


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Moveien 180 B, 9357 TENNEVOLL

 LAVANGEN kommune

 gnr. 68, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 15.05.2026

Rapportdato: 01.06.2026

Oppdragsnr.: 10864-2172

Eiendomsverdi ref nr: PU5717

Autorisert foretak: Fokus Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Mads Parten

Vår ref: Mads Parten



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Fokus Takst as

Fokus takst as holder til midt i Narvik sentrum - men har hele Nord-Norge som base.

Vi reiser dit hvor oppdraget er.

Med over 15 år i bransjen har vi fått et godt fotfeste i markedet og regionen.

Vi leverer takstrapporter i hovedsak for bolig/tilstand - næringsbygg - skade/reklamasjon.



Rapportansvarlig

Mads Parten

Uavhengig Takstingeniør

mads@fokustakst.no

994 99 940



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 strakstiltak 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

Frittliggende enebolig beliggende på Moen i Lavangen kommune i rolige og landlige omgivelser. Fra eiendommen er det ca. 2 km til Tennevoll som er kommunesenteret.

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt opp gjennom årene og er betydelig oppgradert i perioden 2020-2025 både inn og utvendig.

Beskrevet bolig er opprinnelig oppført på slutten av 1800 tallet og opprinnelig del er en tømmerkonstruksjon. Boligen har vært flyttet til nåværende plassering i ca. 1950.

Bygningen er av eldre dato hvor hoveddel av bygningskropp er fra 1800 og 1950 tallet, dette tilsier at det er rimelig og anta at det stedvis kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring selv om dette ikke er avdekket under befaring.

Bygningen er i forventet tilstand ut fra alder. Det er en del gjennstående arbeider utvendig med åpne konstruksjon etc som må lukkes for og sikre tetthet til bygg og for og unngå skadedyr.

Bygningen er ikke vesentlig endret eller ombygd.

Generelt er bygningen oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normalt elde og normal bruks slitasje.

Generelt holder bygningen normalt god standard i forhold til bygningens alder.

En del oppgraderinger, utbringer og vedlikehold må påregnes.

Tilstandsgrader er satt ut fra bygningsdelenes alder, det er ikke påvist noe større synlige feil eller mangler foruten det som er nevnt i rapport.

Nærmere undersøkelser anbefales på deler av konstruksjon (jmf beskrivelser)

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som var gjeldende på byggetidspunktet.

Dette tilsier at ved opp-pussing/ombygging og bruk vil det kunne avdekkes feil og mangler som ikke er synlig ved visuell befaring.

Merk at rapporten ikke erstatter eiers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men er ment til å bidra til å øke tryggheten for alle berørte parter.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i metall, heldekkende beslag over pipe.
Takstige i metall.

Yttervegger i opprinnelig tømmerkonstruksjon, tilbygg i bindingsverk. Ukjent isolasjonsstandard.

Utvendig kledning av liggende dobbelfalspanel i malt utførelse.

Saltak av tresperrer i tre, ukjent isolasjons standard.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass i 1 etasje og loft.

I loft er det 2 lags datert 2010. 3 lags vindu datert 1982 i stue og 1 med 2 lags glass datert 2010.

Vindu i kjøkken med 2 lags glas datert 2022. Vindu i bad 2 lags fra 1984.

I kjeller er det trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.

I front ved inngangsparti er det en romslig markterrasse og med trapp opp til inngangsparti.

Bygget i trykkimpregnerte materialer, fundamenter av pilarer til mark.

Trapp til kjeller i betong.

Beskrivelse av eiendommen

På baksiden og i front er det påbegynt ramverk med fundamentering på pilarer for tiltenkt tilbygg og veranda.

Konstruksjonen er ikke slutført.

Enkelt drivhus i front av tomt.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og klikkvinyl.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har planketthimling og malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

ROM UNDER TERRENG:

Grovkjeller med utvendig adkomst.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Under tilbygg er det krypkjeller uten adkomst. Ukjent oppbygging.

