed ikke som et våtrom etter dagens krav og praksis.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

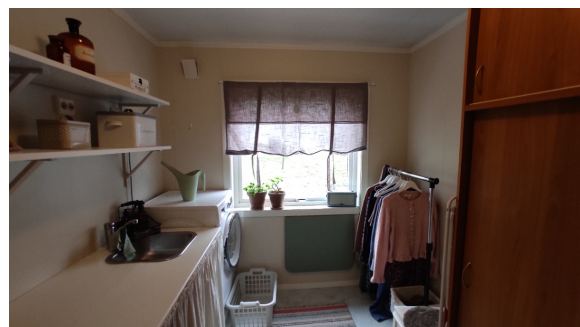
Manglende tettesjikt og sluk medfører økt risiko for at vann fra lekkasjer ned i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader i gulv og tilstøtende bygningsdeler og følgeskader over tid. Uten sluk vil vann heller ikke kunne ledes bort på en kontrollert måte ved lekkasje.

Vaskerommet må oppgraderes med etablering av sluk og godkjent tettesjikt på gulv og eventuelt vegger i henhold til gjeldende krav for våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Kontroll av røropplegg.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot våtsone.

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

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

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 avvik:

Tilstandsrapport

Enkelte overflater har noe slitasje.
Det er ikke montert komfyrvakt.
Det er ikke montert lekkasje-vakt under oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å utbedre eller vedlikeholde overflater med slitasje for å opprettholde funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere forringelse. Manglende tiltak kan føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.

Det bør monteres komfyrvakt for å redusere risikoen for brann ved overoppheting eller uhell under matlaging.

Det anbefales å installere lekkasjevakt under oppvaskmaskinen for å oppdage eventuelle vannlekkasjer tidlig og dermed redusere risikoen for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.



Kontroll av røropplegg.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Test av avtrekket.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulvet har betong.
Veggene har malte panelplater
Himlingen har sparklet og malt gips.
Toalettrommet er utstyrt med gulvmontert toalett.

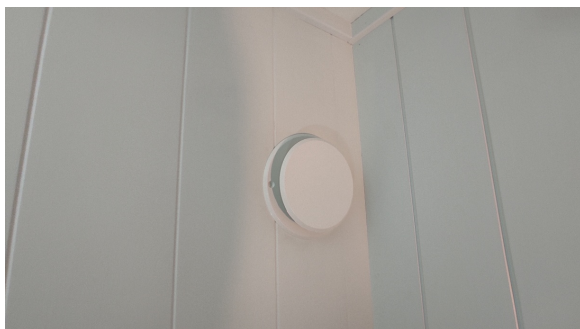
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle gjeldende krav.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer og vannskader, da eldre vannrør har større sannsynlighet for skader og tæring.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Lufterøret til avløpsanlegget er ikke isolert på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Lufterøret til avløpsanlegget bør isoleres for å unngå kondens, frost og redusert lufting av avløpet, noe som kan føre til fuktskader.

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon og naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den teoretiske levetiden på det balanserte ventilasjonsanlegget er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak, men feil kan plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe av merket General i gangen i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Normal levetid for varmepumper er 12-15 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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

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

Utskiftning av varmepumpen bør påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank av merket Høiax fra 2026 plassert i gangen i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



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

El-skap med automatsikringer og måler plassert i gangen i loftsetasjen.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
El-installasjonen er i fra forskjellige tidsperioder.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Tilstandsrapport

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Anlegget er kontrollert av el-tilsynet for ca. 5 år siden og det foreligger samsvarserklæringer for utførte arbeider i nyere tid, opplyser eier. Det anses derfor ikke som nødvendig med utvidet kontroll av el-anlegget.



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.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Oppgraving av løsmasser rundt hele huset i 2002, lagt ned drensrør og vorteplast på slemmet vegg, etterfylt med drenerende masser (pukk), hentet fra egenerklæringen.

Grunnmursplast med klemlist.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av drenering rundt boligen.

Det er registrert at overvann fra drenering bak støttemur ledes inn mot/under bygningen. Løsningen fremstår ikke som tilfredsstillende, da vann ikke ledes bort fra konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til dreneringens effekt og levetid. Utilfredsstillende drenering kan føre til fuktinntrengning i grunnmur og kjeller, med risiko for fuktskader, saltutslag og redusert inneklime.

Det anbefales å etablere korrekt bortledning av overvann slik at vann føres bort fra bygningen



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.

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

Yttervegger i sokkeletasjen er kledd innvendig, eventuelle sprekk/riss i grunnmuren bak innforede vegger er ikke mulig å besikte.

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.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrenghorhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i ett skrående terrenge.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terrenge inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast via kommunalt nett.

Avløpsrør av plast via kommunalt nett.

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra 2002 (ref. egenerklæring).

