

Tilstandsrapport



Enebolig



Yttergårdveien 33, 9373 BOTNHAMN



SENJA kommune



gnr. 103, bnr. 53

Markedsverdi

1 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 22.09.2025

Rapportdato: 14.10.2025

Oppdragsnr.: 20060-1969

Referansenummer: RK8177

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Christer Solli

Vår ref: Anders Killie Solli



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.

BRATAKST

BRATAKST er takstfirmaet som gir deg trygghet og kompetanse i en viktig fase av boligsalget. Selv om BRATAKST først ble etablert i 2017, har vi raskt blitt Midt-Troms' ledende leverandør av tilstandsrapporter.

Erfaringen vår strekker seg over 15 år i takstbransjen. Vi er stolte av å ha utarbeidet ca. 1.000 tilstandsrapporter etter de "nye boligreglene". Vi ønsker å være banebrytende og innovative når det gjelder å utnytte teknologi for å være i forkant av bransjeutviklingen.

Vi forstår at å selge bolig er en viktig beslutning, og derfor er det betryggende å kunne stole på et firma med erfaring og kompetanse.

Vårt slagord "Vi setter pris på dine verdier" er mer enn bare ord for oss. Det er en forpliktelse til å håndtere dine verdier med respekt og nøyaktighet.

Besøk vårt nettsted på www.bratakst.no, hvor du enkelt kan få en nøyaktig pris på ditt oppdrag og gjøre bestillinger når det passer deg - 24 timer i døgnet.



Rapportansvarlig

Tom Christer Solli

Tom Christer Solli
Uavhengig Takstingeniør
tom@bratakst.no
414 96 947

Medansvarlig

Anders Killie Solli

Anders Killie Solli
Uavhengig Takstingeniør
anders@bratakst.no
930 50 271



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 bygningssakkyndig, 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 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra takfot i stige på tilbygget.

Takrenner og nedløp av plast og metall.

Veggene har varierende konstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende og stående bordkledning.

Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak med taktro av trobord på deler av loftet med diffusjonstett undertak.

Takkonstruksjonen over tilbygget har ukjent utførelse.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass, trevinduer med koblet glass og trevinduer med enkelt glass. Vinduene er fra varierende årstall, tilfeldig innsiserte vindu er dater 1974, 1980, 2012 og 2013.

Bygningen har forskjellige dører.

Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet.

Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongfundamenter.

Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra vindfanget. Det er benyttet metall og impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av metall.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av belegget og vegg til vegg teppe. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Boligen har malt tretrapp.

Innwendig har boligen malte glatte dører, glatte finer dører, furu fyllingsdører. Kjelleren har plassbygde dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har vannavvisende plater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant dusjkabinett, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eier opplyser om at badet er bygget rundt 2000 tallet.

Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stuen mot dusjkabinettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Frittstående hvitevarer.

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet i 1. etasje har malte plater på veggene, malte plater i taket, gulvet er betong. Rommet inneholder toalett.

Toalettrommet i kjelleren har tapet på veggene, vinulbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder servant og toalett. Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk med tilluft fra ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert luft til luft varmepumpe i stuen.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det elektriske anlegget har automatsikringer og åpen installasjon.

Røykvarsler og håndslukker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår.

Som referanseår settes byggeår.

På oppføringstidspunktet var normal måte å bygge dreneringer ved å bruke drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur samt at det ble smurt trekulltjære mot grunnmuren for å stoppe kapillærsug.

Bygningen har betonggrunnmur, tilbygget er oppført på dragere og søyler av betong.

Forstøtningsmur er av betong.

Boligen ligger i skrånede terreng med relativt flatt terreng på baksiden.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	212 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	175 m ²
Totalpris	1 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

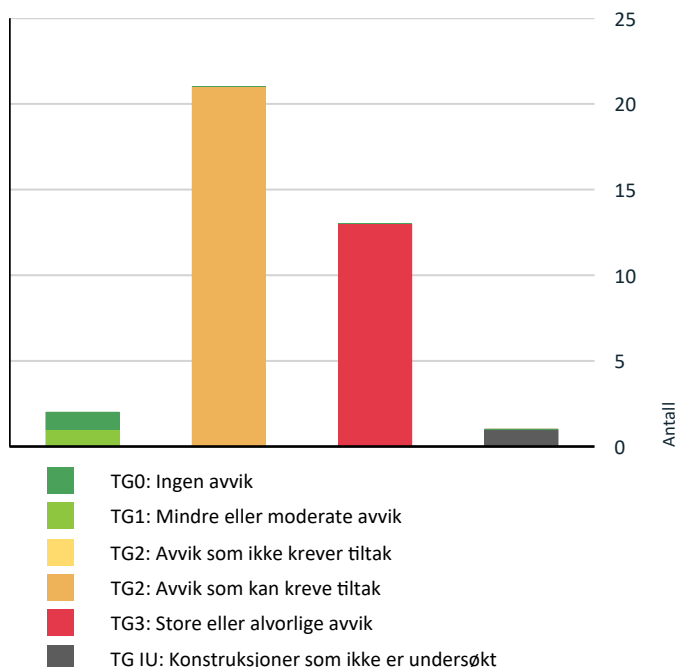
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Matrikkelen viser to bygninger med status Tatt i bruk på eiendom 103/53. Senja Kommune opplyser om at det ikke er funnet tegninger i arkivet, dem opplyser også om at det ikke finnes noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for disse bygningene. Det er derfor ikke mulig å si om dagens bruk av boligen er godkjent.

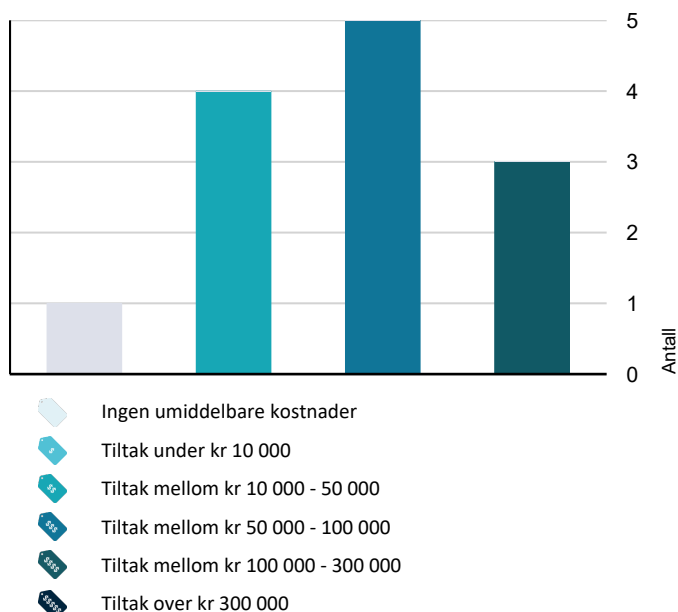
Sammendrag av boligens tilstand

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

Innledning og grunnleggende informasjon
Formålet med takseringen er salg av eiendom.
Oppdragsgiver er hjemmelshaver Jan Harald Hermansen.

Det foreligger en tidligere verditakst fra Byggtakst Nord AS datert 15.05.2020.

Oppdraget innebærer utarbeidelse av en tilstandsrapport for boligen basert på forskriftene til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og bruk av NS3600. Det vil også bli vurdert en teknisk verdi og markedsverdi for eiendommen. Anlegg og installasjoner utenfor boligen, som rør og tanker, vil ikke bli vurdert.

Takseringsmetode

Verdien skal fastsettes ved bruk av sammenligningsmetode.

Habilitet

Takstingeniør: Tom-Christer Solli

Tom-Christer Solli er utdannet byggmester og takstingeniør og er under utdanning ved Norges eiendomsakademi innenfor flere takseringsretninger. Utdanningen for tilstandsrapportering er ferdigstilt og godkjent av Norsk Takst. Inntil videre er han takstfullmektig under Anders Killie Solli, som er TEGoVA-godkjent takstingeniør og byggmester.

Takstingeniøren og BRATAKST har ikke tidligere utført oppdrag for eiendommen,

Takstingeniøren er uavhengig. Vurderingene om uavhengighet er gjort med bakgrunn i Norsk taksts etiske retningslinjer og EVS 2025.

Forutsetninger og begrensninger

Befaringen ble gjennomført som visuell besiktigelse uten inngrep, med unntak av hulltaking i våtrom/utforet kjellervegg. Værforholdene var regn, og temperaturen var 8 °C. Normale lysforhold ble observert. Boligen var umøblert, og hjemmelshaver var til stede ved starten av befaringen.

Dokumentasjon og kilder

Følgende dokumenter og kilder er benyttet i forbindelse med oppdraget:

- Grunnboksutskrift
 - Matrikkelrapport
 - Kommunale planer og plankart
 - Reguleringsplankart og forslag
 - VA-rapport (privat septikanlegg)
 - Vegstatuskart
 - Skredrapport
 - Eiendomskart og grunnkart
 - Kommuneplankart
 - Ledningskart
 - Informasjon om kommunale gebyrer og eiendomsskatt
 - Legalpant og restanser
 - Brev om manglende bygningstegninger
 - Brev om manglende brukstillatelse og ferdigattest
- Egenerklæring fra hjemmelshaver er ikke fremlagt, da eier ikke har tilstrekkelig kjennskap til boligen.

Viktig informasjon til brukerne av rapporten

Rapportens gyldighet er 12 måneder og verifiseres ved

Sammendrag av boligens tilstand

scanning av QR-koden på rapportens forside.

Spesifikke risikoer eller spesielle forhold

Det tas spesifikt forbehold om § 2-10 Loft. Det må gjøres ytterligere undersøkelser.

Begrunnelsen er manglende tilkomst– det er ikke tilgang til kaldloftet i tilbygd del i stuen. Loftet er vurdert som risikokonstruksjon.

Viktig informasjon

Det er av stor betydning at både kjøper og selger setter seg godt inn i dokumentet. Rapporten gir omfattende informasjon om tilstanden til boligen og dens verdianslag. Begge parter bør grundig gjennomgå rapporten for å sikre at de har en felles forståelse av eiendommens tilstand og verdi. Dette vil bidra til en mer trygg og informert bolighandel.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Ved inspeksjon av taktekingen er det påvist slitasje som følge av alder.

Ved inspeksjon fra kaldloftet er det registrert bruk av plastfolie som undertak i tilbygget del. Denne har skader og utettheter.

Undertak tildekket av taktrobord lot seg ikke inspisere.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Et nedløp er avsluttet med utkaster over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur, resterende er ført under bakken. Det er ikke mulig for meg å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken. Det er påvist skade på takrennen. Det er ikke montert beslag i overgangen mellom takplatene og takrennen.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Ved inspeksjon av vinduene er det påvist værslitasje på enkelte vinduer, tegn til punktert glass, samt råteskade i trevindu i kjelleren. Omrammingen går helt ned til beslaget, noe som øker vedlikeholdsbehovet.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Det er ikke montert rekkverk.

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Ved inspeksjon av altanen er det påvist råteskader i rekkverket og rekkverksstolpe.

Det monterte rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav, og åpningene i rekkverket i trappen er større enn det som er tillatt etter gjeldende forskrifter. Det mangler rekkverk på den ene siden av trappen.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Pipevanger er ikke synlige.

Ved inspeksjon av pipe og ildsted er det påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluken. Det er ikke tilstrekkelig antall synlige sider på pipen, og det er riss i pipen på kaldloftet.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Sammendrag av boligens tilstand

Utførede vegger under terreng regnes som en risikokonstruksjon, da slike konstruksjoner ofte erfaringsmessig har økt risiko for fuktskader på grunn av manglende uttørkingsevne og skjulte flater der skader kan utvikle seg uten å bli oppdaget. Vegge er utført med esp og På oppføringstidspunktet for boligen var det vanlig at rutiner for dampsperre i grunn ikke var tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, noe som øker risikoen for fuktinntrengning fra grunn. Dampsperrens funksjon er å hindre fuktvandring fra grunn og inn i konstruksjonen, og manglende eller utilstrekkelig dampsperre kan derfor føre til økt fuktbelastning på bygningsdelene. I tillegg var materialkvaliteten på produktene ofte lavere enn dagens standard. Dette medfører at betonggulv i boliger fra denne perioden ofte kan ha kapillært oppsug fra grunn. På innvendige flater av grunnmuren er det brukt EPS (isopor). Disse platene er svært brennbare, og overflater av brennbar isolasjon bør minst være tildekket med kledning, for eksempel 13 mm tykke gipsplater. Det må gjøres en individuell prosjektering i hvert tilfelle, og platene må være festet til konstruksjonens bæresystem. I dette tilfellet er isolasjonsplatene ikke forsvarlig innkledd. I kjelleren er det observert saltutslag på veggen, noe som indikerer fukttilgang til grunnmuren. Fukttilgangen skyldes kapillærsug gjennom grunnmur og betonggulv. Det er påvist synlige fukt- og råteskader inne på potetkjelleren. Fuktmåling i tilgjengelig trevirke i nedkant av veggen viser at treverket er mettet med vann.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Innvendig trapp kjeller

[Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det drypper fra rørskjøter.

Ved inspeksjon av vannledningene er det påvist tegn til drypping fra rørskjøter på toalettrommet i 1. etasje og ved vannkranen i kjelleren.

Vannledningen på toalettrommet er ikke tilstrekkelig klamret fast.

