

Tilstandsrapport



Enebolig



Nordfoldveien 244 , 8286 NORDFOLD



STEIGEN kommune



gnr. 105, bnr. 87

Markedsverdi

950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 07.10.2026

Rapportdato: 26.10.2026

Oppdragsnr.: 19092-1255

Referansenummer: AS2121

Foretak: BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen

Takstingenør: Torkjell Nilsen

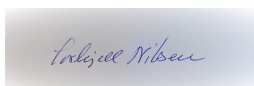
Vår ref: 7-0057/26 Boet
til Magne K
Stavnes.
Nordfoldveien 244



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



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 byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 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 eksemplarframstilling 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekkt med stål-/aluminiumplater. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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, og det er vindskier i treverk.

Stedvis mangler det spillbrett.

Takkonstruksjon er i tre, og med en utførelse som er svært vanlig på denne type hus og byggeår.

Ved inspeksjon på loft ble det observert fuktmerker som tilsier at det tidvis kan være aktive lekkasjer.

Det bemerkes at skal en lekkasje kunne registreres å være aktiv forutsettes nedbør ved eller like forut for besiktigelsen. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Vinduer med varierende fabrikkår og i varierende tilstand.

Vinduer med utbedringsbehov/utskifting

Hovedytterdør i teak og kjellerdør i tre med 2-lags glass.

Overbygget hovedinngangs trapp i metall utførelse med tre-trinn og dekke.

Overbygget betongtrapp i terreng for inngang til kjeller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med laminat og beleg - ukjent etableringsår.

Veggene har tapet, trepanel, malte plater og malt strie. Himlingene har malte plater og trepanel.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Det er ikke etablert radonsperre.

Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble etablert

Det er pipe i teglstein med vedovn og sotluke/feieluke.

Kapillære fuktopptrekk i gulv og i overgang gulv/ vegg i kjeller - stedvis avskallinger.

Normalt sett i sammen med alder/byggeskikk.

Det ble påvist cirka 35% fukt i utforet platevegg.

Fuktundersøkelsen ble tatt med pigger i nedre del av veggplatene

Det var en typisk kjellerlukt med innestengt fukt i veggen.

Vegger under terreng og generelt organiske materialer bør fjernes.

Betong/murveggene bør holdes åpen og synlig slik man har kontroll på eventuelle fuktgjennomtrenging.

Det er malt tretrapp mellom 1.etg og loft. Rekkverkshøyden er ca. 80 cm.

Åpning i rekkverket er 17,5 cm

Innvendig hjemmesnekret trapp mellom 1.etg. og kjeller.

Innvendige dører er finerte dører.

Baderomsdør er noe fuktskadet og den tar også i karmen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var annet. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er ikke fremlagt og det foreligger heller ikke dokumentasjon for våtrommet.

Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og malt innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv, panelovn på vegg

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring.

Disse områdene er i hovedsak i våtsonene i dusj/badekar, wc og servant. og fall mot sluk på 20 mm.

Badet har ikke vært i bruk over lengere tid.

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, men det mangler vanntett sjikt eller dette er ukjent. Det er våtromstapet og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Våtrommet har servant, toalett og badekar.

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Hulltaking er ikke foretatt da det er 3 stk. yttervegger. Det ble foretatt overflatesøk inne i badet uten å registrert noe fukt i gulv og vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredningen har glatte malte fronter, benkeplate i laminat og rustfritt stål, samt oppvaskkum av stål.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er montert en ca. 150 liters varmtvannstank type Evalett..

El-skap med 8 kurser over krussikringer. 3-faset. El-anlegget er som åpent anlegg

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

Ingen informasjon vedr. el-anlegg da eier er død.

Det ble registrert pulverapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. Området generelt er imidlertid kjent for å inneholde fjellgrunn.

På innserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrenset muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Fuktsikring og drenering er ukjent. Materialet som er brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent.

Fra årstall: 1969.

Det registreres fuktopptrekk i kjellergulv og i overgang mellom gulv og vegger.

