Tilstandsrapport

BoligTakst & BoligTest

Enebolig

Nessaveien 93 , 8149 NEVERDAL

MELØY kommune

gnr. 49, bnr. 52

Markedsverdi

1 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 06.05.2026 **Rapportdato:** 04.06.2026 **Oppdragsnr.:** 19092-1232 **Referansenummer:** RJ2582

Foretak: BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen **Takstingeniør:** Torkjell Nilsen **Vår ref:** Nessaveien 93

BoligTakst & BoligTest

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.



Rapportansvarlig

Torkjell Nilsen
Uavhengig Takstingeniør
torkjell@boligtaksering.no
970 24 538

BoligTakst & BoligTest

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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, 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 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 eksemplarfremstilling 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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av typen A-tak i aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Renner i varierende utførelse og i varierende stand.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, kjellerdør og malt balkongdører i tre.
Altan utenfor kjøkken
Balkong på loft
Terrasse ved hovedinngang-
Store råteskader i terrassene. Fare for å trø i gjennom bordene er overhengende.
Treplatt foran hovedinngang.
Ingen trapper i terreng.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm.
13 mm fall til sluk innenfor dushjørne.
NB: Usikker på om gulvvarmen virker. Det er etablert varmefjøl på vegg.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er ingen ventilering.
Det ble søkt etter fukt fra tilstøtende soverom. Veggen er ikke kledd. Ingen unormale fuktindikering ble registrert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter er montert i kjeller.
El. fordelingsskap fra byggeåret. Skapet har automatsikringer av nyere dato og nyere måleravleser.
Boligen har delvis har åpen ledningsnett.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår
Bygningen har betong grunnmur og mur av Leca.
Støttemur
Lett hellende terreng. Opparbeid til plen med biloppstillingsplass like ovenfor boligen.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1953. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1953. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	211 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	203 m²
Totalpris	1 950 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

