

Tilstandsrapport



 Tomannsbolig

 Røsslyngveien 10B , 8209 FAUSKE

 FAUSKE kommune

gnr. 102, bnr. 483

Andelsnummer 16

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 23.09.2026

Rapportdato: 28.09.2026

Oppdragsnr.: 19092-1252

Referansenummer: HV1260

Foretak: BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen

Takstingeniør: Torkjell Nilsen

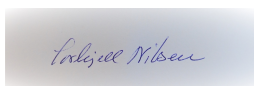
Vår ref: 7-0008/26
Røsslyngveien 10B



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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfaltshingel og er 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 vindskier er i treverk. Taket er et saltak. Takkonstruksjon er lukket. Ikke tilgang til kvisten. Ukjent takkonstruksjon. (Sannsynlig som selvbærende W-takstoler) Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning. Vinduene er malte og har 2-lags glass. Stuevindu fra 2018 Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør med katte luke med 2-lags glass. Det er altan. Rekkverkshøyden er 90 cm Overbygget treplatt/altan. Foran hovedinngang Tretrapp med rekkverk foran overbygget hovedinngang og fra terreng opp til altan.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Himlingene har malte plater. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Det er elementpipe og vedovn. Det ble overflate søk på gulv og vegger uten indikering av fukt. Ytterveggene og skilleveggene synes å være i sandwich elementer. Målt i hull i vegg i kjellerstue - uten unormale fuktindikering. Innvendig trapp er en malt tretrapp mellom kjeller og 1.etg. Innvendige dører er formpressede innerdører. Det er ikke tilgang til kvisten. Tilstanden på kvisten og innvendig undertak er da ikke tilgjengelig. Det er kjøpt inn en stigeluke for etablere tilgangen til kvisten.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var 1985. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt innvendig tak. Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Det er ca. 20 mm fall fra dør til sluk under badekar. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar. Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner mellom kjøkken, soverom og bad. Det ble foretatt fuktsøk på gulv og vegger på badet - uten fuktindikering. Tilstandsgrad er vurderes på bakgrunn av alder eller materialbruk.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom

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

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og malt innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 20 mm fall fra dør til sluk under dusjkabinett.

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 20 mm.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og microbølgeovn. Underlimt oppvaskkum. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av glødde kobberør med plasthylse.

Innvendige avløpsrør er av PP-plast.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1 januar 1999. El-anlegget er opprinnelig fra byggeåret. Det ble i 2011 installert el-flex varmegulv i stue, kjøkken og gang iht. samsvarserklæring.

2 stk 6 kg. pulverapparat. Plassert i hver sin etasje.

6 kg pulver og røykvarsler er etablert.

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange, i hver etasje

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.

Avløpsledningene er ikke omtalt her. Grunnmuren er fuksikret med grunnmursbeskyttelse fra 1989.

Grunnmuren er av lettklinkerblokker, og fundament er opplyst som annet.

I hovedsak flat med helling fra grunnmuren.

Avløpsledningene er av PVC plastrør og er fra 1989. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og er fra 1989. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	159 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	138 m ²
Totalpris	3 050 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Avviket gjelder i kjeller hvor en bod og soverom fremstår som kjellerstue.

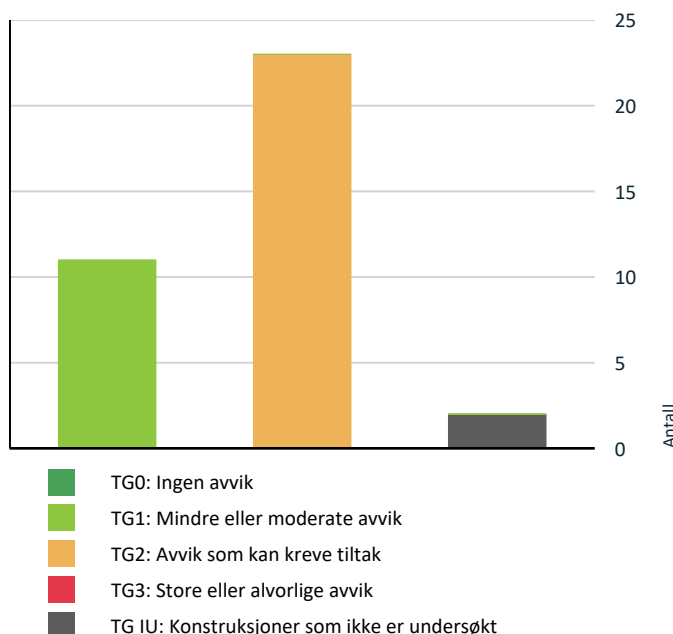
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke lagt frem tegning av garasjen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1 [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [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, vegger og himling [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 > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Avvik:
-  Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
-  Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
-  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.
-  Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1989

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Boligformål.