Usikker med utv. fuktsikring

Fuktsikring på utvendig side på grunnmuren skjer med ulike

Beskrivelse av eiendommen

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. På dette huset er det vanskelig å bestemme hvilken type utvendig fuktsikring som er benyttet, eller om det er brukt. Utvendig fuktsikring er av stor betydning, fordi dette kan ha direkte årsak til uønsket fuktgjennomgang. 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 slitasje. Fundamenteringsmetode er ikke kjent og følgelig ikke mulig å bemerke noe spesielt med. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Forstøtningsmuren er av lettklinkerblokker etablert i forbindelse med vedboden. Hellende terreng - av planert innkjørsel ved garasje - hovedadkomst. Avløpsledningene er av ukjent type, og det er usikkert om rørene mellom boligen og septiktank, samt videre fra septiktank, er fra 1969. Avløpet er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledningene er av ukjent type og fra 1969. Vannforsyningen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken har ukjent type og er installert i 1969. Oljetanken er av annen type. Installasjonsår er ukjent. Det er etablert en dagtank og tankmåler som viser hvor mye olje det er i tanken i trapperommet til kjelleren. Videre er det etablert kobberrør fra dagtanken som er delvis synlig. Ved utvendig inspeksjon ble det ikke registrert påfyllingsrør og lufterør fra tanken. Er da usikker på om det er nedgravet en oljetank. Det er forbudt med bruk av fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av bygg fra 1. januar 2020. Tomten fremstår som ustelt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	159 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	106 m ²
Totalpris	950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger tegning av 1. etasjen som stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ikke tegning av kjeller og loft. Usikker da på om rominndelingen på loft og kjeller samsvarer med dagens bruk.

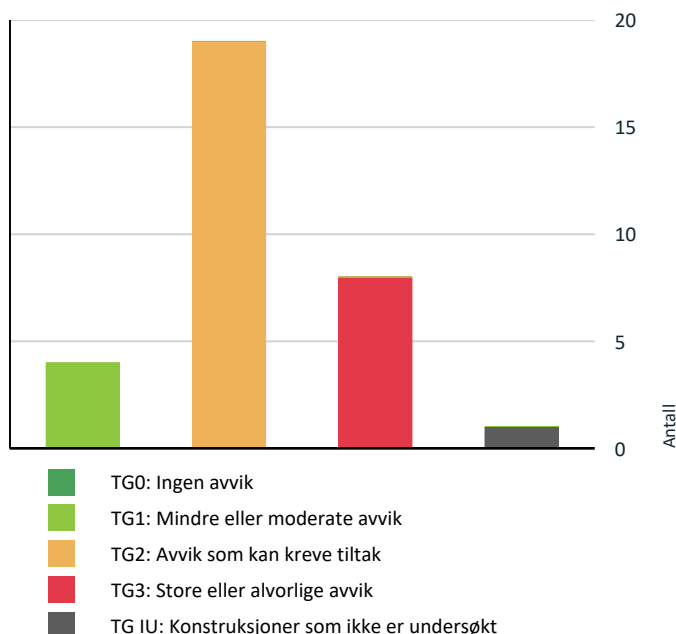
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt noe tegninger. Usikker på om bruken er i ht. opprinnelig godkjenning.

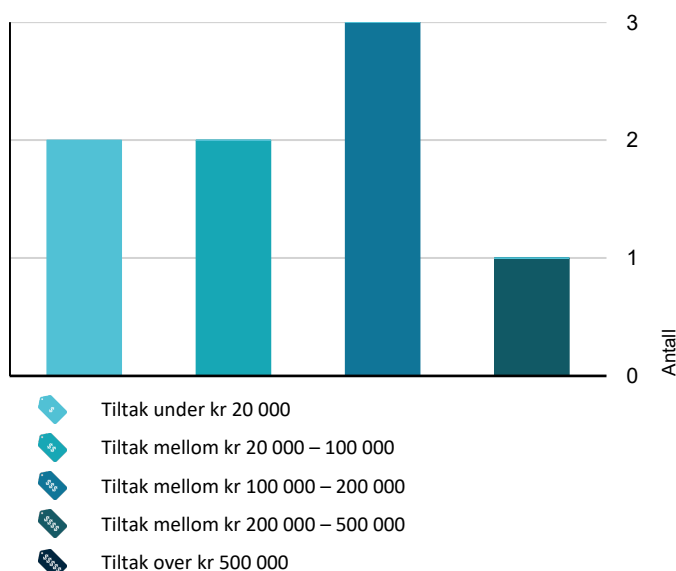
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [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 > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 1 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	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. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Avvik:
- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. MAX 10 CM
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Minimum 90 cm
- ! 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 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.
- ! Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Eiendommen ligger i et flomskred og snøskred utsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blant annet beregnet ut fra følgende parametre: Enebolig, byggeår 1969, bærekonstruksjon i tre, original takisolasjon, original isolering i vegger, original gulvisolering, vinduer fra 2013

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energiattest

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

Standard

1.etg;

Stue med laminatgulv, pipe ikke ildsted, 2-lags glass, 10 mm gulvavvik samt buler i male strien på vegg. Hull/Rist i gulv/bjelkelaget for varme fra ovn i kjellerrom.

Kjøkken med gulvbelegg, eldre malt innredning - fremstår som slitt, benkeplate med fuktskader, eldre 2-lags glassvindu - fremstår med fuktskader, ventil i pipe og vegg, ventilator samt løs el-kabel. 10 mm gulvavvik.