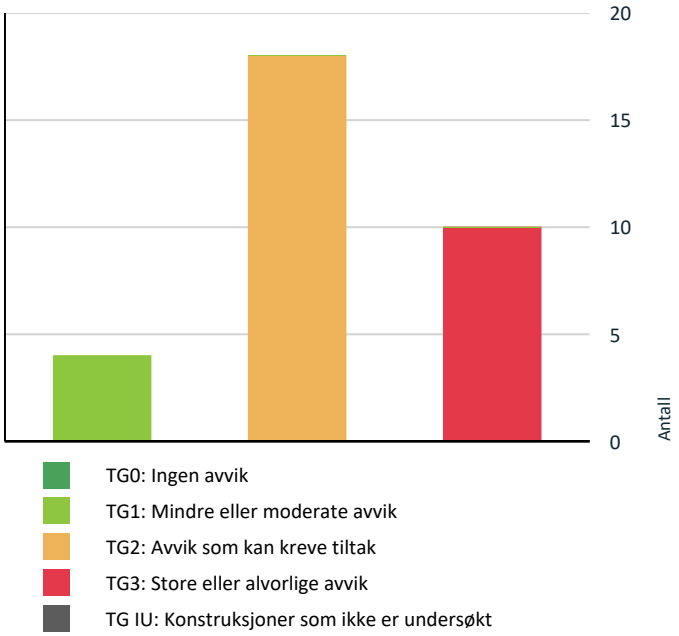
Vedsjå

• Det foreligger ikke tegninger

Rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

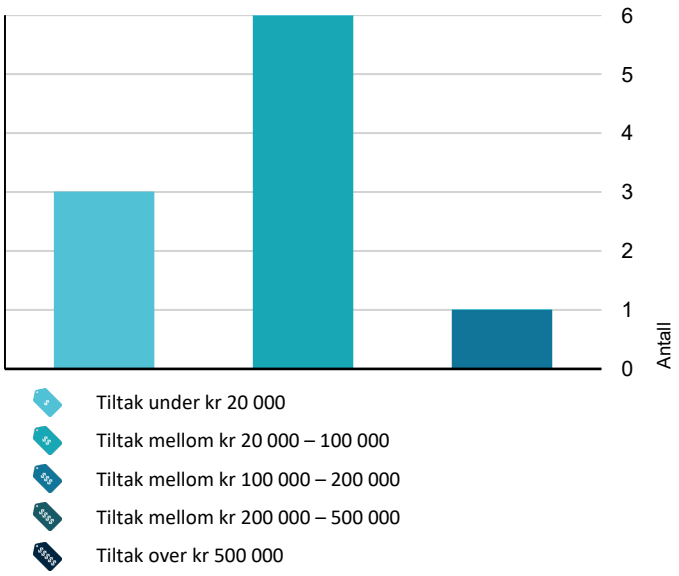
Sammendrag av boligens tilstand

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 > 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	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Forstøtningsmurer**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	Gå til side
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

Standard
1.etg:
gang/trapperom med laminatgulv, hvit malt hovedinngangsdør, hvit malt trapp uten håndlist samt noe gulvlister mangler. 8,5 kvm stor treplatt foran overbygget hovedinngang.
Stue med laminat på gulv, 2-lags glass fra 2012 m/ventil, 1 stk. vindu fra 1978 med noe råteskader, ovn for fast brensel montert på stålplate samt noe riss i pussen på pipen.
Kjøkken med laminat på gulv, hvit innredning med takhøye overskap, laminat benkeplate, integrert ovn/stekeovn, oppvaskmaskin, fliser mellom skapene, 3-lags vindu fra 1979 m/ventil, 1 stk. vindu av eldre dato som er trekkfull (tapet) samt utvendig løs list mot glass samt fuktskader i vindu. Ovn for fast brensel montert på stålplate. Stedvis noe bruksslitt innredning.
Utgang til 12 kvm stor altan - rekkverkshøyden er 87 cm.
Råteskadet og defekt altandør. Altan dekke synes ikke å være impregnert. Råteskadet rekkverk under lekkasje fra takrenna.
Rekkverks bord som er borte må monteres. Dør mellom kjøkken og gang tar i dørstokk/karm.
Wc-rom med gulvbord - lite tilgjengelig pga. løsøre.
Bod med gulvbord samt el-skap med automatsikringer.
Bod med gulvbelegg - belegget dekker ikke over hele rommet. Det er opplegg for vaskemaskin, men rommet er ikke oppført som våtrom. Kunne heller ikke finne sluk. Foring og listverk mangler på dørene, synlige sponplate skjøter i belegget samt gulvknirk. Ved kontroll i underliggende rom (kjeller) er det fuktmerker i takplatene som følge av vannsøl/lekkasje fra ovenfor liggende rom med vaskemaskin.
Soverom med teppe over belegg, 1 stk. vegg mot badet er ikke kledd - synlig bindingsverk, taklist og dørlister mangler, ventil i vindu. Ikke tilgjengelig pga. løsøre.
Bad med fliser på gulv og vegger, boblebadekar, dusjhjørne, nedfelt vask over innredning, veggheng wc, gulvvarme , varmefjøl på vegg, 2-lag vindu fra 1981, 5 mm fall til sluk utenfor dusjen fra dør og 13 mm fall til sluk inne i dusjhjørne.

Loft:
Soverom 1 med laminatgulv samt utgang til altan.
Soverom 2 med laminatgulv, ventil i vindu samt treg åpne/lukkefunksjon på vindu.
Soverom 3 med gulvbord, ventil i vindu.
1 bod med gulvbord samt defekt 1-lags vindu.
Bod med belegg, plassbygde skap, ikke vindu.
Trapperom med gulvbord samt tilgang til kvist via luke i tak. Det var begrenset inspeksjon da det ikke var mulig å fjerne luka helt.
Kjeller:
4 stk. rom med betonggulv, betong og leca vegger. stedvis ingen kledning under bjelkelag, stedvis som stubbeloft og et rom med platekledning. Tidligere tilgang via trapp fra 1.etg er blokkert. Ca. 200 l vvb er etablert i ett rom.

Utvendig:
Utebod:
Store råteskader i vegg- og takkonstruksjon. Ikke gulv. Råteskadet svill. Boden var forøvrig lite tilgjengelig pga. løsøre.