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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Tilstandsrapport

her.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Lysåpning på vinduer tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvei. Vinduene fremstår med for liten åpning til å kunne fungere som sikker rømningsvei ved brann.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

168 m²/168 m²

Enebolig: 3 Gang, 3 Soverom, 2 Bad, Entré, 2 Bod, Vaskerom, Kjøkken, Stue, Verksted, Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 400 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 450 000

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 uten fradrag

3 450 000

Fradrag for festet tomt

-

30 000

Konklusjon markedsverdi

3 400 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 1 123	01.03.2026	Kr. 1 123	Kr. 30 000

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Prestmarkveien 52 ,8800 SANDNESSJØEN 170 m² 1955 3 sov	26-05-2024	3 450 000	3 450 000		3 450 000	20 294
2 Alstenveien 43 ,8800 SANDNESSJØEN 171 m² 1949 3 sov	28-08-2025	3 250 000	3 250 000		3 250 000	19 006
3 Åsgata 45 ,8800 SANDNESSJØEN 180 m² 1951 4 sov	26-02-2026	3 300 000	3 275 000		3 275 000	18 194
4 Bakkelygata 16 ,8800 SANDNESSJØEN 154 m² 1959 3 sov	04-03-2026	3 900 000	3 600 000		3 600 000	17 225
5 Kirkeveien 34 ,8800 SANDNESSJØEN 187 m² 1980 4 sov	20-03-2025	3 500 000	2 800 000		2 800 000	14 737
6 Bjørnsons gate 25 ,8800 SANDNESSJØEN 142 m² 1962 4 sov	27-03-2025	3 300 000	2 900 000		2 900 000	13 615

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter:	Kr.	18 150
Renovasjon (Husholdningsrenovasjon):	Kr.	7 740
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	20 000
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	14 000
Festeavgift:	Kr.	1 123
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	61 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 360 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 700 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 700 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	750 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	750 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 450 000
--	------------	------------------

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

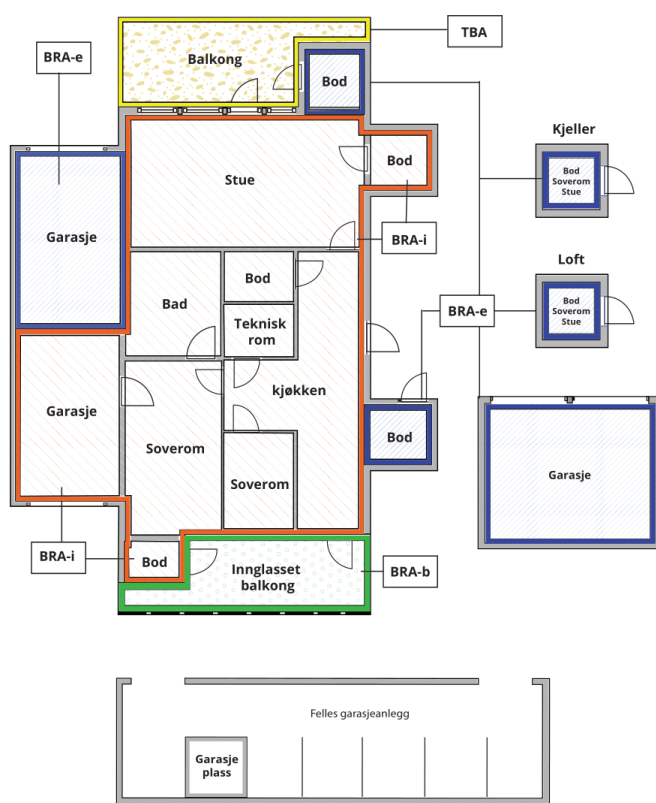
Hva er måleverdig areal?

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 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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftsetasje	44			44	4
1. etasje	82			82	35
Sokkeletasje	42			42	
SUM	168				39
SUM BRA	168				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad		
1. etasje	Entré, bod, bad, vaskerom, gang, kjøkken, stue		
Sokkeletasje	Verksted, gang, bod, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 08.09.1986 og originale udaterte byggetegninger, mottatt fra kommunen.

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

- Tilbygd bod fremkommer ikke på tegningene.
- Terrasse og tak over terrassen fremkommer ikke på tegningene.

Andre endringer:

Det bemerkes at det også kan være andre mindre ikke søknadspliktige bruksendringer, som er utført. Dette kan for eksempel være flytting av innvendige ikke bærende konstruksjoner, omgjøring av tilleggsdel til tilleggsdel, eller hoveddel til hoveddel. Se Dibk.no for ytterligere informasjon om søknadspliktige bruksendringer.

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.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæring.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Sindre Jakobsen	Takstingeniør
	Kurt Håvard Jakobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1820 ALSTHAUG	37	1	126	0	809.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse				Festekontrakt	Neste justering		Utløpsdato
Kirkeveien 36				03.05.1956	01.03.2031		03.05.2056
Hjemmelshaver							
Jakobsen Kurt Håvard, Gjengaar Lisbeth							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kirkeveien om lag 1,1 km unna sentrum av Sandnessjøen. Leiligheten ligger med gåavstand til Helgelandssykehuset og Sandnessjøen Tannklinikk. Eiendommen har barnevennlige omgivelser, med kort vei til skole, barnehage og lekeplass. Flotte turmuligheter finnes også innenfor kort avstand. Sandnessjøen har om lag 6100 innbyggere med ett rikt næringsliv av maritim virksomhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Mellom Slipen/Strandgata og Bjarnetjønna skole", plan-ID 50430214. Ikrafttredelse 08.02.2001.

Om tomten

Opparbeidet tomt med støttemurer, plen og prydbusker. Gruslagt innkjørsel og gårdsplass. Festet tomt som har ett areal på ca. 809 m².

Kommuneplan

KA Alstahaug. Plan-ID 201622. Ikrafttredelse 14.12.2016.

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

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

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

Oppvarming

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

Parkering

Parkering på tomten.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmur/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av tømmer, yttervegger til tilbyggene av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående kledning.

Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med skifer. Takkonstruksjon til tilbyggene er av sperrer, utvendig tekket med asfaltpapp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.03.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Grunnkart	05.03.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	05.03.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	05.03.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	13.03.2026	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	04.03.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger		Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er ikke utstedt ferdigattest for boligen.	Finnes ikke		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	
2	19.03.2026	

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 tjenestetyster.

• 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 tilgjengelig 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.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold 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 slitasjegrad: 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](#)