Gang/trapperom med laminat på gulv, opplegg for vaskemaskin samt trapp til loft uten håndlist på vegg. Trapp til kjeller er smal, bratt og hjemmesnekret. Finerte slette dører til rommene.

Bad med fliser på gulv, vinyltapet på veggene, badekar, servant på vegg, wc, varmekjøl på vegg, fall til jernsluk på 20 mm - usikker vedr. tettesjikt. Ikke synlig membran. Amatør avslutninger av flisene til sluk. Fuktskader i inngangsdør som også tar i dørstokken.

Loft:

Trapperom med gulvbelegg, plassbygde skap, 6 kg pulver, lavt rekkverk ved trappestikk på 80 cm, 17,5 cm åpning mellom spilene i rekkverket. Noe fuktmerker i vindu samt tilgang til kvist via luke i taket.

Soverom 1 og 2 med gulvbelegg, nye vinduer i 2013, plassbygget skap samt ventil i vindu.

Soverom 3 med belegg på gulv, eldre vindu, plassbygde skap samt ventil i vegg og pipe.

Kjeller:

Kjellernedgang med el-skap med krussikringer over 8 kurser. 3-faset.

Oljemåler og dagtank med løfter, utgang til terreng. samt hjemmesnekret bratt og umalt trapp uten rekkverk.

Bod/Trapperom med betonggulv, betongvegger som er kledd med plater, panelt i tak. 150 l eldre vvb type Evalett - fra 70 tallet? Vvb er direkte tilknyttet el-anlegg, jernsluk fra byggeåret, stoppekran, utgang til 4,7 kvm stor overbygget kjellernedgang. Synlige fuktskader i utforet vegger

Bod med ovn for fast brensel med belegg på gulv, ovn montert på fliser, åpning i etasjeskille for varme opp til stua, tegl-forblandet pipe og brannmur - stedvis skadet, fuktskader i utforet vegger, åpne plateskjøter i vegg og tak samt dør tar i flisgulv.

Mindre bod med teppe på gulv samt ventil i vegg.

Bod under bad med gulvbelegg. Store malingsavskallinger i betongvegger.

Tilbygg / modernisering

1978	Tilbygget bad	Tilbygget bad i ht. ferdigattest
------	---------------	----------------------------------

Tilstandsrapport

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er dekket med stål-/aluminiumplater. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

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

Takplater i aluminium og stål har en forventet levetid på ca. 30 til 50 år, avhengig av overflatebehandling, klima og montering.

Anbefalte tiltak: Taktekingen inkl. undertakspapp må påregnes omlagt innen de nærmeste år.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall og plast, og det er vindskier i treverk. Stedvis mangler det spillbrett.

Vurdering av avvik:

- Det kan forekomme drypp lekkasjer fra takrennene. Stedvis er rennene skadet og løs fra takrennekrokene.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet 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.

Her ble det observert at det var enkelte takrenner med skader som følge av takras.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon er i tre, og med en utførelse som er svært vanlig på denne type hus og byggeår.

Ved inspeksjon på loft ble det observert fuktmerker som tilsier at det tidvis kan være aktive lekkasjer.

Det bemerkes at skal en lekkasje kunne registreres å være aktiv forutsettes nedbør ved eller like forut for besiktigelsen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og kondenssskader over tid.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig ventilasjon/lufting i konstruksjonen for å redusere fuktbelastning.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømming og redusere fuktbelastning.

Kald loftet ble kontrollert fra luken. Det er ikke etablert ventiler i røstveggene for lufting av kald-loft.

Det anbefales på det sterkeste at det etableres ventiler i røstveggene.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ingen ventil i røstvegg



Ingen lufte-spalte av skråtak

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

! TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Vinduer med varierende fabrikkår og i varierende tilstand.
Vinduer med utbedringsbehov/utskifting

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
 - Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
 - Utvendig vedlikehold nødvendig.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer med varierende etableringsår i 1.etg og loft. Enkelte vinduer med utskiftings behov.
Store vindu på stue fra byggeåret.
Kjellervinduer fremstår med en del slitasje/fukt -og råteskader slik at det anbefales utbedringsbehov / utskiftings.

Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men for å avdekke slikt kreves ofte helt spesielle lysforhold.
Slike lysforhold var ikke til stede på befaringstidspunktet og følgelig må det på grunn av alder likevel ikke utelukkes.
Punktering og små råteskader av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje / vedlikehold.

! TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør i teak og kjellerdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak

- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.

Bygningen har teak hovedytterdør og ubehandlet kjellerdør i tre.
Dører fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.