Standard
1.etg.

Vf med laminat på gulv, skyvedørsgarderobe, hit malt hovedinngangsdør med knust glass samt el-skap med automatsikringer over 13 kurser.
Gang med laminatgulv, 3 spotlys i tak, gulvvarme, hvit profilerte dører til rommene samt nedgang til kjeller.
Soverom 1 med gulvbelegg, skyvedørsgarderobe med speildør samt katteklor i vindusforing.
Soverom 2 med laminat.
Bad med vinylbelegg på gulv, våtromsplater på veggene, nedfelt vask over innredning, gulvvarme, badekar, veggheng wc, ventil i tak - ikke tilluft, ca 20 mm fall til sluk fra dør. Mangler silikonfuge i nedre kant mellom våtromsplatene og aluminiumslist. Ikke tilgang til sluk da badekar er fuget fast til veggene.
Stue med laminatgulv, gulvvarme, spotlys-skinner i tak, ovn for fast brensel montert over glassplate, flislåst pipe og brannmur, varmepumpe, utgang til 17 kvm stor altan. 2-lags glass fra 2018. Glassplate under ovn dekker ikke tilfredsstillende ut på sidene. Kravet er minst 30 cm utenfor ildstedet.
Kjøkken med laminatgulv, hvit profilert innredning med integrert ovn/stekeovn, oppvaskmaskin, underlimt oppvaskkum i laminat benkeplate, mikro, lysskinne i tak, ventilator med utblåsning over tak samt våtromsplater mellom skapene.
Kjeller:
Trapperom med laminatgulv, røykvarsler i tak, ikke håndlist på vegg og ikke rekkverk på trappa.
Bod med laminat på gulv. Inngangsdør tar i karmen.
Kjellerstue med laminat på gulv, sotluke og lys-skinner i tak.
Vaskerom med fliser på gulv, gulvvarme, våtromsplater på veggene, nedfelt vask over innredning, gulvmontert wc, opplegg for vaskemaskin, 200 l vvb, dusjkabinett, 20 mm fall til sluk fra dør, ventil i tak - ikke tilluft, inngangsdør tar i dørstokk/alum.list.
Fuktsøk foretatt - ingen unormale fuktindikeringer. Noe bom i flis.
Mangelfull ferdigstilling av våtromsplatene i nedre kant - ikke fuget, ikke etablert aluminiumslist. Ikke montert iht. leggeanvisning.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er teknet med asfaltshingel og er 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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekke og undertaket.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Anbefalte tiltak: Taktekingen inkl. undertakspapp må påregnes omlagt innen de nærmeste år. Det var ikke tilgang til kvisten for kontroll under taktekke.

Pappshingel (asfaltshingel) har en forventet levetid på 20 til 30 år. Omlegging må påregnes innen rimelig tid.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

Takrenne nedløpet er delvis tilkoblet til dreneringen.

Tilstandsrapport



Ikke tilkoblet drenering.



Heldekkende pipebeslag med integrert stigetrinn og plattform

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak.
Takkonstruksjon er lukket. Ikke tilgang til kvisten.
Ukjent takkonstruksjon. (Sannsynlig som selvbærende W-takstoler)

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

Det er ikke etablert tilgang til kvisten.

Undertaket er selvfølgelig ikke kontrollert for eventuelle avvik som fukt/råteskader.

Lufting av kvistrommet synes å være mangelfull da det ikke ble registrert lufte spalte i raftekassene og det var ikke montert ventil i røste.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

- Det tas forbehold ved eventuelle fuktskader i veggkonstruksjon. Trepanel ok, men med stedvis utbedringsbehov. Generell noe malingsavskalling. Det ble fra bakkenivå foretatt visuelle observasjoner, og stedvis stikktakinger med mekanisk redskap. Trepanelet har i all hovedsak en naturlig slitasjegrad. Generelt noe oppussing utvendig må påregnes, men boligen fremstår stort sett som godt utvendig renovert. Isolasjonsmetoder og materialer er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- 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.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass. Stuevindu fra 2018

Vurdering av avvik:

- Malte trevinduer med 2- lags glass. Vinduer fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc. Noe slitasje i foring etter katteklør.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold av vinduene



Vindu type Nordan - innad slående med 3 veis lukke/åpne funksjon

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør med katte luke med 2-lags glass.

Tilstandsrapport



Altandør med katteluke.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er altan. Rekkverkshøyden er 90 cm

Vurdering av avvik:

- Det er endel malingsavskalling i håndlisten på rekkverket.
- Generell vedlikehold med rengjøring av dekke og maling av rekkverk.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter.
- Generell vedlikehold på altandekke og rekkverk.



Altan med utgang fra stue og 90 cm høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.



Malingsavskalling på rekkverk

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1

Beskrivelse

Overbygget treplatt/altan. Foran hovedinngang

Vurdering av avvik:

- Det er påvist nedbøyning eller tegn på svak konstruksjon.
- Det er påvist setninger i grunnen under fundamenter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Skjevhetene er mest sannsynlig pga. setninger i fundamenteringen.
- Setninger i grunnen kan føre til skjevheter og redusert stabilitet, med risiko for videre skadeutvikling.
- Det anbefales å få vurdert årsak og omfang av fagkyndig, og gjennomføre nødvendige stabiliserende tiltak.

Tiltak synes å være å jekke opp konstruksjon fra fundamentene.



Overbygget hovedinngang



Overbygget hovedinngang

Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med rekkverk foran overbygget hovedinngang og fra terreng opp til altan.

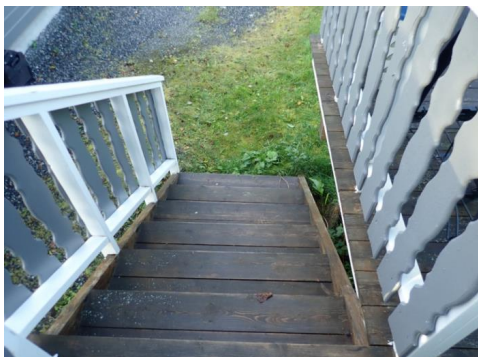
Vurdering av avvik:

- Avvik:

Konsekvens/tiltak

- Generell noe skjevheter som følge av setning i fundamentet for trappene.

Tilstandsrapport



Trapp fra terreng til altan



Trapp foran hovedinngang

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av parkett, laminat og belegg.

Vurdering av avvik:

- Gulvene er parkett, laminat og belegg. Forventet brukslitasje utifra alder og bruk. Noe merker og hakk rundt om. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Mindre avvik. Ingen spesielle tiltak synes å være nødvendig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet og malte plater. Himlingene har malte plater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Avvik:

Konsekvens/tiltak

- Glassplata under ildsted dekker lite ut til sidene for oven



Ovn for fast brensel på stue



Heldekkende pipebeslag



Feieluke

TG IU Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det ble overflate søk på gulv og vegger uten indikering av fukt. Ytterveggene og skilleveggene synes å være i sandwich elementer. Målt i hull i vegg i kjellerstue - uten unormale fuktindikering.

Vurdering av avvik:

- For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er unødvendig eller praktisk mulig.

Konsekvens/tiltak

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



Innvendige trapper

Beskrivelse

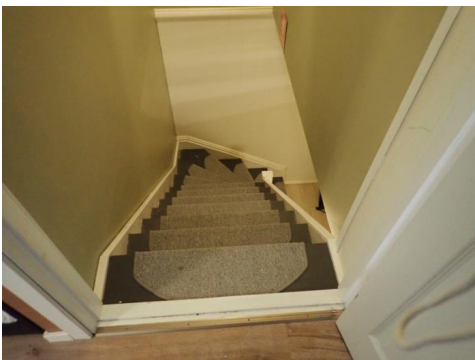
Innvendig trapp er en malt tretrapp mellom kjeller og 1.etg.

Vurdering av avvik:

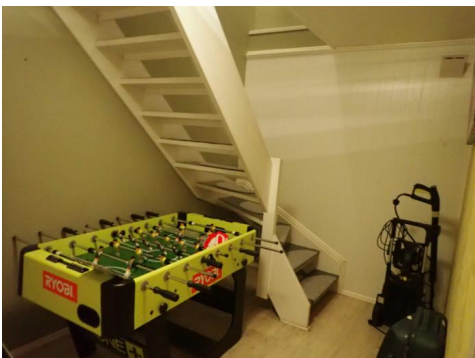
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Manglende rekkverk 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.