Terrasser - en på 30 kvm og en på 20 kvm. Begge terrassene fremstår ned råteskader - det er stedvis sammenbrudd i dekke.
Store lekkasjer i takrenner samt del av takrenne mot sjøen er borte.
Eldre vinduer fremstår med råteskader. Eldre kledning med fukt og råteskader.

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering		
1979	Tilbygg	Tilbygg til boligen
	Tilbygg	

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av typen A-tak i aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Store deler av takplatene fremstår med maling avflassing.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Rengjøre og lakkere taktekke.



Avflasset maling



Malingavflasset taktekke

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner i varierende utførelse og i varierende stand.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Det er lekkasjer i takrenneskjøter. Ca halve renna mot sjøen er borte

Konsekvens/tiltak

• Nye renner og nedløp må monteres
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tette samtlige skjøter og montere ny renne på hele husets lengde mot sjøen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Takrenne mangler

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det registreres råteskadet veggkonstruksjon inne i uteboden. For øvrig tas det forbehold ved eventuelle råteskader på andre plasser i veggkonstruksjon.
Trepanel med stedvis utbedringsbehov. Generell noe malingsavskalling. Stedvis fukt/råteskadet på eldre stående kledning. Liggende kledning synes å være ok.
Det ble fra bakkenivå foretatt visuelle observasjoner, og stedvis stikktakinger med mekanisk redskap.
Trepanelet har i all hovedsak en naturlig sol og vær-slitasjegrad samt stedvis med råteskader.
Råteskadet bindingsverk i uteboden. Her er det også råteskader og mugg i trobordene og takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det må påregnes å skifte den stående kledningen innen rimelig tid. Hele uteboden må renoveres. Det tas forbehold på videre skader inn over hovedbygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Værslitt og sprukket kledning



Råteskadet bindingsverk i utebo



Råteskader og mugg i trobordene og takkonstruksjon i uteboden

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Dersom det er ukjent løsning for ventilering, eller den er dårlig utført, kan det føre til alvorlige fuktskader.
Montere ventiler i røstveggene for å forbedre luftingen på kvisten.
Skifte ut råteskadet bærekonstruksjon som sperrer og trobord.
Det var begrenset tilgang til kvisten.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Lokal utbedring bør utføres. Etablere bedre tilgang til kvisten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktmerker i taktroa.



Råteskadet og mugg på sperrer og trobord.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Manglende utvendig vedlikehold på vinduene. Defekte pakninger. Løse og råteskadet vinduslister etc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fukt/råteskader.



Tapet vindu



Løs glasslist

TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, kjellerdør og malt balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- 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.

Hovedinngangsdør av nyere dato - uten nevneverdige feil/skader.
Balkongdøra i 1.etg er betydelig råteskadet og må skiftes
Balkongdøra på loft av eldre årgang med utvendig sol -og værslitasje.
Værslitt kjellerdør.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Døren(e) står foran utskiftning.

Utvendig vedlikehold på altandøra på loft er nødvendig.
Altandøra på kjøkken må skiftes.
Hovedinngangsdør og kjellerdør bør vedlikeholdes med utvendig rengjøring/vedlikehold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Altandør på loft



Altandør på kjøkken



Hovedinngangsdør

Tilstandsrapport



Kjellerdør

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan utenfor kjøkken

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Det er avvik:

Dekker er ikke av impregnerte bord.
Rekkverket er 87 cm

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Skifte råteskadet håndlist + montere 1 stk. bord i rekkverk

Kostnadsestimat: Under 20 000



Altandekke 1.etg



Råteskadet håndlist 1. etg.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Balkong på loft

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Utkraget balkong. Ikke synlige svikt, men likevel noe risiko
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.
Balkong av denne type og alder er likevel bygningsteknisk og erfaringsmessig og betrakte som en risiko. Det betyr at selv om det ikke ble sett større sviktsymptomer kan en likevel ikke helt utelukke lekkasjer og følgeskader. Dette er ikke noe som er spesielt med denne balkongen, men svært vanlig på alle slike typer.