Boligen har malt tretrapp mellom 1 etasje og loft med laminat i trinn.

Innvendig har boligen malte glatte dører, formpressede dører og skyvedør til bad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2917.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Klikkvinyl med varmefolie i gulv.

Baderomsplater på vegg og malt mdf-panel i tak.

Baderomsinnredning med hvite slette fronter, heldekkende servant m/blandebatteri, speil på vegg m/lys over og 2 høyskap.

Vegghengt toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Motfall på gulv.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med grå profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, nedfelt oppvask-kum i stål m/kjøkkenbatteri.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er i hovedsak av kobber og plastrør.

Synlige avløpsrør er av plast.

Boligen har kun naturlig ventilasjon.

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kjeller.

El/sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbryter og måler med fjernavlesning. 63 Amp hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1950, ukjent utførelse.

Grunnmur i betong og naturstein.

Tomten er i hovedsak svakt skrå og er opparbeidet med plenarealer, noe beplantning og parkeringsplass.

Beskrivelse av eiendommen

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Det er septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken er av ukjent type og alder.

Det er ikke opplyst og være nedgravd oljetank på eiendommen.

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

[Gå til side](#)

Det er avvik i rømningsveier fra loft.

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

Det mangler håndløper på vegg i del av det innvendige trappeløpet.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

El-anlegget har flere avvik og må kontrolleres og utbedres for å ivareta sikkerheten ved anlegget.

Det er ikke brannstige for aldernativ rømningsvei fra loft.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

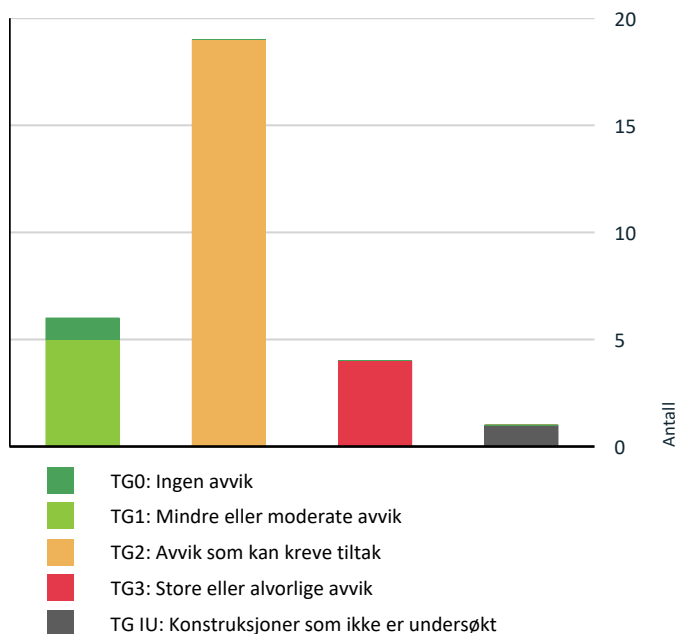
- Det foreligger ikke tegninger

Boligen er opprinnelig fra slutten av 1800 tallet og opprinnelig del er en tømmerkonstruksjon. Boligen har vært flyttet til nåværende plassering i 1950.

Det foreligger ikke tegninger av boligen i kommunens arkiv. Godkjent bygg/løsninger er derfor ikke kjent.