Hovedinngangsdør



Kjellerdør i trapperommet



Kjellerdør



Utvendige trapper

Beskrivelse

Overbygget hovedinngangs trapp i metall utførelse med tre-trinn og dekke.
Overbygget betongtrapp i terreng for inngang til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

Tilstandsrapport



Trapp foran hovedinngang



Overbygget kjellernedgang

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat og belegg - ukjent etableringsår.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel, malte plater og malt strie. Himlingene har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.

Beskrivelsen gjelder i hovedsak for arealene i 1.etg og loft.

Det er fuktskader i utforede vegger i kjelleren som blir beskrevet nærmere under rom under terreng.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.



Radon

Beskrivelse

Det er ikke etablert radonsperre.

Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble etablert

Vurdering av avvik:

- Avvik:

Konsekvens/tiltak

- På generelt grunnlag anbefales det å sjekke alle boliger/ leiligheter som ligger under 3 etg. for radon.

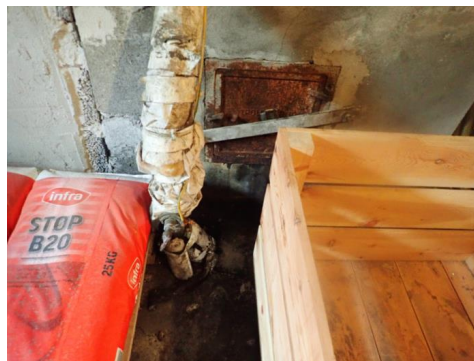
Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein med vedovn og sotluke/feieluke.



Ovn for fast brensel montert i kjellerrom.



Rustet feieluke



Heldekkende pipebeslag



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kapillære fuktopptrekk i gulv og i overgang gulv/ vegg i kjeller - stedvis avskallinger.

Normalt sett i sammen med alder/byggeskikk.

Det ble påvist cirka 35% fukt i utforet platevegg.

Fuktundersøkelsen ble tatt med pigger i nedre del av veggplatene

Det var en typisk kjellerlukt med innestengt fukt i veggen.

Vegger under terreng og generelt organiske materialer bør fjernes.

Betong/murveggene bør holdes åpen og synlig slik man har kontroll på eventuelle fuktgjennomtrenging.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet gulv i underetasje/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetasje/kjeller og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetasje/kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.
- Det er påvist symptomer/tegn på svertesopp/muggsopp.
- Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging).

Konsekvens/tiltak

- Fukt i oppforet gulv kan føre til skjulte fuktskader, mugg og råte i konstruksjonen, med risiko for dårlig inneklima og videre skadeutvikling.
- Til dels mye fuktopptrekk i gulv og vegger i alle rom. God utlufting anbefales.
- 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.
- Synlige fukt- og råteskader kan tyde på omfattende og skjulte skader i konstruksjonen, med risiko for svekket bæreevne og dårlig inneklima.
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.
- Konstruksjoner med skaderisiko i rom under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

Til dels mye fuktopptrekk i gulv og vegger i alle rom. God utlufting anbefales.

Fuktopptrekk i betonggulvet ble indikert til vått.

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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



34,7% fuktighet i nedre del av veggplatene



Full fuktindikering på betonggulv. Måleresultatet betegnes som vått.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp mellom 1.etg og loft. Rekkverkshøyden er ca. 80 cm.

Åpning i rekkverket er 17, 5 cm

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. MAX 10 CM
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Minimum 90 cm
- 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.

Konsekvens/tiltak

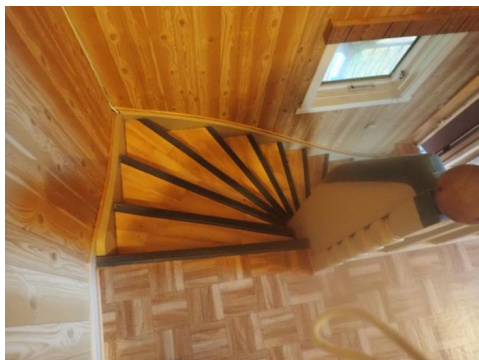
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Rekkverkshøyden er mindre enn 90 cm. og åpning i rekkverket er over 10 cm. Det har i byggeforskrifter lenge vært krav til denne høyden. Rekkverkshøyden er sentral i forhold til sikkerhetsforanstaltninger mot fallulykker og det anbefales derfor tiltak slik at nødvendig / tilfredsstillende rekkverkshøyden opprettes.

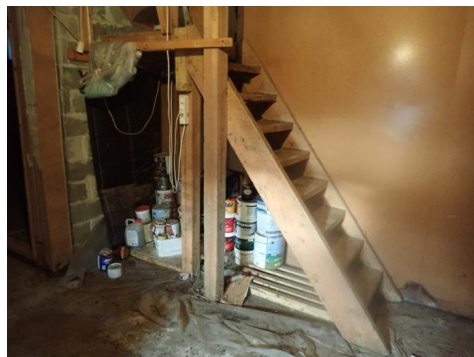
Tilstandsrapport



Trapp mellom 1.etg. og loft



Trapp sett fra loft.