Skadene kan både være i selve utkragingen, men også inne i trekonstruksjonen.
Rekkverkshøyden er under 90 cm.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det er krav om utbedring av rekkverk høyde opp til dagens forskriftskrav.
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter.
Utskifting av dekke må påregnes. Kontrollere bærekonstruksjon for fuktskader etc.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Balkong

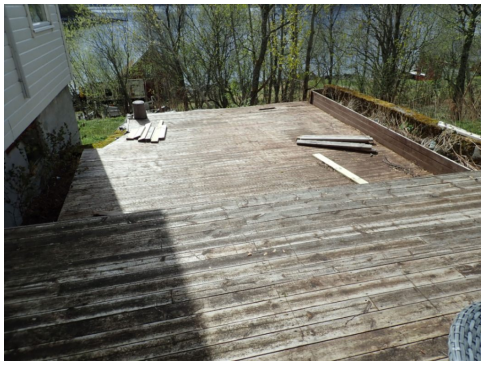


Balkong

Tilstandsrapport



Råteskadet rekkverk







TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 - 2

Beskrivelse

Terrasse ved hovedinngang-
Store råteskader i terrassene. Fare for å trø i gjennom bordene er overhengende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Konstruksjon har råteskader.
Det er ikke montert rekkverk ved terrassens slutt ved støttemur.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Ny tekking må legges.
- Tiltak:

Store deler av konstruksjon må skiftes. Rekkverk må monteres ved terrasse slutt over støttemur.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Treplatt foran hovedinngang.
Ingen trapper i terreng.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sammenhengene ende-skjøter tett inn til hverandre. Laminaten er etablert av en ikke fag-kyndig person.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Inges spesielle tiltak synes å være nødvendig.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Det er avvik:

Det er påvist aktivitet fra skadedyr i trebjelkelag. Det registreres forhøyet fukt i stubbeloft. Det er synlige fuktmerker i plater - sannsynlig pga. lekkasje fra overfor liggende kjøkken og rom med opplegg for vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Vaskemaskin er plassert i et rom som ikke er oppført som våtrom. Det er ikke etablert sluk i gulvet. Belegget dekker ikke hele gulvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



16% fukt i trebjelkelaget



Musehull i bjelkelaget



Sopp over grunnmursvi



Fuktmerker i takplatene - sannsynlig pga. lekkasje fra overforliggende kjøkken og rom med opplegg for vaskemaskin.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Pipen er oppført i teglstein fra byggeår. Heldekkende pipebeslag over tak. Trykkforholdene er ikke kontrollert. Eldre tegl piper kan forventes å ha svekket kvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Selve ildstedet er ikke inspisert og kontrollert. Det anbefales at Brann- og feiervesenet foretar en kontroll for endelig avklaring på ildsteder, brannvegger og piper.



Feieluke

Tilstandsrapport



teglpipe på kvisten



Ovn for fast brensel på stue



Råteskader i takkonstruksjon og i bindingsver

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Kjelleren var lite tilgjengelig på grunn av løsøre

Konsekvens/tiltak

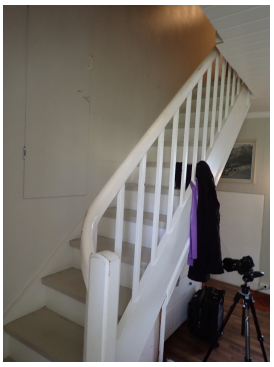
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Ingen spesielle tiltak er nødvendig utenom å etablere bedrer ventilasjon.

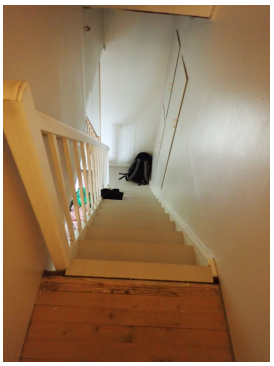
TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



Trapp opp til loft



Trapp ned fra loft

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

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

Dører fra byggeår fremstår med forventet slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

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

Det ble på inspiserte steder ikke påvist vesentlige skader på dører, enkelte dører tar i dørterskelen og bør justeres/smøres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm.
13 mm fall til sluk innenfor dushjørne.
NB: Usikker på om gulvvarmen virker. Det er etablert varmefjøl på vegg.