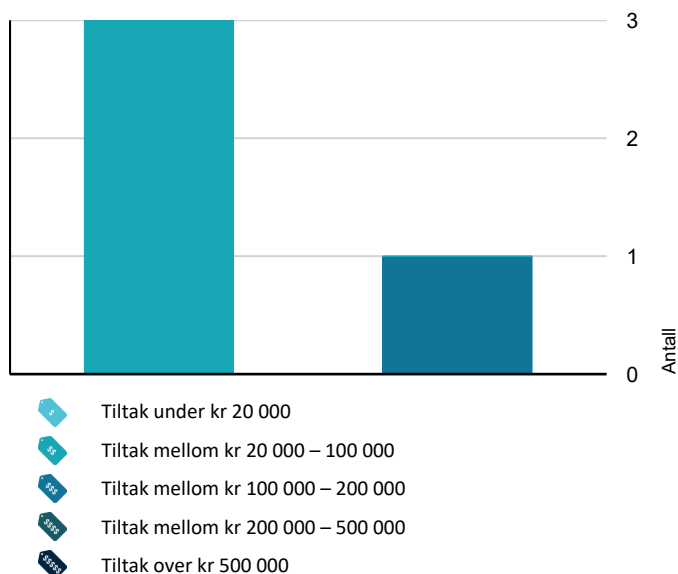
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Takstmannens egne observasjoner er lagt til grunn gjennom befaringsnotat av bygningen.

Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen er møblert og i bruk. Tak observert fra bakken.

-Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha betydning for eiendommens verdi enn det som er nevnt i dokumentet.

Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjonen.

Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggforskrifter som var gjeldene ved oppføringen).

Takstmann kan ikke lastes for skjulte feil og mangler og man forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremstod ved befaringsnotatet.

Opplysninger om bygningsdeler, skjulte/åpne konstruksjoner, påkostninger, vedlikehold, mangler o.l er basert på opplysninger gitt av eier eller eiers representant.

Areal er oppmålt av takstmann på stedet med laser. Mindre avvik kan forekomme og det anbefales alltid og foreta egen oppmåling om man er usikker eller i tvil om areal stemmer.

Takstforetaket Fokus Takst AS er medlem i Norsk Takst.

Takstmann Mads Parten er sertifisert på områdene verditaksning av boligeiendommer, verditaksning av næringseiendommer og tilstandsvurdering av boligeiendommer og skade.

Mads Parten har godkjenning for European Valuation Standards EVS av Tegova.

Takstmannen erklærer å ikke ha noen bindinger til partene i oppdraget.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Utvendig > Vinduer - kjeller [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

! Det er avvik i rømningsveier.

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Eier.

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Frittliggende enebolig av normal enkel standard ut fra alder.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt opp gjennom årene og er tidvis både oppusset og oppgradert. Boligen er dog blitt noen år og det må påregnes en del vedlikehold. En del gjenstående arbeider etc. jmf. beskrivelse i rapport.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overgangen/skjøten mellom platene på hoveddelen og tilbygget er noe ujevn og bør kontrolleres nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overgangen/skjøten mellom platene på hoveddelen og tilbygget bør kontrolleres nærmere av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

Ujevnheter i skjøten kan medføre økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall, heldekkende beslag over pipe. Takstige i metall.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Takstigen er for kort, og det er ikke mulig å kontrollere innfestingen. Det mangler feierplattform.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Takstigen bør forlenges og innfestingen kontrolleres for å sikre trygg adkomst til pipen. Feierplattform må monteres for å oppfylle krav til sikkerhet ved feiing. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for personskaade og pålegg fra myndighetene.

Tilstandsrapport



TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i opprinnelig tømmerkonstruksjon, tilbygg i bindingsverk. Ukjent isolasjonsstandard.

Utvendig kledning av liggende dobbelfalspanel i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Deler av konstruksjonen står åpne rett inn til isolasjonen, og det mangler musebånd og tilstrekkelig tetting.

På veggen mot baksiden, hvor det er etablert ny kledning og etterisolert, er vindpappen ikke klemt fast i bunnen, og det mangler musebånd. Dette gjør det enkelt for eksempel mus å komme inn i konstruksjonen.

Merk: Dagens krav til tetthet og isolering er strengere enn hva de var når den bygningen ble satt opp.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Musesperre må etableres.

Det bør etableres musebånd og tettes i nedre kant av kledningen for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.

Vindsperrer bør klemmes fast i bunnen for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot luftlekkasjer og fukt.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skadedyr, trekk, og fuktskader i veggkonstruksjonen.

Estimat gjelder tetting av åpen konstruksjon og etablering av musebånd.