Kjellertrapp uten håndlist på vegg

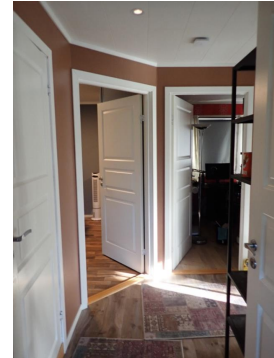


Kjellertrapp uten rekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er formpressede innerdører.



Innvendige dører

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke tilgang til kvisten. Tilstanden på kvisten og innvendig undertak er da ikke tilgjengelig. Det er kjøpt inn en stigeluke for etablere tilgangen til kvisten.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var 1985. Det foreligger ingen dokumentasjon.



Bad 1.etg.

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Tilstandsrapport

- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

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.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Våtroms platene er ikke fuget i nedre del mellom aluminiums list og platene



Mangler fuge mellom aluminiumslist og plate

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

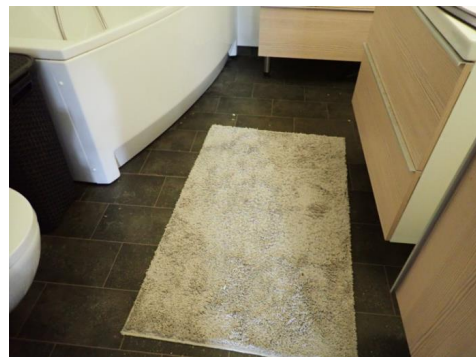
Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Det er ca. 20 mm fall fra dør til sluk under badekar.

Vurdering av avvik:

- Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade.
- Ingen spesielle tiltak utover normal vedlikehold synes å være tilgjengelig

Konsekvens/tiltak

- Ingen spesielle tiltak utover normal vedlikehold synes å være tilgjengelig



Vinylbelegg på gulv.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Badekaret var fuget mellom kar og vegg.

Usikker på når badet ble renovert.

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



Oppbrett ved dørstokk på 35 mm

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

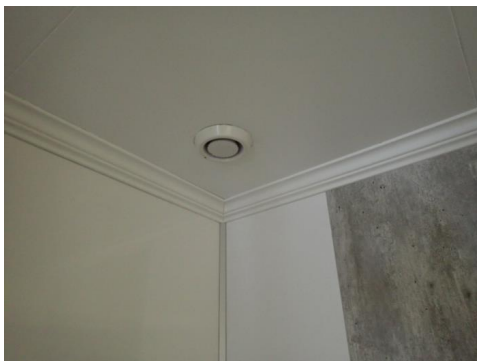
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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 oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

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. Det optimale er at ventilasjon skjer kontrollert gjennom kanaler som er trukket over yttertak.



Ventil i tak - ikke etablert tilluft

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner mellom kjøkken, soverom og bad. Det ble foretatt fuktsøk på gulv og vegger på badet - uten fuktindikering. Tilstandsgrad er vurderes på bakgrunn av alder eller materialbruk.

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).

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

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.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og malt innvendig tak.

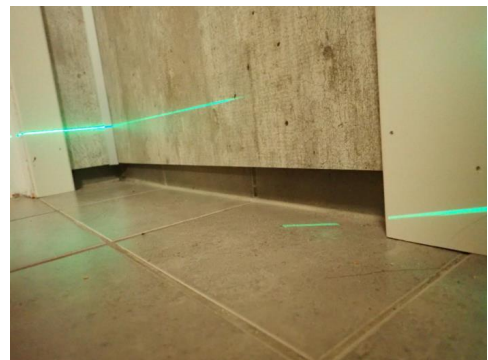
Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Platene er godkjent som diffusjonssperre når de blir montert iht. leggeanvisning. I dette tilfelle er det åpninger under platene slik at fuktig luft kan trekke inn i underliggende konstruksjon og forårsake fukt/kondensskader.
- Fuktskader i taklist

Våtroms platene er ikke avsluttet mot list i nedre kant og heller ikke fuget i nedre kant. Platene er ikke diffusjonstett i nedre kant mellom plateskjøtene.



Mangelfull tetting under veggplatene

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 20 mm fall fra dør til sluk under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuget.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade.

KJELLER > VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 20 mm.



Sluk under dusjkabinett i kjeller. Lite tilgjengelig for inspeksjon.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Avløpsrør fra dusjkabinett mangler til sluk

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres direkte avløp fra dusj til sluk



Vaskerom i kjeller



Avløpsrør fra dusjkabinett direkte på gulv - er ikke videreført via rør til sluk.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og microbølgeovn. Underlimt oppvaskkum.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.
- Komfyrvakt bør installeres.

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 underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.



Kjøkken

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Ventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av glødde kobberør med plasthylse.

Vurdering av avvik:

- Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Stoppekranen må synliggjøres.

Konsekvens/tiltak

- Etablere løsluke for raskt tilgang til stoppekran som er innebygget i kasse

Stoppekran og stakeluke er innkasset i vaskerommet - tilgang via luke.



Stoppekran og stakeluke innebygget i kasse.

! TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plast.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

! TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

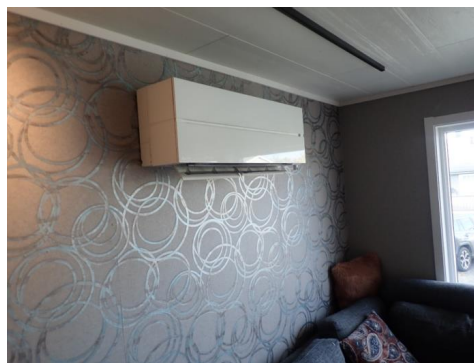
Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

- Service på varmepumpen bør utføres.

Ukjent etableringsår. Service bør utføres.



Varmepumpe luft til luft

! TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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



Ca. 200 l vvb. Etableringsår er ukjent.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1 januar 1999. El-anlegget er opprinnelig fra byggeåret. Det ble i 2011 installert el-flex varmegulv i stue, kjøkken og gang iht. samsvarserklæring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Elektrisk anlegg med normal installasjon fra byggeår. Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede. Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas. På generelt grunnlag anbefales det utført en Elsjekk fra eltakstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldende forskrifter for da boligen ble bygget. Dette gjelder spesielt for boliger eldre enn 25 – 30 år og utskiftninger må påregnes.



Elskap med 13 kurser over automatsikringer.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

2 stk 6 kg. pulverapparat. Plassert i hver sin etasje.
6 kg pulver og røykvarslere er etablert.
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.
I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange, i hver etasje

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Avløpsledningene er ikke omtalt her. Grunnmuren er fuktsikret med grunnmursbeskyttelse fra 1989.

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 avslutningslister over grunnmurs pappen

Konsekvens/tiltak

- Grunnmurs list monteres.
- Grunnmurslist monteres.

Det mangler avslutningslister over grunnmurs pappen



Grunnmurs papp og singel mot grunnmuren.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av lettklinkerblokker, og fundament er opplyst som annet.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

I hovedsak flat med helling fra grunnmuren.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør og er fra 1989. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og er fra 1989. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Avløpsledninger av PVC plastrør 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Avvik:
 - Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
 - Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- 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.
 - Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
 - Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Generell noe skjevheter som følge av setning i fundamentet for trappene.
- Glassplata under ildsted dekker lite ut til sidene for ovn
- Manglende rekkverk 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.
- Komfyrvakt bør installeres.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstillingsplass

Byggeår

Kommentar

Garasjen er oppført etter 2012

Standard

Garasjen er oppført i bindingsverk over betong mur på betongplate på mark.

Saltak tekket med pappshingel. Stål takrenner og nedløp av stål til terreng.

Leddheiseport med motorløft. El-anlegg med lys og stikk. Bi-inngangsdør.

Innvendig kledde vegger med ubehandlet sponplater og ubehandlet gipsplater i tak. Ikke etablert taklister

Forøvrig lite tilgjengelig da det sto en bil i garasjen.

Noe mosegrodd taktekke.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

138 m²/138 m²

Tomannsbolig: Stue, Kjøkken, Soverom, Bad, Gang, Vindfang, Kjellerstue, Vaskerom, Trapperom, Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 21 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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 andelsbolig

Kr 4 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

3 050 000

Tillegg for andel fellesformue	+	71 690
Frادrag for andel felles gjeld	-	805 144

Konklusjon markedsverdi

2 300 000

Markedsvurdering

Beskrevne vertikaldelte bolig er tilknyttet Røsslyngveien Borettslag A/I og er oppført i 1989 og befinner seg i Hauan ovenfor sentrum av Fauske i et normalt attraktivt boligområde bestående i hovedsak av eneboliger og vertikaldelte boliger.

Tomteareal er noe opparbeidet og beplantet.

Lett/direkte adkomst til eiendommen fra vei - parkering i romslig innkjørsel og foran garasje.

Normale lys -og solforhold og normal friskt. Barnevennlig område med relative korte avstander til skole, butikk og barnehage.

Beskrevne bolig er vertikaldelt bolig med arealer fordelt over 2 etasjer. Rom og areal fordeling i hovedsak som opprinnelig.

Normal standard med hensyn til materialvalg og utrustning - normal utførelse med tanke på byggeår. Lett/direkte adkomst til tur -og utmarksområder.

Markedsmessig lett omsettelig eiendom.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	118 260
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	118 500

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 250 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	4 650 000

Garasje

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

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 650 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 650 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

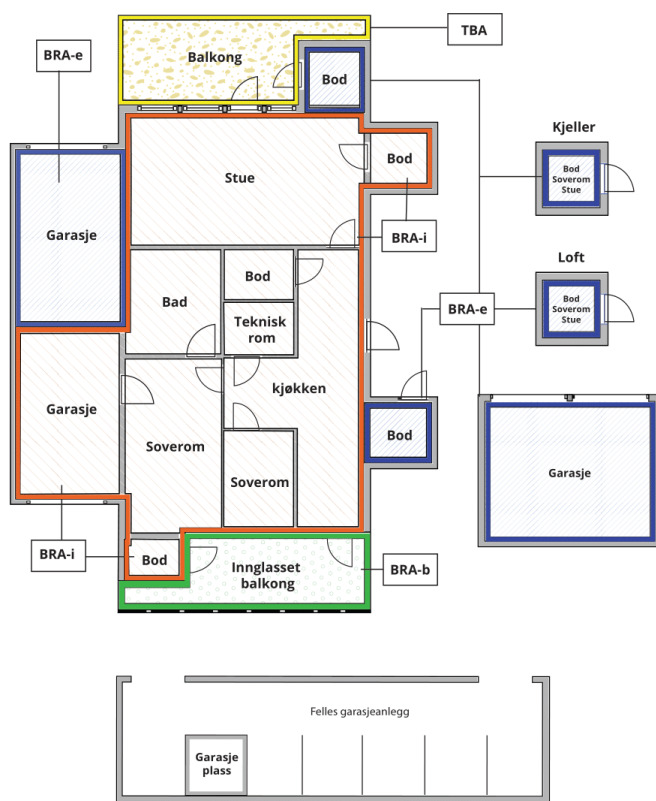
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	71			71	17
Kjeller	67			67	
SUM	138				17
SUM BRA	138				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, gang, vindfang		
Kjeller	Kjellerstue, vaskerom, trapperom, 2 boder		

Kommentar

Arealmåling er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Dvs. at innredet rom i en del tilfeller kan medtas, selv om disse avviker fra krav i forskriftene eller ikke er byggemeldt eller søkt godkjent. Da det ikke foreligger en klar definisjon av rommene vil benevnelsen av hvert rom fastsettes etter takstmannens skjønn. Arealene må forstås som ca areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avviket gjelder i kjeller hvor en bod og soverom fremstår som kjellerstue.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke lagt frem tegning av garasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2026	Torkjell Nilsen	Takstingeniør
	Asbjørn Ingebrigtsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1841 FAUSKE	102	483		0	15537.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Røsslyngveien 10B

Hjemmelshaver

Røsslyngveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/RØSSLYNGVEIEN BORETTSLAG	946812072	H0101	NOBL Røsslyngveien borettslag. Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.	Hansen Marius

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
16	100	71 690 23.09.2026	805 144 23.09.2026

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	3 044 583	Samlet innskuddskapital:	9 957 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 28 269 703
Disponible midler:	2 561 834	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	38 226 703

Kommentar

Det er ikke fremlagt noe vedr. opprinnelig innskudd

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne vertikaldelte bolig er tilknyttet Røsslyngveien Borettslag A/l og er oppført i 1989 og befinner seg i Hauan ovenfor sentrum av Fauske i et normalt attraktivt boligområde

Adkomstvei

Adkomst via asfaltert kommunal vei.

Tilknytning vann

Kommunal tilknyttet vannforsyning

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk

Regulering

Boligformål

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2026	
2	28.09.2026	

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.”*

Beskrivne eiendom var bebodd og møblert på

Forutsetninger

befaringstidspunktet. Takstøkonomen er ikke ansvarlig for mangler/tilbakeholdelse av opplysninger om råte, fuktskader, feil og mangler som han ikke kunne oppdage under befaringen som god skikk tilsier.

Tilstandsrapporten omfatter beskrevne boenhet og hvor arealer i boenheten, samt tilliggende utvendige arealer er vurdert. Det presiseres at sameiets øvrige arealer ikke er besiktet eller vurdert.