Vurdering av avvik:

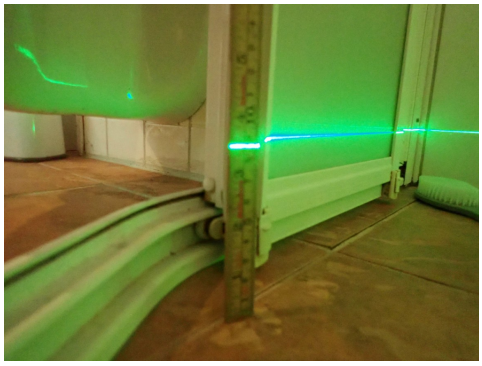
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det registreres at deler av fuging mellom flisene i dusjen er borte.

Konsekvens/tiltak

• Fuger bør skiftes ut.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Vann og avløpsrør gjennom gulvet har ikke synlig mansjett.
Sikre rørgjennomføringene for lekkasje ned i gulvet.



13 mm. fall i dushjørne



Stedvis løse fuger



Ingen mansjett rundt avløpsrør i gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Vinylbelegget er ikke tettet inn mot sluk - ikke tetting mellom sluk og slukmansjett.
Tett sluk på baderomsgulv - må rengjøres.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
• Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• 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 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.

Som forebyggende tiltak er det derfor viktig at sluket blir renset for avfallsstoffer, for på best mulig måte ivareta at en raskest mulig avrenning skjer. Dette er et midlertidig tiltak, men ikke tilstrekkelig nok for å kunne være helt sikker på å unngå lekkasjer i området rundt sluket.

Tilstandsrapport



Ikke klemt ned i sluken i dusjhjørne.



Sprekker i emaljen i servant.



Rørgjennomføring i gulv.



Ingen drenering under veggheng wc

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Det anbefales monter dusjkabinett som har vegger, brønn og kontrollert avløp til sluk. Dette kan ofte være en utmerket løsning for å redusere sjansene for nye lekkasjer, men det er viktig å merke seg at det ikke endrer noe på den allerede eksisterende konstruksjonen. Svekkede tettesjiktene / ev. manglende sådanne, er fortsatt de samme.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

manglende ventilasjon av baderommet

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon. Dette har stor betydning i forhold til fuktpåkjenning. Mekanisk ventilasjon er å foretrekke fordi den normalt trekker fuktig luft effektivt ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble søkt etter fukt fra tilstøtende soverom. Veggen er ikke kledd. Ingen unormale fuktindikering ble registrert.

Tilstandsrapport



Ukledd vegg mot bad



Mye fuktindikering i dusjhjørne. Her er deler av fugen borte

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Fuktskader på dør ved oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Fuktsikre dørene under oppvaskkum.



Kjøkken



Fuktskadet dør

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rør gjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Det er benyttet kobberrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid kobberrør: 25-50 år.
VVS anlegget er ikke videre undersøkt i denne rapporten da det krever spesialkompetanse.

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.

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

Tilstandsrapport



Kobberrør



Avløpsrør

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

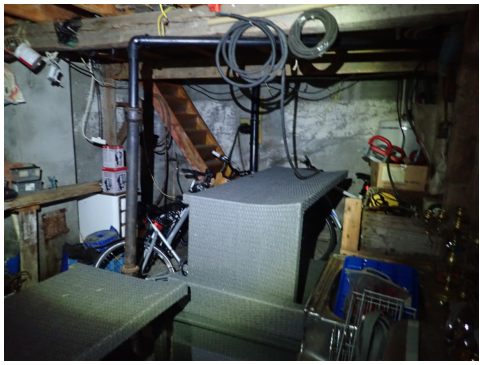
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det ble ikke registrert lufting og stakemuligheter.
Det er ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen i og mellom boligen og nett etter at boligen ble oppført. Grunnet boligens alder og på bakgrunn av de opplysninger som foreligger og levetidsbetraktninger kan tilstandsgrad på ledningene ikke fastslås. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Utvendig stoppekran er påvist.

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.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
• Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Før en ev. avhending av boligen anbefales derfor dette sjekke.
Slitasje på armaturer kommenteres ikke.



Avløpsrør

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Spalte ventil i vinduene. Varierende ventilasjon av rommene. Det er potensiale for å forbedre ventilasjon av rommene

Konsekvens/tiltak

• Bedre ventilering må etableres.

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon. Dette har stor betydning i forhold til fuktpåkjenning.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter er montert i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Nye varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Montere fast tilknytning til el-uttak. Etabler kontrollert avrenning fra sikkerhetsventilen.

Tilstandsrapport



Vvb med el-tilkoblet via stikkontakt

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. fordelingsskap fra byggeåret. Skapet har automatsikringer av nyere dato og nyere måleravleser.
Boligen har delvis har åpen ledningsnett.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1953

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Elektrisk anlegg med normal installasjon fra byggeår, noe påkostet i ettertid med bla. automatsikringer.
    Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget på bakgrunn av manglende informasjon og avvikene som er avdekket i boligen anbefales det utvidet el-kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Generell oppgradering av el-anlegget må påregnes.
El-anlegg med liten kapasitet. Et elektrisk anlegg med lav kapasitet kan føre til brannfare, ustabil drift og manglende evne til å dekke moderne behov. Dette er spesielt vanlig i eldre boliger og hytter med utdaterte inntak eller sikringsskap. Kontakt alltid en autorisert elektriker for å vurdere behovet for oppgradering eller rehabilitering. Generell oppgradering av el-anlegget må påregnes.



Tilstandsrapport







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Fuktsikring på utvendig side på grunnmuren skjer med ulike materialtyper. Det kan for eksempel nevnes Gudrong som er en asfaltlignendemasse og som var vanlig fram til –60 / 70 tallet. Videre finnes ulike typer av grunnmursplast. Spesielt er Gudrong eller liknende noe som relativt slites raskt. Like viktig som den finnes, er om den er montert tilfredsstillende. Dette er naturligvis ikke mulig å si noe sikkert om fordi alt er nedgravd. Gjør spesielt oppmerksom på at det er naturgitt med aldersmessig slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

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

På grunn av byggeår er det i dette tilfelle en generell betraktning at både eventuell utvendig fuktsikring og drensledning har en relativt høy slitasjegrad og utbedring/utskifting bør påregnes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betong grunnmur og mur av Leca.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det registreres vertikale sprekker mellom betong grunnmur og Lecamur + ved vindu mot terrasse.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen spesielle tiltak synes å være nødvendig utenom å tette sprekken



Sprekk i mur



Sprekk i mur ved vindu mot terrasse

Tilstandsrapport

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Vanskelig å kontrollere muren da den var overdekt med mose og duk

Muren manglet rekkverk

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Muren bør opprettes ved etablering av ny terrasse. Nytt rekkverk på 1 meters høyde monteres over støttemuren.



Støttemur

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Lett hellende terreng. Opparbeid til plen med biloppstillingsplass like ovenfor boligen.

Vurdering av avvik:

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

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det anbefales terrengjustering for å få riktig fall langs grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1953. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1953. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Bunnledninger er ikke kontrollert da dette kreves spesiell teknologi og denne rapportens undersøkelsesnivå tillegges ikke dette. Det er heller ikke kjent om det har vært foretatt reparasjon/utskifting/rehabilitering av avløps- eller vannledningen mellom boligen og septiktank/offentlig nett .

Konsekvens/tiltak

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

Både vann -og avløpsledninger er av eldre dato og må påregnes skiftes innen rimelig tid.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeat.

Standard
Garasjen var avstengt og den fremstår med store skader. Store svakheter i konstruksjon. Råteskadet. Store mangelfull vedlikehold. Er usikker på om den er byggemeldt og lovlig montert.
Garasjen tillegges ingen verdi.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Vedsjå



Anvendelse
Vedbod.

Byggeår

Kommentar
Ukjent

Standard
Vedsjåen er oppført i enkel bindingsverk over betong fundamenter til grunn, pulttak tekket med bølgeblikkplater.
Råteskader i bordkledning, vindskier, forkant bord etc.
Innvendig med gulvbord med spalter utvendig kledning med åpninger mellom bordene for optimal ventilasjon.
Feil og mangler omtales ikke videre. Liten verdi

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

203 m²/140 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Bad, 2 Gang, 3 Bod, Trapperom

Andre bygg: Garasje, Vedsjå
Bruksareal andre bygg: 8 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 950 000

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 4 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 950 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 950 000**

Markedsvurdering
Boligen ligger plassert sentralt i den lille bygda Neverdal i Meløy kommune. Eiendommen er på søndre side av Neverdalsnesset. Mindre, spredtbebygget bo-område langs Nessaveien. Bebygget med frittliggende eneboliger og noe fritidsboliger.

Kort avstand til blant annet barnehage, barne-og ungdomsskole, fotballbane, flotte fjell- og turstier, bussholdeplass, nærbutikk er i Neverdal. For øvrig er alle betydelige handels- og servicetilbud i kommunesenteret Ørnes og i industrisenteret Glomfjord, hhv 8 og 13 km unna. Boligen har utvendig og stedvis innvendig renoveringsbehov.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 670 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 250 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		

Vedsjå

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	40 000
Sum teknisk verdi - Vedsjå	Kr.		**10 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 260 000**

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.	150 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**150 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 400 000**

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

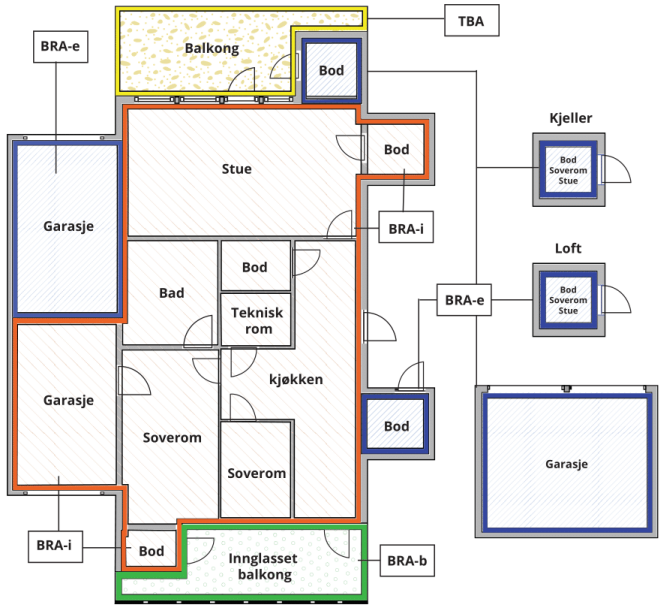
Hva er måleverdig areal?

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?

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 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	93			93	51
2. Etasje	47			47	3
Kjeller		63		63	
SUM	**140**	**63**			**54**
SUM BRA	**203**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue, kjøkken, soverom, bad, gang/trapperom, 3 boder		
2. Etasje	3 soverom, trapperom, 2 boder		
Kjeller		3 boder, gang	

Kommentar

Besiktigelsen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander med mindre åpenbare grunner forelå for eventuelt å avdekke andre feil eller mangler enn de som er mulig å observere ved en normal besiktigelse. Det var flere rom som var lite tilgjengelig pga. løsøre.
Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.
Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Vedsjå

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

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

Kommentar

Besiktigelsen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Torkjell Nilsen	Takstingeniør
	Asbjørn Ingebrigtsen	Rekvirent
	Namsmann	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1837 MELØY	49	52		0	1214.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nessaveien 93

Hjemmelshaver
Skotheimsvik Torleif Johan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger plassert sentralt i den lille bygda Neverdal i Meløy kommune. Eiendommen er på søndre side av Neverdalsnesset.

Adkomstvei
Asfaltert og gruset kommunal tilkomstvei. Biloppstillingsplass like ovenfor boligen

Tilknytning vann
Kommunal tilknyttet vannforsyning

Tilknytning avløp
Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk

Regulering
Boligbebyggelse

Om tomten
Hellende tomt - opparbeid til plen. Fremstår som noe ustelt.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	
2	26.05.2026	
3	04.06.2026	

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 bygningssakyndige 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 rekkverkshøyder/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 dampsperren 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 sokkeletasje) 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.

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

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 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 omsluttede 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 godkjennelse 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.

PERSONVERN

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

Tilleggsbygg(ene) har en enkel beskrivelse, de er ikke tilstand vurdert, og at tilstand vurdering i alle fall er et tilleggsprodukt. Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.