Deler av kledning er av eldre dato og har sprekker og blærer i maling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Åpen konstruksjon.



Tilstandsrapport



Åpent i konstruksjon mellom isolasjon og vindpapp fra utsiden.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak av tresperrer i tre, ukjent isolasjons standard.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Merk: Dagens krav til tetthet og isolering er strengere enn de var da bygningen ble oppført.

Åpent for kontroll i mindre del av kott. Noe missfarve på trobord.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell skade eller mangler i takkonstruksjonen, samt vurdere ventilasjonen.

Begrenset eller dårlig ventilering kan føre til fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Manglende mulighet for inspeksjon gir økt risiko for skjulte feil og skader.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass i 1 etasje og loft.

I loft er det 2 lags datert 2010. 3 lags vindu datert 1982 i stue og 1 med 2 lags glass datert 2010.

Vindu i kjøkken med 2 lags glas datert 2022. Vindu i bad 2 lags fra 1984.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er av varierende alder, og flere vinduer er skiftet ut i nyere tid.

Det mangler beslag over og under flere vinduer, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader.

Det er stedvis værslitte rammer, noe som indikerer behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør monteres beslag over og under vinduene for å redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Værslitte og sprukne vindusrammer bør vedlikeholdes gjennom rengjøring, sliping og påføring av maling eller beis for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råteskader.

Vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.



Tilstandsrapport



TC 3 Vinduer - kjeller

Beskrivelse

I kjeller er det trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

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

Vinduer er fra byggeåret og fremstår som betydelig slitte.

Det mangler beslag under vinduene, og det er ikke tilstrekkelig tetting.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vinduer må påregnes byttet for å unngå videre forringelse, økt varmetap og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon. Manglende beslag og utilstrekkelig tetting bør utbedres for å hindre vanninntrenging og ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TC 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er ikke beslag over og under døren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag over og under døren for å hindre at vann kan trenge inn i konstruksjonen. Manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på dør og omkringliggende bygningsdeler.



TC 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

I front ved inngangsparti er det en romslig markterasse og med trapp opp til inngangsparti.

Bygget i trykkimpregnerte materialer, fundamenter av pilarer til mark.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis er det registrert noe skjevhet og værslitasje. Terrassebord gir stedvis noe etter ved trykk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres vedlikehold av værslitt og oppsprukket trevirke for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for skader på konstruksjonen.

Skjevheter og ettergivende terrassebord bør utbedres for å sikre trygg bruk og forlenge levetiden på terrassen.

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til kjeller i betong.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Trappen har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappen bør vedlikeholdes og eventuelle sprekker utbedres for å hindre videre forvitring og økt risiko for skader på konstruksjonen. Manglende vedlikehold kan føre til forverring av skadene og redusert levetid på trappen.



Påbegynt tilbygg og veranda

Beskrivelse

På baksiden og i front er det påbegynt ramverk med fundamentering på pilarer for tiltenkt tilbygg og veranda. Konstruksjonen er ikke slutført.



Drivhus

Beskrivelse

Enkelt drivhus i front av tomt.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og klikkvinyll.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har planketthimling og malte plater.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling er utført i begge etasjer, og avviket er registrert på loftet. Avviket anses som normalt ut fra bygningens alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket anses som normalt ut fra bygningens alder, og det har ingen umiddelbar konsekvens for bruk. Dersom det skal monteres nye innredninger eller utføres større oppgraderinger, bør høydeforskjellen vurderes utbedret for å sikre tilfredsstillende resultat.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

ROM UNDER TERRENG:

Grovkjeller med utvendig adkomst.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Kjelleren anses som en grovkjeller med enkel standard fra byggeåret. Det observeres tidvis noe jordfuktighet.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å overvåke fuktforholdene i kjelleren jevnlig og vurdere tiltak for å redusere fuktinntrengning, for eksempel forbedret drenering eller ventilasjon.

Konsekvensen av vedvarende fukt er økt risiko for skader på konstruksjonen, utvikling av sopp og råte, samt forringet inneklima.



! TG IU Kryp Kjeller

Beskrivelse

Under tilbygg er det krypkjeller uten adkomst. Ukjent oppbygging.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

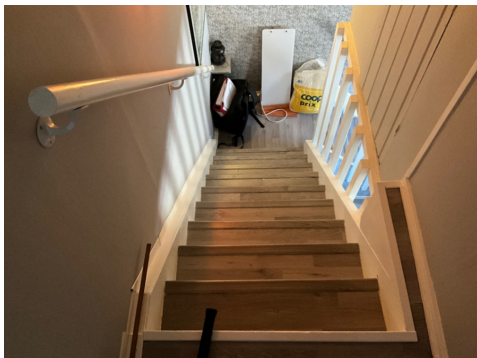
Det bør etableres adkomst til krypkjelleren slik at tilstanden kan undersøkes nærmere.

Konsekvensen av manglende adkomst og ukjent oppbygging er økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, som kan medføre omfattende utbedringskostnader dersom skader oppdages sent.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp meelom 1 etasje og loft med laminat i trinn.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører, formpressede dører og skyvedør til bad.

Vurdering av avvik:

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

Døren til boden og døren på loftet tar i karm/ramme og bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Døren til boden og døren på loftet bør justeres for å sikre normal funksjon.

Konsekvensen av manglende tiltak er nedsatt brukervennlighet, økt slitasje og risiko for skader på dør eller omkringliggende bygningsdeler.



Dør tar i karm



VÅTROM

1 ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2917.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Klikkvinyll med varmemefolie i gulv.

Baderomsplater på vegg og malt mdf-panel i tak.

Baderomsinnredning med hvite slette fronter, heldekkende servant m/blandebatteri, speil på vegg m/lys over og 2 høyskap.

Vegghengt toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er motfall på gulvet, og det mangler oppkant av membran ut av rommet.

Det er opplyst at det skal være membran under klikkvinyll.

Varmefolie som er benyttet, er beregnet for tørre rom og skal ikke brukes i våtrom av sikkerhetsmessige årsaker. Vannsøl og høy luftfuktighet øker risikoen for kortslutning, og folien har ikke den nødvendige tettheten som kreves for baderomsgulv.

Det er synlig mansjett i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Motfall på gulv.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Badet har ikke tett utførelse. Det er motfall på gulvet og manglende oppkant mot dørterskel. Varmesystemet i gulvet er heller ikke godkjent for bruk i våtrom.

Det er utført fuktmåling i åpne konstruksjon mot bad fra kjeller uten utslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Badet bør totalrenoveres med korrekt utførelse av fall, oppkant mot dørterskel og godkjent varmesystem tilpasset våtrom. Konsekvensen av dagens utførelse er økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner, samt at varmesystemet kan medføre ytterligere skade eller feilfunksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er utført fuktmåling i åpne konstruksjon mot bad fra kjeller.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med grå profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, nedfelt oppvask-kum i stål m/kjøkkenbatteri.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

ⓘ TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak av kobber og plastrør.

Vurdering av avvik:

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

Deler av rørene er av eldre dato, mens en betydelig andel er byttet i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken.

Rørledningene er ikke tilstrekkelig festet eller sikret, og dette bør utbedres.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres fagmessig etterkontroll og utbedring av vannledningene, inkludert tilstrekkelig feste og sikring av rør.

Konsekvensen av ufagmessig utførelse og manglende feste er økt risiko for lekkasjer, skader på bygningskonstruksjoner og redusert levetid på røropplegget.

Eldre rør har også økt risiko for plutselige skader og lekkasjer, noe som kan føre til omfattende følgeskader.