Stoppekranen er av typen spindelventil fra byggeåret. Erfaringsmessig kan disse sette seg fast, slik at det ikke vil være mulig å stenge eller åpne kranen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det elektriske anlegget har automatsikringer og åpen installasjon.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

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.

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Jeg har ikke påvist utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning til rom under terreng.

Det har ikke vært mulig å vurdere dreneringens tilstand eller funksjonalitet. Basert på tilgjengelige opplysninger om dreneringens alder og byggegrunn i området, bør det påregnes at dreneringsslangene må skiftes. Eventuelle dreneringsslangene ledes til ukjent sted. På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risikoen for at jord og sand trenger inn i drenerende masser og reduserer effekten av disse.

Alder på dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier økt risiko for at dreneringen ikke vil fungere tilfredsstillende i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger.

Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Rom under terreng" for mer informasjon.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon.

Det er ikke montert ventilator på kjøkkenet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Ved inspeksjon av gulvet har jeg påvist at det er motfall fra sluken til døren samt at det bomlyd på fliser.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Ved inspeksjon av veggplatene er det påvist at disse ikke tilfredsstillende kravet til tettesjikt, og det er utettheter rundt rørgjennomføringer. Sluket er plassert under dusjkabinettet.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand

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

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepåner.

Ved inspeksjon av veggkonstruksjonen har jeg påvist at det ikke er lufting i nedkanten av kledningen på opprinnelig del, mens det er lufting i nedkanten av kledningen på tilbygget. Det er ikke montert musesperre i nedkanten av kledningen der det er lufting.

Ved tilfeldig valgte stikktagninger i fasadene har jeg funnet tegn til råteskader i kledning og omramming. Stikkprøvene er tatt ved balkongdekker, ved dører og vinduer på steder hvor det visuelt er synlige skader, samt ved innfestinger av takrennenedløp. I disse områdene oppstår det ofte råteskader og svekkelser på fasader. Jeg har ikke kontrollert alle deler av fasaden. Det har ikke vært mulig å kontrollere skjulte deler av veggkonstruksjonen uten å gjøre fysiske inngrep i veggen.

Jeg registrerer værslitt kledning. Dette øker risikoen for råteskader i kledningen, da vann kan samle seg i treverket.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ved inspeksjon på kaldt loft ble det observert at konstruksjonen har begrenset ventilasjon. Dette medfører økt risiko for kondens og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Gjennomføringer i undertaket ved luftelyre er utette, noe som kan føre til vanninntrenging til takkonstruksjonen.

Fuktmålinger i sperre og taktro viste verdier mellom 11,5 og 17 vektprosent. Dersom fuktinnholdet holder seg over 17 vektprosent over lengre tid, øker risikoen for muggvekst og råteskader. Det anbefales derfor å overvåke utviklingen, spesielt i fuktige eller dårlig ventilerte områder.

På oppføringstidspunktet for boligen var det generelt dårlige rutiner for montering av dampsperre, og de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette medfører ofte utettheter i dampspennen, noe som kan føre til at fuktig inneluft trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på kalde deler av takkonstruksjonen. Dampsperrens funksjon er å hindre at fuktig inneluft trenger ut i konstruksjonen, og mangelfull dampsperre øker risikoen for fuktskader.

Loftsluken er utett, og avtrekket til toalettrommet i 1. etasje er avsluttet på kaldloftet.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Kjellerdøren tar i karmen ved åpning og lukking. Dørvrideren på yttersiden av bakdøren fungerer ikke. Kjellerdøren er værslitt.

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

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Ved inspeksjon av innvendige overflater har jeg påvist stedvis skader.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendig trapp loft [Gå til side](#)

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Ved inspeksjon av trappen er det påvist løst rekkverk, samt store åpninger i rekkverket. Det er også registrert noe knirk i trappen.

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

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

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

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

Det er påvist tegn til kondensering på innvendige vinduer, noe som indikerer at ventilasjonen ikke er tilstrekkelig.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Ved inspeksjon av grunnmuren er det påvist riss.

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

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

Ved inspeksjon av terrengforholdene er det påvist at boligen ligger i skrånende terreng, med et relativt flatt område rett bak boligen. Eier opplyser at det er gravd en drengroft med steinsetting mellom boligen og uteboden som ledes til grøft.

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Ved inspeksjon av toalettrommet er det påvist tegn til svertesopp i nedkanten av veggplaten.

Sisternen til toalettet fungerer ikke som tiltenkt.

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Ved inspeksjon av kjøkkenet er det påvist svelling i benkeplaten og på siden ved vasken.

Det er heller ikke opplegg for oppvaskmaskin.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er påvist tegn til fuktskade i plateskjøtene bak dusjkabinettet.

Veggplatene er vannavvisende, men de kan ta skade av å bli utsatt for vann over tid. Løsningen er heller ikke vannrett, noe som øker risikoen for ytterligere fuktskader.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Det er påvist skader på innredning.

Ved inspeksjon av sanitærutstyr og innredning er det påvist riss i vasken, svelling i siden på innredningen, hakk i dusjkabinettet, samt at døren til dusjkabinettet er løs i nedkanten.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er påvist svertesopp i fuger bak dusjkabinettet.

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.

Ved inspeksjon gjennom hulltaking er det påvist at det er benyttet plast bak sponplatene.



Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke tilluft fra tilliggende oppvarmet rom, noe som kan påvirke ventilasjonen i toalettrommet negativt.

Det er også registrert slitasje på gulvet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1952

Kommentar

Opplysninger om byggeåret er hentet fra tidligere verditakst. Det er ikke mulig å verifisere om dette er nøyaktig byggeår. Ut fra byggemåte og byggematerialer kan oppgitte byggeår stemme. Feil angitt byggeår kan påvirke både teknisk og økonomisk vedlikeholdsplanlegging, sikkerhet og energiforbruk i bygningen. Om eksakt byggeår er viktig for kjøpere må det gjennomføre ytterligere undersøkelser på eget initiativ.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige på tilbygget.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Ved inspeksjon av taktekingen er det påvist slitasje som følge av alder.

Ved inspeksjon fra kaldloftet er det registrert bruk av plastfolie som undertak i tilbygget del. Denne har skader og utettheter.

Undertak tildekket av taktrobord lot seg ikke inspisere.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det bør gjennomføres fullstendig utskiftning eller utbedring av takteking og undertak, spesielt der det er påvist slitasje og skader på plastfolie som undertak.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for vanninntrengning, fuktskader og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner. Begrenset inspeksjonsmulighet gir også usikkerhet om tilstanden på deler av undertaket, noe som kan medføre skjulte skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Eksempel på skade i undertaket.