Bratt kjellertrapp uten rekkverk og håndlist



Bratt kjellertrapp uten rekkverk og håndlist

TG 2 Innvendige trapper - 1

Beskrivelse

Innvendig hjemmesnekret trapp mellom 1.etg. og kjeller.

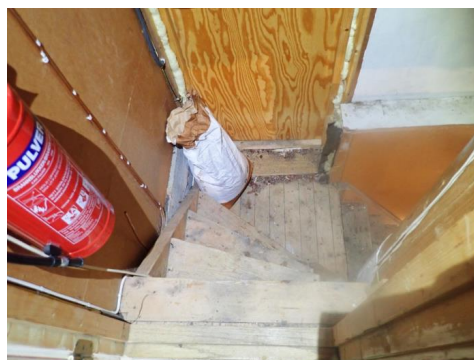
Vurdering av avvik:

- Trappa er relativt bratt. Inntrinnene er smale og fører til at det er anstrengende og gå i trappen.
- 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

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- 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.
- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

Trappa må sikres med å etablere rekkverk.
Ny trapp bør vurderes montert.



Kjellertrapp med utgang til terreng i 1/2 planet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er finerte dører.
Baderomsdør er noe fuktskadet og den tar også i karmen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var annet. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 1979 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det er tildes store sprekker mellom flisene og flisfot.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt og det foreligger heller ikke dokumentasjon for våtrommet.

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.

Bygningssakkyndige kan ikke se gjennom fliser for å sjekke om membran eller slukmansjett er montert riktig. Rapporten skiller derfor skarpt mellom visuell tilstand og dokumentert utførelse.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 1979 **Kilde:** Offentlig informasjon

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv, panelovn på vegg
Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i våtsone i dusj/badekar, wc og servant. og fall mot sluk på 20 mm.
Badet har ikke vært i bruk over lengere tid.

Årstall: 1979 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist omfattende skader på gulvoverflater.
- Det er påvist at flisfuger i våtsone har riss/sprekker.

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.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Riss eller sprekker i flisfuger i våtsone kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

Badet er 47 år og membraner er fra byggeåret.

Bad med tettesjikt har gått ut på dato og bør renoveres på alle flater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, men det mangler vanntett sjikt eller dette er ukjent. Det er våtromstapet og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Årstall: 1979 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter rundt rørgjennomføringer eller andre overganger, osv.
- Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
- Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstillende dagens forventninger til tettefunksjon.
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet 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

- Utettheter på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak.
- Det er viktig å utbedre utettheter ved å sikre korrekt tetting rundt gjennomføringer og overganger, for eksempel med godkjente mansjetter og membranløsninger. Årsaken til utettheten bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader, mugg og råte.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

Tilstandsrapport

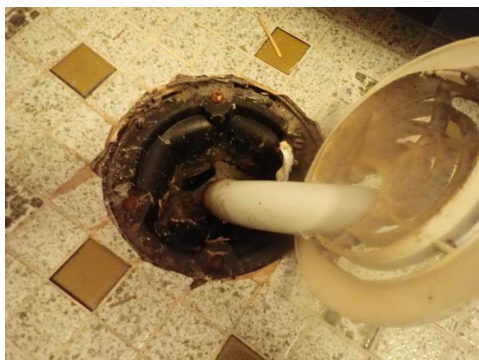
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det anbefales å vurdere tilstanden på det vanntette sjiktet nærmere og gjennomføre nødvendige utbedringer. Ved mangelfull funksjon bør våtrommet oppgraderes eller rehabiliteres med nytt, godkjent tettesjikt i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Undertegnede er usikker på om det er brukt vanntett sjikt på gulvet. Er det etablert vanntett sjikt så er det 47 år og for lengst gått ut på dato.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Ingen synlig membran ved rørgjennomføring i gulv.



Ingen synlig membran i forbindelse med klemring.



Sprekk mellom gulv og flisfot



Sprekk mellom gulv og flisfot

ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, toalett og badekar.

Årstall: 1979

Kilde: Offentlig informasjon

ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 1979

Kilde: Offentlig informasjon

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.

ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Hulltaking er ikke foretatt da det er 3 stk. yttervegger. Det ble foretatt overflatesøk inne i badet uten å registrert noe fukt i gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstøtende vegger er som yttervegger

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredningen har glatte malte fronter, benkeplate i laminat og rustfritt stål, samt oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:

- Eldre slitt innredning fra opprinnelig byggeår. Laminat benkeplate er skadet av fukt/vann
- Kjøkkeninnredning fra 60 -tallet - slitt og ikke tidsmessig. Det er påvist skader/fuktskade i benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det bør påregnes å skifte innredning.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlagning spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.
- Det anbefales å kontrollere funksjon og kapasitet på avtrekket, og utbedre eller oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilstrekkelig effekt oppnås i henhold til gjeldende anbefalinger.



Avtrekk fra ventilatoren er frakoblet/ikke videreført over tak



Ventilator over komfyrplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Det er påvist lekkasje fra vannledninger. Det henger en plast dunk for oppsamling av vann i bod under bad.
- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 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 er viktig å stanse lekkasjen umiddelbart og få utført snarlig reparasjon av fagkyndig.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vannrør i bod under bad. Her er det plassert en plast dunk for oppsamling av lekkasje vann.

Tilstandsrapport



Vannrør i bod under bad



Stoppekran fra byggeår.

TG 2 Innvendige avløpsrør

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.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Ufagmessig utførelse kan føre til lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon, med risiko for fuktskader og driftsproblemer.



Plast avløp fra bad og kjøkken



Avløpsrør fra kjøkkenbenk.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

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.

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

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en ca. 150 liters varmtvannstank type Evalett..

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Levetiden til en varmtvannsbereder (VVB) varierer, men anbefales å være rundt 15 til 20 år, selv om den tekniske levetiden kan være lengre. Det er lurt å vurdere utskifting ved 15-20 års alder for å unngå vannskader



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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

El-skap med 8 kurser over krussikringer. 3-faset. El-anlegget er som åpent anlegg
Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede.
Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas.

Ingen informasjon vedr. el-anlegg da eier er død.

Vurdering av avvik:

- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Løs el-kabel på kjøkken.
- 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.

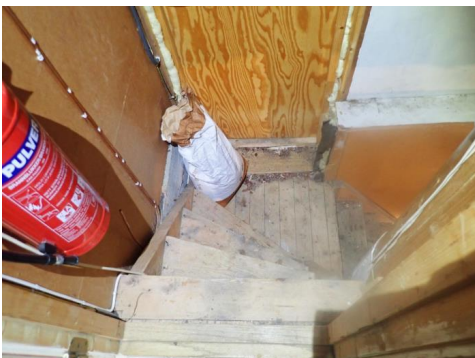


El-skap med krussikringer.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det ble registrert pulverapparat og røykvarslere.



Pulverapparat i kjellernedgang.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på denne eiendommen. Området generelt er imidlertid kjent for å inneholde fjellgrunn.
På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrenset muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er ukjent. Materialet som er brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent.
Fra årstall: 1969.
Det registreres fuktopptrekk i kjellergulv og i overgang mellom gulv og vegger.
Usikker med utv. fuktsikring
Fuktsikring på utvendig side på grunnmuren skjer med ulike materialtyper. Det kan for eksempel nevnes Gudrong som er en asfaltlignendemaske 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. På dette huset er det vanskelig å bestemme hvilken type utvendig fuktsikring som er benyttet, eller om det er brukt. Utvendig fuktsikring er av stor betydning, fordi dette kan ha direkte årsak til uønsket fuktgjennomgang. 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.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Det er påvist omfattende fuktinntrengning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag).

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig innelima over tid.
- 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 i henhold til dagens krav.

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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fundamenteringsmetode er ikke kjent og følgelig ikke mulig å bemerke noe spesielt med.

På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil.

Vurdering av avvik:

- Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Konsekvens/tiltak

- Ingen spesielle tiltak synes å være nødvendig.

TG 3 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er av lettklinkerblokker er etablert i forbindelse med vedboden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer.

Konsekvens/tiltak

- Større sprekker og skjevheter kan tyde på svekket stabilitet i forstøtningsmur, med risiko for videre deformasjon eller i verste fall utglidning/kollaps.

Når en mur begynner å helle, bule eller sette seg, ligger årsaken ofte bak muren eller under den.

Vann er en av de viktigste årsakene til problemer bak støttemur er eks. drenering. Hvis vann blir stående bak muren, øker trykket. I kaldt klima kan fukt og tele også gi bevegelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Hellende terreng - av planert innkjørsel ved garasje - hovedadkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et flomskred og snøskred utsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type, og det er usikkert om rørene mellom boligen og septiktank, samt videre fra septiktank, er fra 1969. Avløpet er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledningene er av ukjent type og fra 1969. Vannforsyningen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er fravær av stakeum/stakepunkt på stikkledning.
- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere stakepunkt eller stakeum på stikkledningen for å sikre god tilgang til inspeksjon og vedlikehold av avløpssystemet.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken har ukjent type og er installert i 1969.

Vurdering av avvik:

- Septiktanken er av ukjent type og det er derfor vanskelig å vurdere fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Ukjent type septiktank gir usikkerhet om tilstand, levetid og funksjon, med risiko for fremtidig svikt eller forurensning.
- Det anbefales å kartlegge type og tilstand, for eksempel ved nærmere undersøkelser eller fagkyndig vurdering, og vurdere oppgradering ved behov.

Bygningen har septiktank av ukjent type.

Boligens avløpsledningssystem er anlagt med septiktank. Alder på avløpsledningen er fra boligens byggeår. For å opprettholde nødvendig funksjonskrav på avløpsledningen må septiktanken tømmes med jevne mellomrom. Det er ikke kjent om det har vært foretatt rehabilitering av avløpsrør og septiktanken. Normalt vil alder indikere tilstanden og forventet levetid.

Oljetank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Oljetanken er av annen type. Installasjonsår er ukjent. Det er etablert en dagtank og tankmåler som viser hvor mye olje det er i tanken i trapperommet til kjelleren. Videre er det etablert kobberrør fra dagtanken som er delvis synlig. Ved utvendig inspeksjon ble det ikke registrert påfyllingsrør og lufterør fra tanken. Er da usikker på om det er nedgravet en oljetank. Det er forbudt med bruk av fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av bygg fra 1. januar 2020.

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Tomten fremstår som ustelt.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. MAX 10 CM
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Minimum 90 cm
- 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 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.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et flomskred og snøskred utsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- På generelt grunnlag anbefales det å sjekke alle boliger/ leiligheter som ligger under 3 etg. for radon.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- 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.
- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.
- Løs el-kabel på kjøkken.
- 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.

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Naustet er i meget dårlig stand og betegnes som totalt ødelagt.

I forbindelse med riving er det eternittplater på tak som må behandles som spesialavfall.

Det beregnes ingen verdi.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Lager/Løsøre

Byggeår

1979

Kommentar

Omsøkt i Steigen kommune

Standard

1.etg:

Garasjen er oppført i bindingsverk over betongdekke og mur mot terreng. Saltak teknet med bølgeblikkplater. Plast takrenne uten spillblikk. Langt mellom innfestingen og drypplekkasjer i rennene.

Utvendig kledd med eternitt plater og bølgeblikkplater i meget varierende utførelse. 2 av utvendige vegger var ikke tilgjengelig pga. løsøre og vegetasjon. Råteskader i vinduene.

Innvendig fremstår garasjen som ukledd. Det er fremlagt lys -og stikk.

Leddheiseport er meget treg og lar seg ikke åpne helt. Hjemmesnekret

trapp opp til ikke målbart loft. Loftet var lite tilgjengelig pga. løsøre. Trappa mangler rekkverk.

Garasjen fremstår med manglende vedlikehold på innvendige og utvendige flater. Vedlikehold og nødvendig vedlikehold/utskiftninger må påregnes.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

106 m²/106 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, Hall m/trapp, Bad, 2
Trapperom, Soverom, Bod

Andre bygg: Naust, Garasje
Bruksareal andre bygg: 53 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 550 000

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

950 000

Konklusjon markedsverdi

950 000

Markedsvurdering

Eiendommen befinner seg sentralt på Nordfold i Steigen kommune. Ca. 15 km til kommunesentret Leinesfjord med private og offentlige virksomheter og butikker.

Ungdomsskolen er i Leinesfjord.

Meget god utsikt utover nærliggende bebyggelse og utover Foldfjorden mot Brattfjord og Kjerringøy.

Tomten som er hellende er opparbeid til plen men fremstår som ustelt.

Biloppstillingsplasser på tomten ved boligen - foran garasjen.

Meget gode sol -og lysforhold.

Korte avstander til sjøen med gode fiskemuligheter.

Eiendom med flott beliggenhet - bør sees

Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri ville kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 280 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 150 000

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 230 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	

Kommentar

Naustet er i meget dårlig stand med sammenbrudd i bærekonstruksjon.
Det beregnes ingen verdi.
Naust rettigheter er medberegnet i verdsettelsen av boligen inkl. tomt.

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	270 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	180 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 330 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	200 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

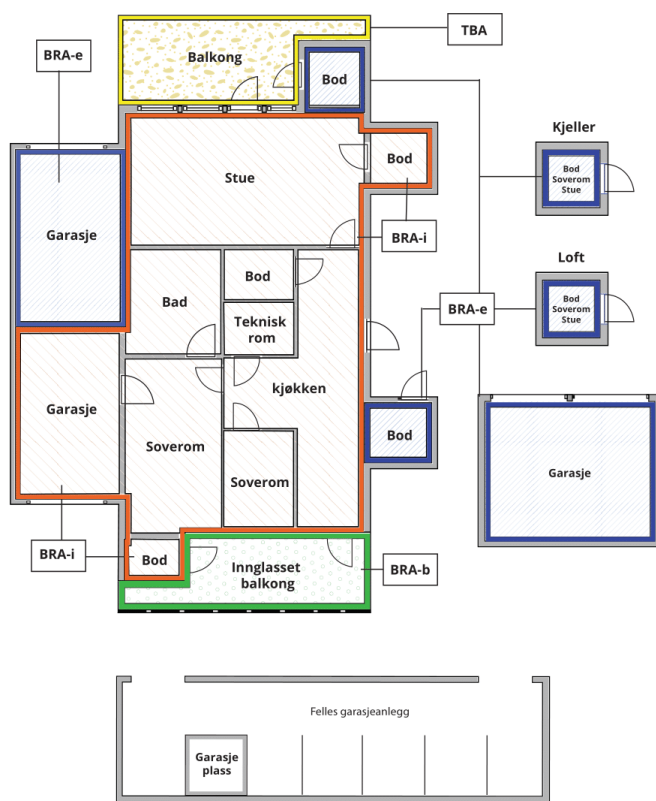
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	38			38	
Etasje	31			31	
Kjeller	37			37	
SUM	106				
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, gang m/trapp, bad		
Etasje	Gang/trapperom, 3 soverom		
Kjeller	3 boder, trapperom/bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegning av 1. etasjen som stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ikke tegning av kjeller og loft. Usikker da på om rominndelingen på loft og kjeller samsvarer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐

Ja

☒

Nei

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Båt/redskap	

Kommentar

Naustet ble ikke befart pga. igjengrodd adkomst og pga. defekt naust.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

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

Kommentar

Det var ikke tilgang til boden på siden av garasjen. Arealet i boden er målt på utvendig vegg til 10 kvm
Garasjen er målt til 18 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt noe tegninger. Usikker på om bruken er i ht. opprinnelig godkjenning.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2026	Torkjell Nilsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1848 STEIGEN	105	87		0	1297.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Nordfoldveien 244							
Hjemmelshaver							
Stavnes Magne Karstein							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen befinner seg sentralt på Nordfold i Steigen kommune. Ca. 15 km til kommunesentret Leinesfjord med private og offentlige virksomheter og butikker. Ungdomsskolen er i Leinesfjord.

Meget god utsikt utover nærliggende bebyggelse og utover Foldfjorden mot Brattfjord og Kjerringøy.

Adkomstvei

Avkjørsel fra fylkesvei 7510 til gruset felles innkjørsel (3 stk.) og biloppstillingsplasser på tomten ved boligen og garasje.

Tilknytning vann

Kommunal tilknyttet vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Boligformål

Om tomten

Tomten som er hellende er opparbeid til plen og noe beplantet. Fremstår som ustelt.

Tinglyste/andre forhold

Tingslyst veirett for naboeiendommene Nordfoldveien 240

Uthus for eiendommen Nordfoldveien 240 står midt i skille (med halve uthuset) til denne beskrevne eiendommen.

Konsesjonsplikt

Nei

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2016-2028 - Plantype: Kommuneplanens arealdel. -Status: Endelig vedtatt arealplan- Ikraftttredelse: 22.06.2016
Bestemmelser- https://www.arealplaner.no/1848/dokumenter/931/KPA_Steigen_BeskrBestRetnlinjer_vedtatt_redigert_220616.pdf Delareal: 1297kvm.

Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende. Områdenavn: B6_13 KPHensynsonenavn: H310. KPfare: KPFare: Ras- og skredfare

Utdrag fra Kommuneplanen side 31: Hensynssoner § 11-8 . Henvisning pbl § 11-8, a. 2.1. Faresone skred : For områder vist som faresone skred skal dokumentasjon i samsvar NVEs retningslinjer nr. 2/2011 foreligge ved søknad om tiltak og før forslag til reguleringsplan kan sendes på høring. utdrag slutt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energiattest	21.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2026	
2	23.10.2026	
3	23.10.2026	
4	26.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 minimumsinholdet 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 byggeskikk 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.”*

Tilleggsbygg(ene) har en enkel beskrivelse, de er ikke tilstand

Forutsetninger

vurdert, og at tilstand vurdering i alle fall er et tilleggsprodukt.
Da eier er død foreligger det ikke opplysninger vedr.
eiendommen. Det tas forbehold om eventuelle feil i rapporten.

Andre bilder



Verksted-bod i garasje



Stor sprekke i betonggulv.



Bilde fra hems/loft over biloppstillingsplass. Ikke målverdig pga. lav takhøyde.



Defekt naust