ⓘ TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Del av avløpsrørene ut av boligen er av eldre dato. Rørene er ikke tilstrekkelig festet eller sikret.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det bør foretas utbedring av avløpsrørene slik at de blir tilstrekkelig festet og sikret, og ufagmessig utførelse bør rettes opp av kvalifisert fagperson.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for lekkasjer, vannskader og fremtidige driftsproblemer, samt at eldre rør kan få plutselige skader som kan føre til kostbare reparasjoner.



Tilstandsrapport

TC 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har kun naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

TC 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue.

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid.



TC 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørtilkoblingene er ufagmessig utført og bør utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rørtilkoblingene bør utbedres av kvalifisert fagperson for å sikre korrekt utførelse og redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Ufagmessig utførelse medfører økt fare for skjulte feil, vannskader og redusert levetid på anlegget.



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

El/sikringssskap med automatsikringer, jordfeilbryter og måler med fjernavlesning. 63 Amp hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent. Anlegget er opplyst og være byttet i nyere tid og i perioden 2017-2025.

Store deler av el-anlegg er opplyst og være utført i egenregi, sikringssskap er opplyst byttet av firma samt montering av el-bil lader. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider.

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

Nei Store deler av el-anlegg foruten sikringssskap og el-bil lader er

Tilstandsrapport

opplyst utført i egenregi.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for anlegget.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei Det er benyttet lampettledninger flere steder i bolig direkte til fast installasjon, kabler er ikke dimensjonert for dette og mangler jordforbindelse. Disse kablende må byttes ut.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

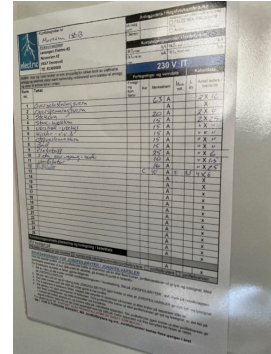
Ja

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

Ja Anlegget er i stor grad utført i egenregi og mangler dokumentasjon. Det er påvist feil bruk av kabler flere steder i bolig, deler av kabler ansees som ufagmessig lagt. Kabel til koblingsboks i loft er dels avisolert og må byttes. Lampettledninger er ikke godkjent for fast installasjon og må byttes.

Generell kommentar

Da det ikke foreligger samsvarserklæring/dokumentasjon på el-anlegget samt påvist flere avvik anbefales det alltid at det foretas en kontroll og utbedring av fagkyndig person/firma.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1950, ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Dreneringen bør skiftes ut og utvendig fuktsikring av grunnmuren bør etableres for å hindre fuktinntrengning i kjeller/underetasje. Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjonen.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong og naturstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren har enkelte sprekker, riss og sår i overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene og rissene i grunnmuren bør utbedres for å hindre vanninntrengning og videre forringelse av konstruksjonen, samt redusere risikoen for frostsprengning og følgeskader.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er i hovedsak svakt skrå og er opparbeidet med plenarealer, noe beplantning og parkeringsplass.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Det er septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å innhente dokumentasjon på type og utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger, samt vurdere tilstand nærmere.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for skjulte feil, lekkasjer eller plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

📍 TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type og alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utskifting av septiktanken, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og alder/type er ukjent. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være plutselig funksjonssvikt, lekkasjer eller forurensning, noe som kan medføre kostnader og miljømessige konsekvenser.



Oljetank

Beskrivelse

Det er ikke opplyst og være nedgravd oljetank på eiendommen.

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

Beskrivelse

Det er avvik i rømningsveier fra loft.

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

Det mangler håndløper på vegg i del av det innvendige trappeløpet.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

El-anlegget har flere avvik og må kontrolleres og utbedres for å ivareta sikkerheten ved anlegget.

Det er ikke brannstige for alternativ rømningsvei fra loft.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

El-anlegget har flere avvik og må kontrolleres og utbedres for å ivareta sikkerheten ved anlegget.

Det er ikke brannstige for alternativ rømningsvei fra loft. Det mangler håndløper i del av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

El-anlegget bør kontrolleres og utbedres av autorisert elektriker for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for brann eller personskade.