Slitasje på grunn av alder.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast og metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Et nedløp er avsluttet med utkaster over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur, resterende er ført under bakken. Det er ikke mulig for meg å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken. Det er påvist skade på takrennen. Det er ikke montert beslag i overgangen mellom takplatene og takrennen.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Manglende snøfangere kan føre til skader på mennesker og utstyr ved takras. Det anbefales at snøfangere monteres der mennesker kan ferdes. Før snøfangere monteres må det gjøres en vurdering av om takkonstruksjonen vil tåle endret belastning.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp for å unngå økt vannbelastning mot drenering og grunnmur, noe som kan føre til fuktskader.

Skadet takrenne bør utbedres for å sikre god funksjon og hindre vannlekkasjer.

Beslag i overgangen mellom takplater og takrenne bør monteres for å redusere risikoen for økt slitasje på taktro og undertak.

Det anbefales å undersøke løsningen for nedløp som er ført under bakken, da manglende oversikt kan medføre risiko for skjulte skader eller utilstrekkelig drenering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Takrennedløp som er avsluttet over terrenget.



Eksempel på hvor det ikke er montert snøfangere hvor folk kan ferdes.



Eksempel på skade i takrennen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har varierende konstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Ved inspeksjon av veggkonstruksjonen har jeg påvist at det ikke er lufting i nedkanten av kledningen på opprinnelig del, mens det er lufting i nedkanten av kledningen på tilbygget. Det er ikke montert musesperre i nedkanten av kledningen der det er lufting.

Ved tilfeldig valgte stikktagninger i fasadene har jeg funnet tegn til råteskader i kledning og omramming. Stikkprøvene er tatt ved balkongdekker, ved dører og vinduer på steder hvor det visuelt er synlige skader, samt ved innfestinger av takrennedløp. I disse områdene oppstår det ofte råteskader og svekkelser på fasader. Jeg har ikke kontrollert alle deler av fasaden. Det har ikke vært mulig å kontrollere skjulte deler av veggkonstruksjonen uten å gjøre fysiske inngrep i veggen.

Jeg registrerer værslitt kledning. Dette øker risikoen for råteskader i kledningen, da vann kan samle seg i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Musesperre må etableres.

• 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.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen og monteres musesperre for å hindre tilkomst av gnagere til konstruksjonen.

Råteskadet og værslitt kledning samt omramming bør skiftes ut, og det anbefales ytterligere

Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for videre råteutvikling og mulighet for skader på underliggende konstruksjoner. Manglende musesperre kan føre til at gnagere får tilgang til skjulte deler av veggen, noe som kan gi ytterligere skader.

Tilstandsrapport



Det er ikke luftespalte bak kledningen på opprinnelig del.



Det er ikke montert musesperre på tilbygget hvor det er luftespalte.



Eksempel på spredte råteskader.



Kledninger er værslitt.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak med taktro av trobord på deler av loftet med diffusjonstett undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ved inspeksjon på kaldt loft ble det observert at konstruksjonen har begrenset ventilasjon. Dette medfører økt risiko for kondens og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Gjennomføringer i undertaket ved luftelyre er utette, noe som kan føre til vanninntrenging til takkonstruksjonen.

Fuktmålinger i sperre og taktro viste verdier mellom 11,5 og 17 vektprosent. Dersom fukttinnholdet holder seg over 17 vektprosent over lengre tid, øker risikoen for muggvekst og råteskader. Det anbefales derfor å overvåke utviklingen, spesielt i fuktige eller dårlig ventilerte områder.

På oppføringstidspunktet for boligen var det generelt dårlige rutiner for montering av dampsperre, og de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette medfører ofte utettheter i dampspærren, noe som kan føre til at fuktig inneluft trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på kalde deler av takkonstruksjonen. Dampsperrers funksjon er å hindre at fuktig inneluft trenger ut i konstruksjonen, og mangelfull dampsperre øker risikoen for fuktskader.

Loftsluken er utett, og avtrekket til toalettrommet i 1. etasje er avsluttet på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Før det eventuelt etterisolereres eller gjøres andre endringer i takkonstruksjonen, må løsningene prosjekteres for å unngå følgeskader.

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i takkonstruksjonen for å redusere risikoen for kondens og fuktskader.

Utette gjennomføringer i undertaket og loftsluken må utbedres for å hindre vanninntrenging og ytterligere fuktskader.

Fuktutviklingen i konstruksjonen bør overvåkes, spesielt i områder med høy fuktighet eller dårlig ventilasjon, for å oppdage eventuelle skader tidlig.

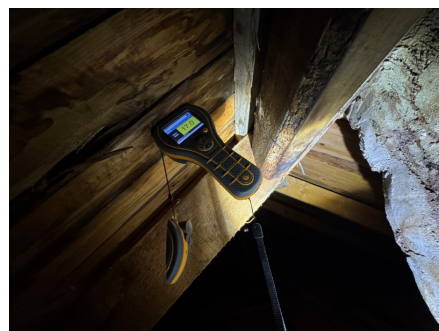
Dampspærren bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å redusere risikoen for at fuktig inneluft trekker inn i konstruksjonen og forårsaker kondens.

Avtrekket til toalettrommet i 1. etasje bør føres over tak.

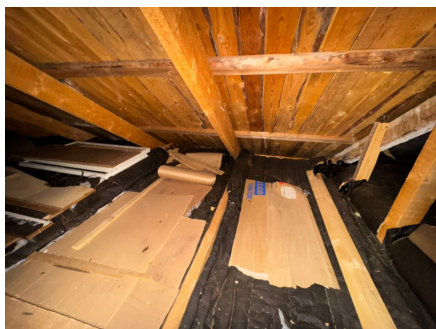
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for muggvekst, råteskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Utett gjennomføring.



Fuktmåling i fuktskjold.



Begrenset ventilering.

Takkonstruksjon/Loft tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør innhentes dokumentasjon på takkonstruksjonens oppbygging og utførelse, om mulig.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og skjult konstruksjon er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader eller feil utførelse.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass, trevinduer med koblet glass og trevinduer med enkelt glass. Vinduene er fra varierende årstall, tilfeldig innsiserte vindu er dater 1974, 1980, 2012 og 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Tilstandsrapport

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Ved inspeksjon av vinduene er det påvist værslitasje på enkelte vinduer, tegn til punktert glass, samt råteskade i trevindu i kjelleren. Omrammingen går helt ned til beslaget, noe som øker vedlikeholdsbehovet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av vinduer med råteskader, punkterte eller sprukne glass, samt utbedring av slitte karmen og sprekker i treverket.

Omrammingen bør tilpasses for å redusere vedlikeholdsbehovet og risikoen for råteskade.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for ytterligere fuktskader, varmetap og forringelse av innemiljøet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vindu med råteskade.



Omrammingen går helt ned til beslaget.

TG 2 Dører

Bygningen har forskjellige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Kjellerdøren tar i karmen ved åpning og lukking.

Dørvrideren på yttersiden av bakdøren fungerer ikke.

Kjellerdøren er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kjellerdøren bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre ytterligere slitasje.

Dørvrideren på yttersiden av bakdøren må repareres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende bruk og sikkerhet.

Værslitt kjellerdør bør overflatebehandles eller eventuelt skiftes ut for å hindre ytterligere forringelse og redusert levetid. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for inntrenging av fukt og redusert funksjon.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet.

Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongfundamenter.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

Ved inspeksjon av altanen er det påvist råteskader i rekkverket og rekkverksstolpe.

Det monterte rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav, og åpningene i rekkverket i trappen er større enn det som er tillatt etter gjeldende forskrifter. Det mangler rekkverk på den ene siden av trappen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskader i rekkverk og rekkverksstolper bør utbedres eller skadede deler bør skiftes ut for å sikre konstruksjonens styrke og sikkerhet, og for å hindre videre forringelse.

Rekkverkets høyde og åpninger bør tilpasses gjeldende forskriftskrav for å redusere risiko for fallulykker.

Manglende rekkverk på den ene siden av trappen må monteres for å ivareta personsikkerheten og unngå fare for fall.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er ikke montert rekkverk på ene siden av trappen.



Rekkverkshøyden.



Råteskade i rekkverket.



Råteskade i rekkverksstolpe.

Utvendige trapper

Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra vindfanget. Det er benyttet metall og impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av metall.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyde og åpninger bør utbedres for å tilfredsstille dagens krav, for å redusere risikoen for fallskader og øke sikkerheten. Det er ikke krav om utbedring til dagens forskriftskrav, men det anbefales å vurdere tiltak for å bedre sikkerheten, spesielt med tanke på barn.

Tilstandsrapport



Trappen.



Rekkverkshøyden.



Åpninger i rekkverket.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av belegg og vegg til vegg teppe. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Ved inspeksjon av innvendige overflater har jeg påvist stedvis skader.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater med skader og slitasje bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere forringelse oppstå, noe som kan medføre økte vedlikeholdskostnader og redusert bocomfort.



Eksempel på skade på innvendige overflater

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Radon

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass er en usynlig og luktfri naturlig gass som kan finnes i bygninger. Helsemessig kan eksponering for høye nivåer av radongass øke risikoen for lungekreft. Derfor er det viktig å måle radonkonsentrasjonen i boliger. Denne eiendommen ligger i ett område som ifølge NGUs (Norges Geologiske Undersøkelser) aktsomhetskart har lav til moderat radonforekomst.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Ved inspeksjon av pipe og ildsted er det påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluken. Det er ikke tilstrekkelig antall synlige sider på pipen, og det er riss i pipen på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det må etableres tilstrekkelig avstand mellom brennbart materiale og sotluke for å redusere brannrisiko.

Riss i pipen på kaldloftet bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse og potensiell lekkasje av røyk eller gasser.

Det anbefales å gjøre pipevanger synlige for å muliggjøre inspeksjon og vedlikehold, da utilstrekkelig inspeksjonsmulighet kan medføre at skader ikke oppdages i tide, noe som øker risikoen for brann og lekkasjer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sotluken.



Riss i pipen.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Tilstandsrapport

Utførede vegger under terreng regnes som en risikokonstruksjon, da slike konstruksjoner ofte erfaringsmessig har økt risiko for fuktskader på grunn av manglende uttørkingsevne og skjulte flater der skader kan utvikle seg uten å bli oppdaget.

Vegge er utført med esp og

På oppføringstidspunktet for boligen var det vanlig at rutiner for dampsperre i grunnen ikke var tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, noe som øker risikoen for fuktinntrengning fra grunnen. Dampsperrens funksjon er å hindre fuktvandring fra grunnen og inn i konstruksjonen, og manglende eller utilstrekkelig dampsperre kan derfor føre til økt fuktbelastning på bygningsdelene. I tillegg var materialkvaliteten på produktene ofte lavere enn dagens standard. Dette medfører at betonggulv i boliger fra denne perioden ofte kan ha kapillært oppsug fra grunnen.

På innvendige flater av grunnmuren er det brukt EPS (isopor). Disse platene er svært brennbare, og overflater av brennbar isolasjon bør minst være tildekket med kledning, for eksempel 13 mm tykke gipsplater. Det må gjøres en individuell prosjektering i hvert tilfelle, og platene må være festet til konstruksjonens bæresystem. I dette tilfellet er isolasjonsplatene ikke forsvarlig innkledd.

I kjelleren er det observert saltutslag på veggen, noe som indikerer fukttilgang til grunnmuren. Fukttilgangen skyldes kapillærsug gjennom grunnmur og betonggulv.

Det er påvist synlige fukt- og råteskader inne på potetkjelleren. Fuktmåling i tilgjengelig trevirke i nedkant av veggen viser at treverket er mettet med vann.

Konsekvens/tiltak

- Alt av organiske materialer må fjernes.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fukt- og råteskader, samt vurdere nødvendige utbedringstiltak for å hindre videre skadeutvikling.

Det anbefales å fjerne eller tilstrekkelig innkapsle EPS-isolasjonen med brannsikkert materiale for å redusere brannrisiko.

Videre bør det vurderes tiltak for å bedre dreneringen rundt grunnmuren og eventuelt etablere eller forbedre dampsperre for å redusere fuktinntrengning fra grunnen.

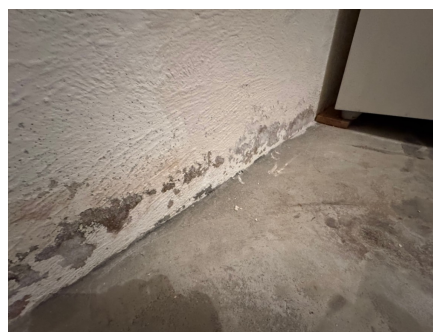
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for omfattende fuktskader, råte, soppdannelse og forringelse av konstruksjonen, samt økt brannfare grunnet utilstrekkelig innkapslet isolasjon.

Kostnadsestimatet er satt til fjerning av alt organisk materiale og ikke utbedring av fukttilgangen.

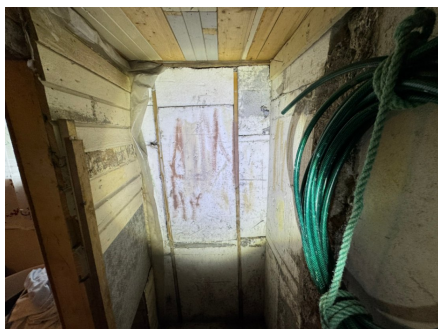
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktmåling i nedkanten av veggen.



Saltutslag på veggen.



Isopor.

Innvendig trapp loft

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

Ved inspeksjon av trappen er det påvist løst rekkverk, samt store åpninger i rekkverket. Det er også registrert noe knirk i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Rekkverket bør festes tilstrekkelig for å ivareta sikkerheten, og åpningene bør reduseres for å hindre at barn kan falle gjennom.

Knirk i trappen bør utbedres for å forbedre brukskomforten og forhindre ytterligere slitasje.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for personskade, spesielt for barn, samt redusert brukskomfort og mulig forverring av tilstanden over tid.



Rekkverkshøyde.



Åpninger i rekkverket.

TG 3 Innvendig trapp kjeller

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Håndløper bør monteres på vegg, og rekkverk må etableres for å lukke avviket.

Åpningene mellom trinn bør reduseres for å tilfredsstille sikkerhetskrav og hindre at barn kan falle gjennom.

Konsekvensen av de påviste avvikene er økt risiko for fall og personskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trappen ned til kjelleren.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører, glatte finer dører, furu fyllingsdører. Kjelleren har plassbygde dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Enkelte dører må justeres.

Det bør gjennomføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har vannavvisende plater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant dusjkabinett, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eier opplyser om at badet er bygget rundt 2000 tallet.



Badet

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er påvist tegn til fuktskade i plateskjøtene bak dusjkabinettet.

Veggplatene er vannavvisende, men de kan ta skade av å bli utsatt for vann over tid. Løsningen er heller ikke vanntett, noe som øker risikoen for ytterligere fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

Veggoverflater bør utbedres eller skiftes for å hindre videre fuktskader.

Dersom veggene fortsatt utsettes for vann, er det stor risiko for vannskader og skade på underliggende konstruksjoner.



Tegn til fuktskade i plateskjøt.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Ved inspeksjon av gulvet har jeg påvist at det er motfall fra sluken til døren samt at det bomlyd på fliser.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og unngå vannansamling på gulvet, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

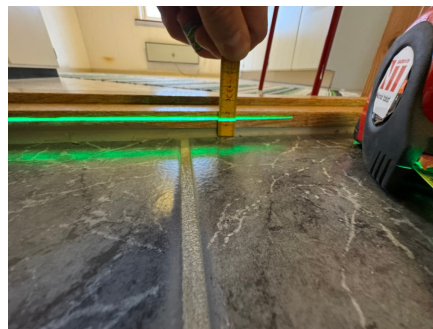
Bom i flisene bør utbedres for å forhindre at fliser løsner og for å redusere risikoen for skade på underliggende membran, som igjen kan føre til vannlekkasjer og ytterligere skader.

Kostnadsestimatet er satt sammen med punkt sluk, membran og tettesjikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Måling ved sluk.



Måling ved dør.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Ved inspeksjon av veggplatene er det påvist at disse ikke tilfredsstillende kravet til tettesjikt, og det er utettheter rundt rørgjennomføringer. Sluket er plassert under dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det bør utbedres tettesjikt og membran, samt sikre tette rørgjennomføringer for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen.

Sluket bør gjøres lettere tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt fare for vannskader og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Sluk.



Utette rørgjennomføringer.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Ved inspeksjon av sanitærutstyr og innredning er det påvist riss i vasken, svelling i siden på innredningen, hakk i dusjkabinettet, samt at døren til dusjkabinettet er løs i nedkanten.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Lokal utbedring må utføres.

Påviste skader og riss bør utbedres for å hindre videre forringelse og unngå lekkasjer eller funksjonssvikt.

Løs dør på dusjkabinettet bør festes for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere skade.

Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid på innredningen, økt risiko for vannskader og behov for utskifting.



Riss i vasken.



Hakk i dusjkabinettet.



Løs dør i nedkanten.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er påvist svertesopp i fuger bak dusjkabinettet.

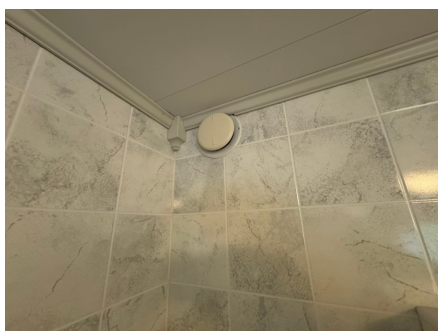
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

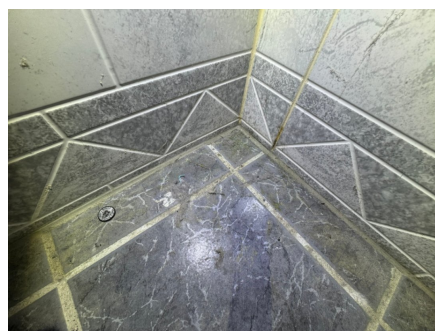
Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Svertesopp i fuger bak dusjkabinettet bør fjernes, og årsaken til fuktproblemet utbedres.

Manglende ventilasjon og tilluft kan føre til økt fuktbelastning, som igjen gir risiko for soppdannelse, dårlig inneklima og skader på bygningsdeler.



Naturlig ventilasjon.



Svertesopp bak dusjkabinettet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra stuen mot dusjkabinettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Hullet er tatt av takstingeniøren på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.

Ved inspeksjon gjennom hulltaking er det påvist at det er benyttet plast bak sponplatene.

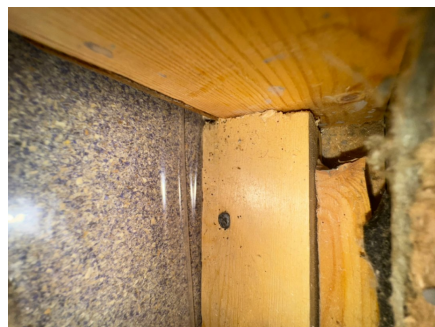
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak, men bør jevnlig observeres for å registrere utvikling.

Konsekvensen av å ha plast bak sponplater i våtrom er økt risiko for fuktskader og råte, da eventuell fukt ikke får mulighet til å tørke ut, noe som kan føre til skjulte skader i konstruksjonen over tid.



Fuktmåling.



Plast bak sponplatene.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Ved inspeksjon av kjøkkenet er det påvist svelling i benkeplaten og på siden ved vasken.

Det er heller ikke opplegg for oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskifting/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av benkeplaten for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Det anbefales å etablere opplegg for oppvaskmaskin dersom dette er ønskelig, for å sikre funksjonalitet og tilpasse kjøkkenet til dagens bruk.



Kjøkkeninnredning.



Eksempel på fuktsvelling i kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilerings fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Det er ikke montert ventilator på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Uten tilstrekkelig avtrekk kan fett, røyk og lukt fra matlagingen hope seg opp i kjøkkenet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke montert ventilator.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrommet har malte plater på veggene, malte plater i taket, gulvet er betong. Rommet inneholder toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Ved inspeksjon av toalettrommet er det påvist tegn til svertesopp i nedkanten av veggplaten.

Sisternen til toalettet fungerer ikke som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

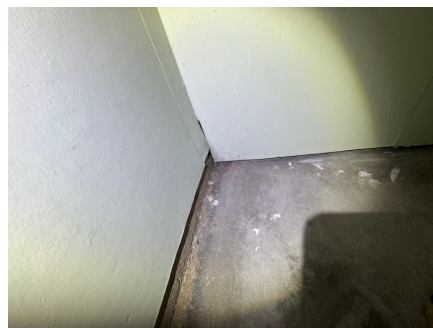
Det bør gjennomføres grundig rengjøring og eventuelt utskifting av veggplaten for å fjerne svertesopp, samt utbedring av årsaken til fuktproblemet for å hindre videre vekst.

Sisternen til toalettet må repareres eller byttes for å sikre funksjonell bruk.

Manglende utbedring kan føre til videre soppvekst, forringelse av materialer og redusert brukervennlighet av toalettet.



Toalettrommet.



Tegn til svertesopp.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har tapet på veggene, vinulbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder servant og toalett. Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk med tilluft fra ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke tilluft fra tiliggende oppvarmet rom, noe som kan påvirke ventilasjonen i toalettrommet negativt.

Det er også registrert slitasje på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Det bør etableres tilluft fra oppvarmet rom til toalettrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren, for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fuktproblemer og dårlig luftkvalitet.

Slitasje på gulvet bør utbedres for å forhindre videre forringelse.



Toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.

Ved inspeksjon av vannledningene er det påvist tegn til drypping fra rørskjøter på toalettrommet i 1. etasje og ved vannkranen i kjelleren.

Vannledningen på toalettrommet er ikke tilstrekkelig klamret fast.

Stoppekranen er av typen spindelventil fra byggeåret. Erfaringsmessig kan disse sette seg fast, slik at det ikke vil være mulig å stenge eller åpne kranen.

Konsekvens/tiltak

- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

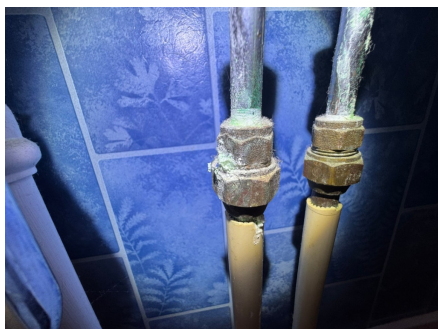
Drypp fra rørskjøter bør utbedres av rørlegger for å hindre vannskader og fuktskader i konstruksjonen.

Vannledningen på toalettrommet bør klamres fast for å unngå belastning på rørskjøtene og redusere risikoen for lekkasjer.

Stoppekranen bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut, da eldre spindelventiler kan sette seg fast og gjøre det umulig å stenge eller åpne vannet ved behov.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid på vannledningene er passert, bør det vurderes utskiftning av rørene for å redusere risikoen for fremtidige lekkasjer og følgeskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Drypping fra vannrøret på toalettrommet.



Drypping fra vannrøret i kjelleren.



Vannledningen er ikke tilstrekkelig klamret fast.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

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

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å unngå risiko for luktproblemer og tilbakeslag i avløpssystemet.

Videre bør det vurderes utskiftning av innvendige avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og driftsproblemer.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist tegn til kondensering på innvendige vinduer, noe som indikerer at ventilasjonen ikke er tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Dårlig eller mangelfull ventilasjon kan gi helseplager.



Tegn til innvendig kondensering på enkelte vinduer.

TG 2 Varmepumpe

Det er installert luft til luft varmepumpe i stuen.

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.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utover at det anbefales å etablere el-tilkobling som tilfredsstiller dagens krav. Ut ifra alder til varmtvannstanken kan skader plutselig oppstå. Konsekvens av manglende fasttilkobling på varmtvannsberederen er risiko for varmgang i stikkontakten som kan føre til brann.

TG 3 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.

Tilstandsgraden 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.

Det elektriske anlegget har automatsikringer og åpen installasjon.

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.

1952 byggeår.

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

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 Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er påvist løse ledninger samt at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.

Generell kommentar

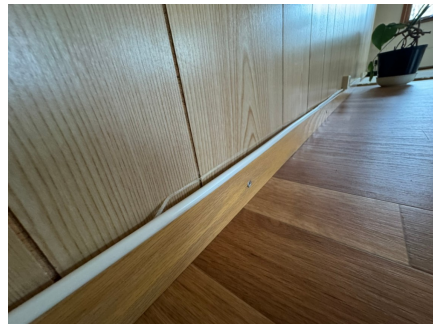
Kostnadsestimatet er knyttet opp mot kostnader for å innhente el-takst. Utbedringskostnader av påpekte avvik i denne rapport og el-takst vil komme i tillegg. Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann og direkte berøring av strømførende komponenter.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskap.



Ledningene i stuen har løsnet fra limet.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler og håndslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår. Som referanseår settes byggeår.

På oppføringstidspunktet var normal måte å bygge dreneringer ved å bruke drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur samt at det ble smurt trekulltjære mot grunnmuren for å stoppe kapillærsug.

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.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Tilstandsrapport

Jeg har ikke påvist utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning til rom under terreng.

Det har ikke vært mulig å vurdere drenerens tilstand eller funksjonalitet. Basert på tilgjengelige opplysninger om dreneringens alder og byggegrunn i området, bør det påregnes at drencslanger må skiftes. Eventuelle drencslanger ledes til ukjent sted.

På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risikoen for at jord og sand trenger inn i drenerende masser og reduserer effekten av disse.

Alder på dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier økt risiko for at dreneringen ikke vil fungere tilfredsstillende i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger.

Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Rom under terreng" for mer informasjon.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og vurderes full utskifting og oppgradering av dreneringen samt etablering av utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning til rom under terreng, noe som over tid kan føre til sopp- og råteskader samt redusert brukstid for bygningsdeler. Potensielle kjøpere bør ta høyde for kostnader til oppgradering i sine vurderinger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tegn til at dreneringen ikke fungerer tilstrekkelig.



Tegn til at dreneringen ikke fungerer tilstrekkelig.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur, tilbygget er oppført på dragere og søyler av betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Ved inspeksjon av grunnmuren er det påvist riss.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Riss i grunnmuren bør utbedres for å hindre vann- og fuktinntrengning, som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen.



Riss i grunnmuren.

Forstøtningsmur

Forstøtningsmur er av betong.

Jeg anbefaler at støttemuren vaskes.

Tilstandsrapport



Støttemur.

TG 2 Terrenghforhold

Boligen ligger i skrånede terreng med relativt flatt terreng på baksiden.

Vurdering av avvik:

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

Ved inspeksjon av terrenghforholdene er det påvist at boligen ligger i skrånende terreng, med et relativt flatt område rett bak boligen. Eier opplyser at det er gravd en drengroft med steinsetting mellom boligen og uteboden som ledes til groft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenghjusteringer.

Feil ved terrenghforhold fører til unødvendig mye vann mot konstruksjoner, noe som øker risiko for skader og reduserer levetiden.



relativt flatt terreng på baksiden av boligen.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1960

Kommentar

Opplysninger om byggeåret er hentet fra tidligere verditakst. Det er ikke mulig å verifisere om dette er nøyaktig byggeår. Ut fra byggemåte og byggematerialer kan oppgitte byggeår stemme. Feil angitt byggeår kan påvirke både teknisk og økonomisk vedlikeholdsplanlegging, sikkerhet og energiforbruk i bygningen. Om eksakt byggeår er viktig for kjøpere må det gjennomføre ytterligere undersøkelser på eget initiativ.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende bod med vedlikeholdsbehov. Grunnmur av betong. Gulvkonstruksjon av bjelkelag med trevirke til dekke. Veggkonstruksjonen av bindingsverk med stående bordkledning. Taket har saltakkonstruksjon tekket med glatte metallplater.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

175 m²/175 m²

Enebolig: 6 Bod, 2 Toalettrom, Stue, Kjøkken, Bad, 2 Gang, Vindfang, Trapperom, 4 Soverom

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 37 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 300 000

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 bygninger, med tomteverdi

Kr 2 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 300 000

Konklusjon markedsverdi

1 300 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer.	Kr.	9 022
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	9 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 050 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 180 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	120 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 170 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Kommentar

Tomteverdien inkluderer verdien av råtomten, hensyntatt dagens planstatus, tilført infrastruktur som vei, vann, avløp, internett, strøm m.m.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

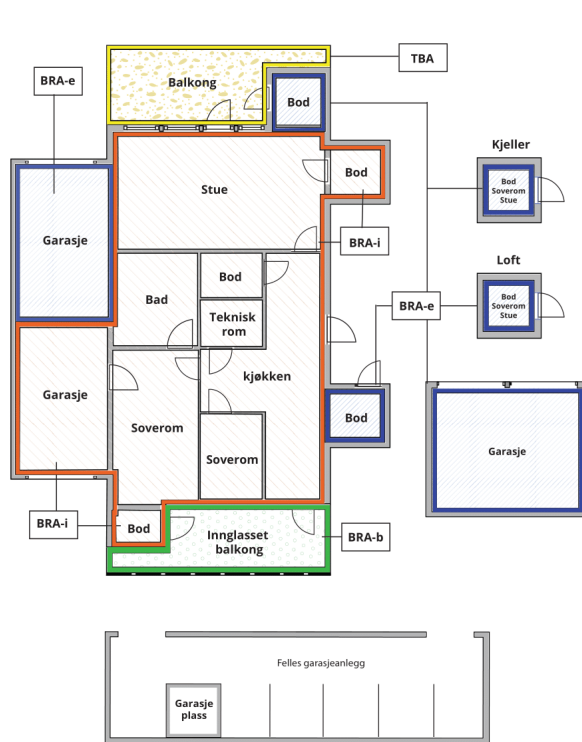
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 byggtetnisk 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	49			49	
1. etasje	75			75	15
Loft	51			51	
SUM	175				15
SUM BRA	175				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, kollbod, potetbod, toalettrom		
1. etasje	Stue, kjøkken, bad, gang, bod, toalettrom, vindfang, trapperom		
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang		

Kommentar

Takhøyden i kjelleren er ca 2,06 meter.
Takhøyden i 1. etasjen er ca 2,31 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Matrikkelen viser to bygninger med status Tatt i bruk på eiendom 103/53. Senja Kommune opplyser om at det ikke er funnet tegninger i arkivet, dem opplyser også om at det ikke finnes noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for disse bygningene. Det er derfor ikke mulig å si om dagens bruk av boligen er godkjent.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: For at vinduer skal kunne brukes som rømningsveier, må de oppfylle visse fysiske. Her er en beskrivelse av de viktigste kravene:

Minimumsmål: Vinduer som i åpen stilling har en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 meter, kan godkjennes som rømningsvindu. Høyden på fri åpning må imidlertid ikke være mindre enn 0,6 meter
Takhøyden i kjelleren er ca 2,06 meter. Takhøyden i 1. etasjen er ca 2,31 meter.

Bod

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

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	122	53
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2025	Tom Christer Solli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	103	53		0	1881.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Yttergårdveien 33

Hjemmelshaver

Hermansen Jan Harald, Kjeldsen Jorunn Elin,
Hermansen Sølvi Annie Solberg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Yttergårdveien ligger i bygda Botnhamn på nordøstsiden av Senja. Eiendommen har adresse 9373 Botnhamn og befinner seg i et rolig og naturskjønt område med nærhet til fjorden Stønesbotn.

Området rundt Yttergårdveien er preget av spredt bebyggelse, vakker natur og gode muligheter for friluftsliv. Det er utsikt mot fjell og hav, og stedet ligger i kort avstand til fergeforbindelsen mellom Botnhamn og Brensholmen på Kvaløya. Det er omtrent 50 kilometer til nærmeste by Finnsnes.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Naboeiendommen har tinglyst veirett via eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra felles vannkilde, brønn fra ca 1955 og vannledning fra ca 2000. Rekviert opplyser at det må regnes med vedlikehold/oppgraderinger av vanntilførselen. Det er ikke montert utvendig stoppekrane.

Tilknytning avløp

Boligen har privat septikanlegg med ukjent løsning. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det pågår for tiden kartlegging av private avløpsanlegg i Senja Kommune. Det kan ikke utelukkes at en slik kartlegging vil føre til pålegg på dette anlegget.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen.

Tinglyste/andre forhold

1987/8425-1/80 ERKLÆRING/AVTALE. 07.12.1987 BEST. OM BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT. RETTIGHETSHAVER: HERMANSEN JAN HARALD. GJELDER SJØHUS MED ADKOMSTRETT. OVERFØRT FRA: KNR:5530 GNR:103 BNR:1. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE.

2020/2495120-1/200 BESTEMMELSE OM VEG. 25.05.2020 21:00 RETTIGHETSHAVER: KNR:5530 GNR:103 BNR:1.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinfo	06.10.2025		Gjennomgått	26	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2025	Tilstandsrapporten er godkjent av Jan Harald Hermansen per telefon 14.10.25 etter revisjon basert på e-post 13.10.25

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperrer 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 slitasjegrad:** 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, 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 rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- 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](#)

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/RK8177>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon