Tilstandsrapport

BoligTakst & BoligTest

Boligeiendom

Øya 13, 8140 INNDYR

GILDESKÅL kommune

gnr. 25,25, bnr. 58,150, snr. 0,0

Markedsverdi

1 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 28.10.2026 **Oppdragsnr.:** 19092-1253 **Referansenummer:** AS1319

Foretak: BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen **Takstingeniør:** Torkjell Nilsen **Vår ref:** 7-0026/26 Øya 13

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

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

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Beskrivelse av eiendommen

Boligeiendom - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av asfaltshingel og stål/aluminiumplater, 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.
Takrenner og nedløp er av metall og plast.
Taket er et saltak med Ås-tak-konstruksjon. Det er oppvarmet loftsrom.
Ytterveggene er oppført i liggende plank med stående bordkledning.
Sør veggen ble pålagt vindsperre og ny kledning i 2023 - info fra eier.
Kledningen over tilbygget er fra 2005.
Øvrig kledning av eldre årgang med malingsavskalling og vedlikeholdsbehov.
Det er malte vinduer med 1-lags glass og 2-lags glass med varierende etableringsår.
Noen fra byggeåret, noen fra 1986 og noen fra 1991. Vinduene i tilbygget fra 2005.
Noen vinduer med fremtreden råteskadet.
Ytterdørene er av treverk og fra 2005, og det er malt balkongdør i tre med 3-lags glass. ukjent etableringsår.
Det er en altan på 18 kvm med trapp til terreng.
Trapp fra terreng til altan.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet har belegg.
Veggene har tapet og malt strie. Himlingene har malte glatte flater og trepanel.
Etasjeskilleren er av trebjelkelag.
Det er ikke etablert radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble etablert
Det er stålpipe, isolert stålpipe og vedovn.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Visuelt fremstår kryperommet i en tilstand som forventet, nærmest normaltilstand.
Observasjoner tilsier at det er tider der fuktnivået i krypkjelleren er for høyt. Både antall ventiler og plasseringen av disse er utilfredsstillende ut fra en byggfaglig grunnlag.

Resultatet fra den visuelle observasjonen og stikktakingene viser at råteskadet gulvåser, stubbloftsbord og svillplank er fremskreden - spesielt i område langs med grunnmuren. Det må beregnes større råte-skader som er skjult innkledd.
Krypkjeller er alltid en risikokonstruksjon. Det vil si at selv om det ikke er sett synlige skader kan det likevel ikke utelukkes at det er skjulte skader tilstede.

Erfaringer har vist at selv om ytterflater synes tilnærmet skadefri, kan det likevel være skader innunder yttersjiktet / overflatematerialer.
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon
Våtrommet har panel/tømmer på vegger og panel i himling.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Det er 10 mm fall mot sluk inne i dusjnisjen.
Øvrig er det flatt gulv.
Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er fra 5-12 mm inne i dusjnisjen.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin og 120 l vvb.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende yttervegg konstruksjoner og vegg mot plank.
Det ble foretatt fuktsøk på gulv og vegger på badet - uten fuktindikering.
Tilstandsgrad er vurderes på bakgrunn av alder eller materialbruk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i laminat og rustfritt stål, samt komfyr og oppvaskkum av stål.
Ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

De innvendige vannledningene er av glødde kobberrør med plasthylse.
Innvendige avløpsrør er utført i PP plastrør.
Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk ventilasjon.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank er etablert i innebygget kasse på bad.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år, men sjekkpunktene er likevel gjennomgått. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det er usikkert når el-anlegget ble første gang montert eller sist totalt etablert.

Det har vært el-tilsyn siste 5 år, men sjekkpunktene er likevel gjennomgått. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999, og det er usikkert når el-anlegget ble første gang montert eller sist totalt rehabilitert.

El. fordelingsskap montert på loftgang. Skapet har automatsikringer over 7 kurser og nyere måleravleser.
Boligen har åpen ledningsnett.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede. Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell.
Fuktsikringen er ukjent, og fra årstall er 1936.
Grunnmuren er av betong. Fundamentet på fjell.
Flatt til hellende terreng

Beskrivelse av eiendommen

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 ikke påvist.
Septiktanken er av glassfiber og er installert i ca.1980.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	65 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	65 m²
Totalpris	1 400 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 700 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligeiendom

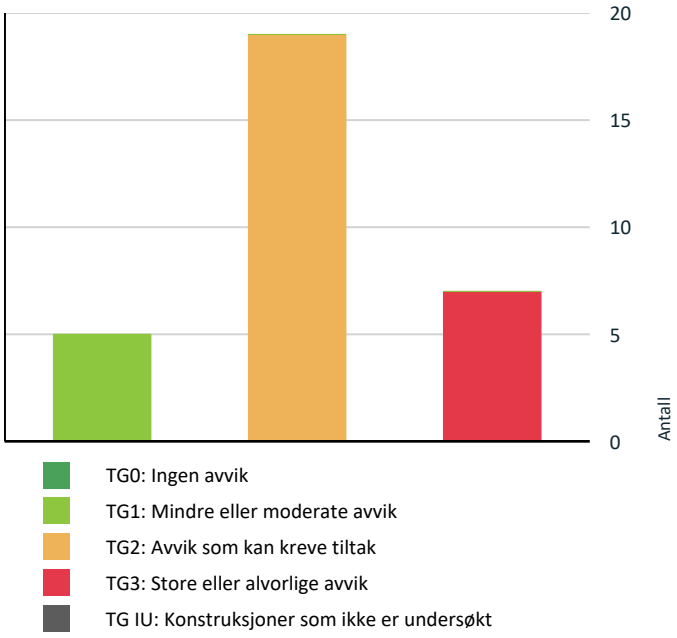
• Det foreligger ikke tegninger

Tilbygget er ikke byggemeldt i Gildeskål kommune.

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

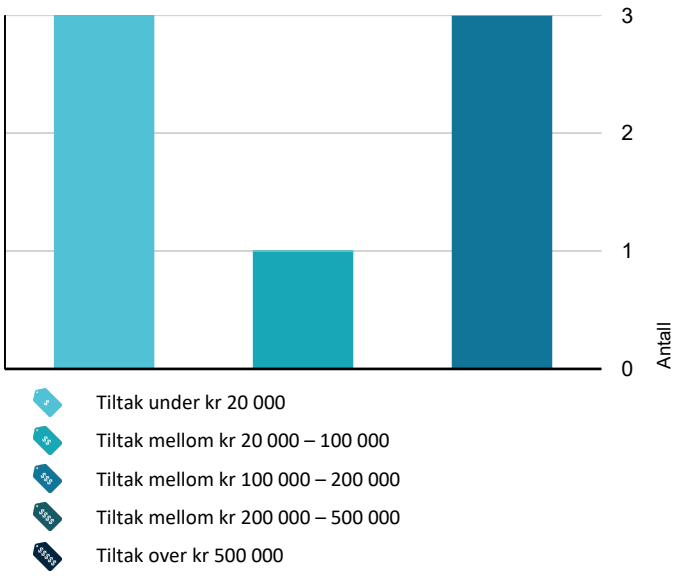
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Boligeiendom

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Avvik:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Avvik:
- Det er synlig - ikke overdekt- el-kabel mellom betongdekke og bolig
- El. fordelingsskap montert på loftgang. Skapet har automatsikringer over 7 kurser og nyere måleravleser. Boligen har åpen ledningsnett.
  Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede. Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas.
- Boligen har ikke rømningsvei(er) ved brann fra loft.
- Avvik:

Tilstandsrapport

BOLIGEIENDOM



Byggeår
1938

Kommentar
Eier

Anvendelse
Bolig/Fritidsformål

Standard
1.etg.
Stue med belegg på gulv, 2-lags glass vindu med ventiler, ovn for fast brensel samt 20 mm gulvavvik.
Kjøkken med malt slett eldre innredning med 150 cm oppvaskbenk med stålbeslag, komfyr, laminat benkeplate. Ikke etablert ventilator.
Trapperom - tidligere inngang hvor dørene var ikke åpningsbar, belegg på gulv, trapp til loft utgang til 18 kvm stor altan via altandør med 3-lags glass. Døra tar noe i dørstokk/karm. Lavt rekkverk og noe fuktskader i rekkverk på altan.
Wc-rom med gulvbelegg, wc, servant på vegg, ventil i tak - ikke tilluft. Tilgang til krypkjeller via luke i gulv.
Bad med belegg på gulv, vinylbelegg på veggene i dusjnisjen forøvrig panel, servant over innredning, plastsluk, opplegg for vaskemaskin og innebygget 120 l vvb. Ventil i vegg - ikke tilluft.
Loft:
Soverom 1 med gulvbelegg, opprinnelig råteskadet 1-lags glass vindu, synlig stålrørspipe samt tilgang til kott via dører i knevegg. Skjevheter i gulv.
Soverom 2 med gulvbelegg og nyere vindu fra 1991.
Gang/Trapperom med gulvbelegg, el-skap med 7 kurser over automatsikringer bratt trapp ned til 1.etg uten håndlist og rekkverk.

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering		
2005	Tilbygg	Inngangsparti, wc-rom og bad

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av asfaltshingel og stål/aluminiumplater, 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.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Gjelder taket med vindskier og vannbord over tilbygg.
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Beskrivelsen av taktekking gjelder pappshingel over tilbygget. Etablert i 2005
Taktekke over hovedhuset med stål/aluminiumsplater ble etablert 2017. Men det er råteskader i vindskiene.
Opprinnelig trobord med torvtak. Senere ble det etablert eternittplater oppå torvtaket og sist er det etablert stålplater over eternittplatene.



Pappshingel over tilbygget del



Råteskadet i vindskibordene.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall og plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Nedløp med utkast.
Det vil si at nedløpene ikke er ført til lukket avløpssystem nede i bakken. Utkast er uønsket på grunn av at kjellerareal og drenering får unødvendig merbalastning av fukt / vann. Løsningen er imidlertid ganske vanlig.


Avrenning fra åpen rør skjøt fra takrenne nedløp.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med Ås-tak-konstruksjon. Det er oppvarmet loftsrom.

Vurdering av avvik:
• Saltak er med ås-tak-konstruksjon over opprinnelig bolig.
Trobord og opprinnelig torvtekke. Senere er det montert bølgeblikkplater oppå torvtekke og sist er det montert stålplater over eternitt platene.
Tilbygget del er oppført som isolert pult-tak (ensidig fall) og tekket med pappshingel.

Konsekvens/tiltak
• På bakgrunn av pappshingel og eventuell underlagspapp sin alder må det påregnes omlagt innen de nærmeste år.

• Jevnlig kontroll for å forebygge eventuelle lekkasje.

Det er usikker på om lufting av takkonstruksjon er etablert.
Gjelder spesielt på tilbygget del.
Opprinnelig tak er mest sannsynlig ikke isolert.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i liggende plank med stående bordkledning.
Sør veggen ble pålagt vindsperre og ny kledning i 2023 - info fra eier.
Kledningen over tilbygget er fra 2005.
Øvrig kledning av eldre årgang med malingsavskalling og vedlikeholdsbehov.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt/råteskader i veggkonstruksjonen.

• Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Det er forhold ved detaljer, materialvalg, innfestning, overganger, vedlikehold og faglig utførelse som kan gi forkortet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og videre skadeutvikling.

• Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

• I forbindelse med kontroll i krypkjeller registreres det fukt/råteskader i grunnmurs planken (Svilla)

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

• Det anbefales å utbedre detaljer, materialvalg, innfesting, overganger, vedlikehold og faglig utførelse for å forlenge levetiden på ytterveggene. Dersom utførelsen ikke er fagmessig, øker risikoen for redusert levetid, skader på konstruksjonen og behov for kostbare reparasjoner.

I forbindelse med kontroll i krypkjeller ble det registrert råteskader i nedre del av vegger - svill-planken.
Ved renovering av ytterveggene er det da naturlig å skifte ut råteskadet plank med ny plank.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000


Råteskadet bunnsvill - svill-plank.

Tilstandsrapport



Manglende mus-sperre



Altandør

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 1-lags glass og 2-lags glass med varierende etableringsår.
Noen fra byggeåret, noen fra 1986 og noen fra 1991. Vinduene i tilbygget fra 2005.
Noen vinduer med fremtreden råteskadet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på vinduer.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
- Råteskadet eldre 1-lags vindu på loft.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Utvendig vedlikehold nødvendig.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er av treverk og fra 2005, og det er malt balkongdør i tre med 3-lags glass. ukjent etableringsår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Altandøra tar noe i dørstokk/karm.

Altandøra er ikke ferdigstilt utvendig med omramming rundt døra. Det opplyses at pga. setning i konstruksjon så tar døra



Hovedinngangsdør.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en altan på 18 kvm med trapp til terreng.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist påvist mangelfull eller svekket understøttelse.
- Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull eller svekket understøttelse kan føre til redusert bæreevne og risiko for svikt eller sammenbrudd.
- Stedvis råteskadet understøttelse/søyler.
- Skader på overflater kan indikere svekkelse og risiko for videre nedbrytning og fuktinntrenging i konstruksjonen.
- Stedvis malingsavskalling på rekkverk
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Rekkverkshøyden er målt til 78 cm. Dagens krav til rekkverkshøyden er 100 vm.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Altan



Fukt/malingsavskalling i rekkverk

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp fra terreng til altan.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet har belegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales nærmere undersøkelser av fagperson.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet og malt strie. Himlingene har malte glatte flater og trepanel.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen.

• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

• Det er foretatt endringer i bæresystemet for boligen etter opprinnelig ferdigstillelse og dokumentasjon mangler.

Konsekvens/tiltak

• Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svikt eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Dette kan medføre risiko for videre deformasjoner, sprekkdannelser eller i verste fall redusert bæreevne og konstruksjonssvikt.

• Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet.

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• Endringer i bæresystemet kan påvirke konstruksjonens stabilitet og bæreevne, spesielt dersom utførelsen er ukjent eller mangelfull.

• Det anbefales å få dokumentert og vurdert endringene av fagkyndig for å sikre at konstruksjonen er tilfredsstillende og forskriftsmessig utført.

Trebjelkelag fra opprinnelig byggeår. Det er synlige råteskader i gulvbjelker og i plank konstruksnon som er plassert på grunnmuren. I tillegg er det råteskader i tre-søyler som er plassert vilkårlig mellom bjelkelaget og grunn.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råteskade i søyle på terreng



Råteskade i søyle på terreng

Tilstandsrapport



Råteskader i bjelkelag



Råteskader i bjelkelag

Radon

Beskrivelse

Det er ikke etablert radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble etablert

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Radon måling bør foretas

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er stålpipe, isolert stålpipe og vedovn.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Visuelt fremstår kryperommet i en tilstand som forventet, nærmest normaltilstand. Observasjoner tilsier at det er tider der fuktnivået i krypkjelleren er for høyt. Både antall ventiler og plasseringen av disse er utilfredsstillende ut fra en byggfaglig grunnlag.

Resultatet fra den visuelle observasjonen og stikktakingene viser at råteskadet gulvåser, stubbloftsbord og svillplank er fremskreden - spesielt i område langs med grunnmuren. Det må beregnes større råte-skader som er skjult innkledd.
Krypkjeller er alltid en risikokonstruksjon. Det vil si at selv om det ikke er sett synlige skader kan det likevel ikke utelukkes at det er skjulte skader tilstede.

Erfaringer har vist at selv om ytterflater synes tilnærmet skadefri, kan det likevel være skader innunder yttersjiktet / overflatematerialer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Råte- eller soppskader i krypkjeller kan føre til svekket bæreevne og omfattende nedbrytning av konstruksjonen, samt dårlig inneklima.

• Det er viktig å avdekke omfang og årsak til skadene, utbedre fuktkilden og reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råteskade i bjelkelaget



Råteskade i bjelkelaget

Tilstandsrapport



Råteskade i bjelkelaget og stubbeloft bord



Bratt trapp uten rekkverk og håndlist



Råteskade i Grunnmurs planken.



Bratt trapp uten rekkverk og håndlist

Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tilstandsrapport

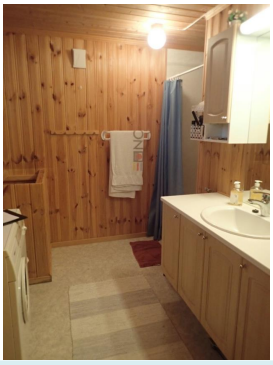
ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har panel/tømmer på vegger og panel i himling.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Det er 10 mm fall mot sluk inne i dusjnisjen.
Øvrig er det flatt gulv.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

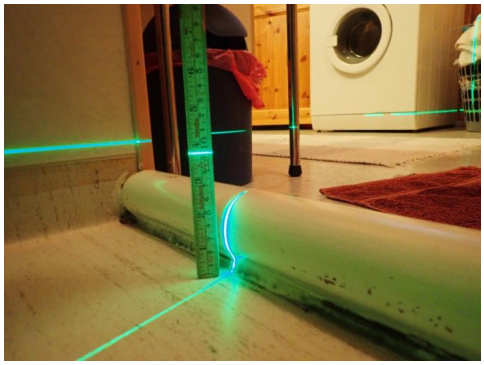
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

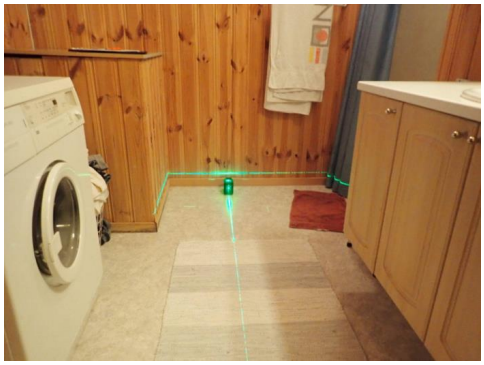
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

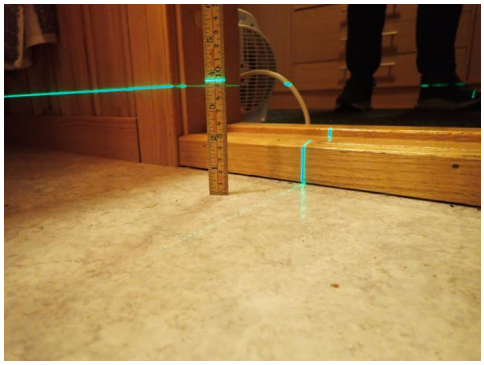
Det er etablert en oppbygging på gulvet på ca 5-6 cm mellom dusjnisjen og øvrig badgulv.
Gulvet utenfor dusjnisjen er i hovedsak flat. Det er ikke etablert sluk i gulvet utenfor dusjnisjen for avrenning av lekkasje vann.



Oppbygget kant mot dusjnisjen på ca 5-6 cm.



Gulvet forøvrig er flatt uten nevneverdig hellinger.



5 mm opp ved dør.
Det bør fuges mellom gulvbelegg og eik listen foran dørstokk.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er fra 5-12 mm inne i dusjnisjen.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er 21 år

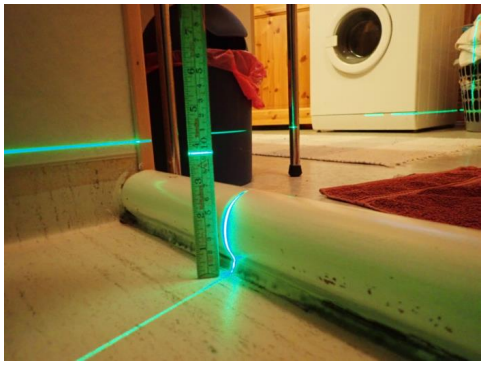
Tilstandsrapport

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

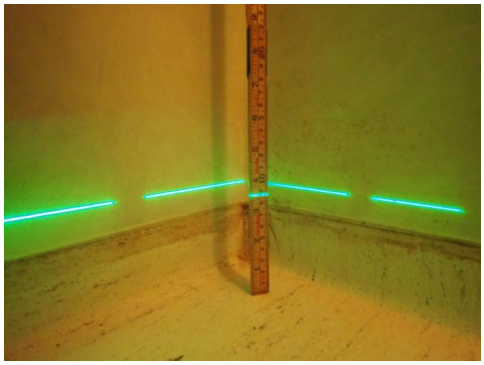
• Det er ikke avrenning av eks. vannlekkasje til sluk utenfor dusjnisjen.



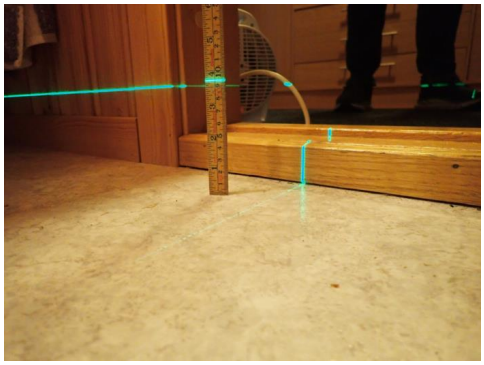
Sluk



Oppbygget kant mot dusjnisjen



Fall til sluk på 12 mm



5 mm opphøyet gulv ved inngangsdør.

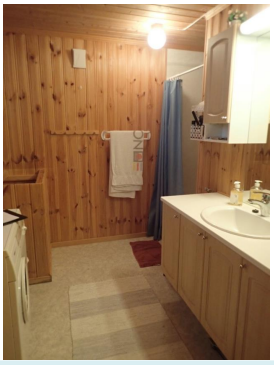
ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin og 120 l vvb.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

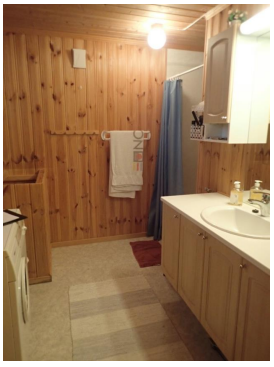
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• 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.



Klaffe ventil i vegg

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende yttervegg konstruksjoner og vegg mot plank.
Det ble foretatt fuktsøk på gulv og vegger på badet - uten fuktindikering.
Tilstandsgrad er vurderes på bakgrunn av alder eller materialbruk.

Vurdering av avvik:

• Det er ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, påvist høyt/kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskade.

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomfør ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade.

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate i laminat og rustfritt stål, samt komfyr og oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak

• Generell bruksslitt innredning. Kjøkkeninnredning av eldre type - slitt og ikke tidsmessig.

Det må påregnes å skifte innredningen

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende eller defekt avtrekk.

• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering

• Avvik:

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.

• Det bør etableres tilluft til kjøkken

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ingen ventilator over komfyrplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledningene er av glødde kobberrør med plasthylse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

• Det er påvist synlig kondensvann på eller dryppmerker fra kaldtvannsrør.

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Ufagmessig utførelse kan føre til økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på installasjonen.

• Det anbefales å isolere rørene og forbedre ventilasjonen for å redusere kondensdannelse.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.



Stoppekran i krypkjeller.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført i PP plastrør.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende stakemuligheter for å sikre enkel tilgang for rensing og vedlikehold.

• Det anbefales å få utført kontroll av fagkyndig og utbedre avløpsanlegget i henhold til gjeldende krav.

Manglende lufting medfører stor risiko for at vannlåser suges tomme når det spyles eks. vis ned i toalett.
Det må etableres forskriftsmessig lufting. Dette kan løses enten ved å føre avløpsstamme opp og over tak, eller ved å montere en godkjent innvendig Durgo-ventil på avløpsrøret.



Avløpsrør i krypkjeller

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

At det er påvist mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom betyr vanligvis at luftsirkulasjonen ikke er tilstrekkelig til å fjerne fukt, CO_2 eller partikler.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank er etablert i innebygget kasse på bad.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

• Tilkoble el-anlegget direkte til bryter.

• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.

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

⚠ 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

Det har vært el-tilsyn siste 5 år, men sjekkpunktene er likevel gjennomgått. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det er usikkert når el-anlegget ble første gang montert eller sist totalt etablert/rehabilitert.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Avvik:

• Det er synlig - ikke overdekt- el-kabel mellom betongdekke og bolig

• El. fordelingsskap montert på loftgang. Skapet har automatsikringer over 7 kurser og nyere måleravleser.
Boligen har åpen ledningsnett.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede.
Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Synlig utvendig el-kabel- Ikke tildekket.

• Fare for barn og voksne ved skade i kabelen.

• Kabelen må tildekkes.

• 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.

• El. fordelingsskap montert på loftgang. Skapet har automatsikringer over 7 kurser og nyere måleravleser.
Boligen har åpen ledningsnett.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede.
Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas.

• Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede.
Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas.

Tilstandsrapport

Det opplyses av eier at det var el-kontroll av Arva for 2 år siden og det var ingen avvik på el-anlegget.
Utvendig el-kabel er åpen/synlig mellom betongdekke og stålbeslag på vegg.



El-skap



Kursfortegnelse



Åpen utvendig el-kabel. Må tildekkes for å unngå skader og at barn skjærer i kabelen.

Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Boligen har ikke rømningsvei(er) ved brann fra loft.
• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• Manglende rømningsmuligheter kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.
• Stige på vegg bør monteres fra loftvindu.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse
Fuktsikringen er ukjent, og fra årstall er 1936.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
• Det er påvist symptomer som svelling, svertesopp/muggsopp, misfarging eller fuktskjolder som kan indikere fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.
• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmuren er av betong. Fundamentet på fjell.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk (trykk fra massene, f.eks jord, leire og fyllmasser, som ligger inntil grunnmuren).
• Det er påvist setningsskader/ store riss/ sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige tiltak for å redusere belastningen og sikre konstruksjonen.
• Skadene må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sprekker i grunnmuren



Sprekker i grunnmuren

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flatt til hellende terreng

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

• Mangelfull fall fra grunnmuren gjelder på øvre side langs med tilbygget.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.



Terreng

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

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 ikke påvist.

Vurdering av avvik:

• Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning.

Konsekvens/tiltak

• Både vann -og avløpsledninger er av eldre dato (46 år)
Det må etableres stake-muligheter på avløpsrør.

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

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber og er installert i ca.1980.

Vurdering av avvik:

• Septiktank av glassfiber er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

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 snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

• Avvik:

• Det er synlig - ikke overdekt- el-kabel mellom betongdekke og bolig

• El. fordelingsskap montert på loftgang. Skapet har automatsikringer over 7 kurser og nyere måleravleser.
Boligen har åpen ledningsnett.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede.
Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas.

• Boligen har ikke rømningsvei(er) ved brann fra loft.

• Avvik:

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Rekkverkshøyden er målt til 78 cm. Dagens krav til rekkverkshøyden er 100 vm.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Synlig utvendig el-kabel- Ikke tildekket.

• Fare for barn og voksne ved skade i kabelen.

• Kabelen må tildekkes.

• 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.

• El. fordelingsskap montert på loftgang. Skapet har automatsikringer over 7 kurser og nyere måleravleser.
Boligen har åpen ledningsnett.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede.
Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas.

• Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede.
Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas.

• Manglende rømningsmuligheter kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

• Stige på vegg bør monteres fra loftvindu.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

65 m²/65 m²

Boligeiendom: Stue, Kjøkken, 2 Trapperom, Vindfang, Bad, Toalettrom, Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 400 000

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 1 700 000

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	**1 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 400 000**

Markedsvurdering

Beskrevne eiendom gjelder Gnr 25 Bnr 150 i Gildeskål kommune.

Eiendommens totale areal er omtrent 156 kvm og er bebygd med eldre bolighus som benyttes som fritidsbolig..

Adkomst via felles gruset vei.

Tomten fremsto som gressgrodd ved boligen.

Eiendommen er plassert i område med eldre bebyggelse i nærhet til sjøen og Inndyr sentrum.

Boligen ble oppført i ca 1939, senere tilbygget og oppgradert i 2005. Boligen fremstår fra byggeår/til-byggeår på innvendige og utvendige flater.

Generell vedlikehold må påregnes - spesielt på utvendige flater.

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligeiendom

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 940 000
Sum teknisk verdi - Boligeiendom	Kr.		**1 500 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 500 000**

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.	180 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**180 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 700 000**

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

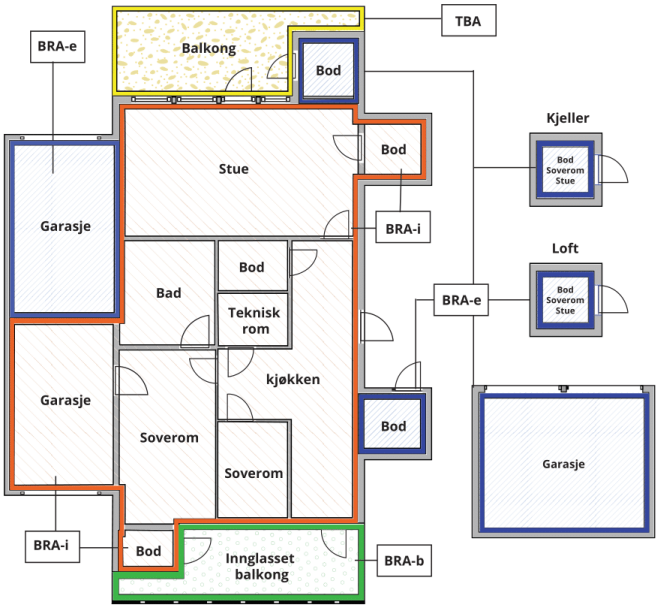
Hva er måleverdig areal?

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

Boligeiendom

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	46			46	18
Loft	19			19	
SUM	**65**				**18**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, trapperom, vindfang, bad, toalettrom		
Loft	Trapperom, 2 soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tilbygget er ikke byggemeldt i Gildeskål kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Torkjell Nilsen	Takstingeniør
	Asbjørn Ingebrigtsen	Rekvirent
	Jan Pettersen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1838 GILDESKÅL	25	58	0	0	1010.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Øya 13

Hjemmelshaver
Eilertsen Bente Olavsdatter, Pedersen Erna Jensine, Pedersen Håvar, Pedersen Jan Ottar, Pedersen Mette, Sylta Svein Karl

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1838 GILDESKÅL	25	150	0	0	84.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Øya 13

Hjemmelshaver
Eilertsen Bente Olavsdatter, Pedersen Erna Jensine, Pedersen Håvar, Pedersen Jan Ottar, Pedersen Mette, Sylta Svein Karl

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i nær tilknytning til Inndyr sentrum som er kommunesentret i Gildeskål kommune. Eiendommen er beliggende i område med eldre bebyggelse i nærhet til sjøen.

Adkomstvei

Privat felles vei

Tilknytning vann

Kommunal tilknyttet vannforsyning

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk

Regulering

Boligformål

Om tomten

Hellende tomt opparbeid til plen ved boligen

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Besiktigelsen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av

Forutsetninger

konstruksjonene.
Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at deler av konstruksjon var innkledd på befaringstidspunktet.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om råte, fuktskader, feil eller mangler, som han ikke kunne ha oppdaget under befaringen, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.
Opplysninger gitt av eier/rekvirent er dennes ansvar, og er ikke nærmere kontrollert av takstmannen.