Det bør monteres brannstige som alternativ rømningsvei fra loft for å sikre forsvarlig evakuering ved brann, samt etablere håndløper i del av trapp for å redusere risiko for fall og personskade.

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

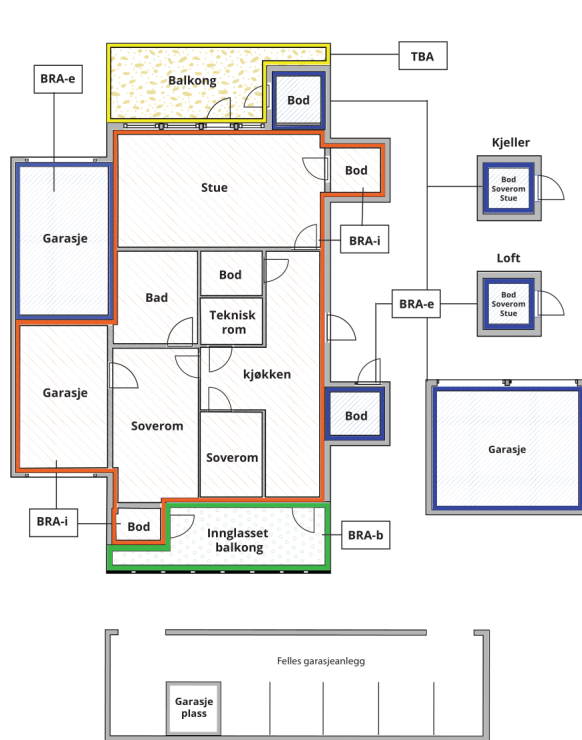
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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)		
1 etasje	48			48	63
Loft	23			23	
Kjeller		24		24	
SUM	71	24			63
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entre/gang, bod, stue, kjøkken, bod 2, bad/wc, trapp til loft		
Loft	Soverom, soverom 2, trapperom		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Areal fordeler seg på:

1 etasje: Entre/Gang, 2 boder, Stue, Kjøkken, Bad/wc, Trapp til loft.

Loft: Gang, 2 soverom og trapp til 1 etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boligen er opprinnelig fra slutten av 1800 tallet og opprinnelig del er en tømmerkonstruksjon. Boligen har vært flyttet til nåværende plassering i 1950.

Det foreligger ikke tegninger av boligen i kommunens arkiv. Godkjent bygg/løsninger er derfor ikke kjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: El-bil lader montert i 2023.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: El-anlegg må kontrolleres, det er registrert flere lampettledninger som er koblet direkte til fast installasjon med høyere kvadrat på ledning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Mads Parten	Takstingeniør
	Vidar Myrseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5518 LAVANGEN	68	25		0	2498.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Moveien 180 B

Hjemmelshaver

Myrseth Vidar 1/1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende enebolig beliggende på Moen i Lavangen kommune i rolige og landlige omgivelser. Fra eiendommen er det ca. 2 km til Tennevoll som er kommunesenteret med fasiliteter som dagligvarebutikk, byggevareforretning, kommunehus, eldre- og sykehjem etc. Kort vei til småbåthavn, industriområder "Neset", Skole, idrettshall og fotballbane.

Utsikt over nærområdet og fjellandskap. Normale solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Fra hovedvei er det privat felles vei med naboer.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiet tomt på ca. 2498 m².

Tomten er i hovedsak svakt skrå og er opparbeidet med plenarealer, noe beplantning og parkeringsplass.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om forhold som har betydning for ansettelsen av eiendommens verdi.

Eier opplyser at det ikke er synlige feil og mangler som ikke er opplyst i taksten.

Boligen er opprinnelig fra slutten av 1800 tallet og opprinnelig del er en tømmerkonstruksjon. Boligen har vært flyttet til nåværende plassering i 1950.

Bebyggelsen

På eiendommen står det en frittliggende neebolig bestående av kjeller med utvendig adkomst, 1 etasje og loft.

Konsesjonsplikt

Nei.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	95700852	Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PU5717>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon