

Tilstandsrapport



Enebolig



Stærveien 11, 9300 FINNSNES



SENJA kommune



gnr. 45, bnr. 214

Markedsverdi

7 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 284 m² BRA-i: 243 m²



Befaringsdato: 27.01.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 20060-2051

Referansenummer: XX2079

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg 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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besikket fra takfot i stige.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre i valmtaksform. Opprinnelig taktro av sponplater og opprinnelig shingel er benyttet som undertak.
Vinduene i boligen er i stor grad to-lags vinduer i malte rammer og karmen og enkelte vinduer er uisolert to-lags vinduer. De aller fleste vinduene er skiftet i dette årtuset. Enkelte vinduer er fra byggeår. Bygningen har malt ytterdør, malt tredør til bi-inngang og malte balkongdører i tre.
Det er utkraget balkong ved soverommet. Dekke av terrassebord, rekkverk er av nyere dato.
Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra stuen. Det er dekke av impregneret trevirke. Rekkverk av plast. Eierne opplyser om at tetsjiktet er byttet i 2022-2023.
Det er strekkmetalltrapp til vaskerommet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Innvendige i stuen og kjøkkenet er utført som ufaglært egeninnsats.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke.
Det er utført vegg under terreng.
Boligen har malt tretrapp med repo. Parkett i trinnene.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/dusjrom i underetasjen med fliser på gulvet og veggene. Rommet inneholder WC, innredning med servant og dusjkabinett. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad i 1. etg. med fliser på gulvet og veggene. Rommet inneholder WC, bidé, badekar, dusjkabinett og innredning med servant. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med fliser på gulvet og våtromstapet på veggene. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og skyllekar.
Det er feil fall på gulvet. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, vinskapp, kaffemaskin, stekeovn, micro/stekeovn og komfyrvakt. Det er avsatt plass til kombiskap. Det er platetopp med innebygd ventilator med plasmafilter.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom.

Toalettrommet har brystningspanel på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder toalett og servant.
Kjøleaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Vann til vann varmepumpe fra 2007. Kompressoren er fra 2018. Det er radiatorer i flere rom.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Vannbåren varme i gulvet på våtrommene og i vindfang. Radiatorer og rørføringer er fra byggeår. Ny vannbåren gulvvarme i gulvet i stuen, kjøkken og gangen i 1. etasje.
Det elektriske anlegget har skult montert installasjon. Sikringsskap er oppgradert med nye automatsikringer. Sikringsskap til utleiedelen har automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår. Grunnmuren opplyses av hjemmelshaver å være smurt med gudrong (asfaltbelegg) bak knastepapp.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Forstøtningsmur av betong og betongstein.
Terrenget har fall mot boligens bakside. Terrenget inn mot boligen har begrenset fall fra boligen.
Det er nedgravd oljetank av stål på østsiden av boligen. Tanken er rengjort og fylt med sand. I følge egenerklæringen ved forrige salg er tanken kontrollert av tidligere eier som på det tidspunktet var godkjent tankkontrollør av forsvaret (2001). Når tanken ble tatt ut av drift i 2007 ble det utført målinger av korrosjon ved bruk av ultralydapparat. Målingene ga da ingen tegn til korrosjon i følge tidligere egenerklæring.

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

[Gå til side](#)

Det er gjennomført en overordnet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Dette omfatter blant annet sikkerhetsforhold i bygning og på eiendommen, herunder rekkverk, høyder og åpninger, innvendige og utvendige trapper samt verandaer, balkonger og terrasser. Videre er radonforhold, branntekniske forhold, rømningsveier, brannceller og elektrisk anlegg vurdert på et overordnet nivå. I tillegg er det sett på forhold som forstøtningsmur samt eventuell flom- og rasfare. Eventuelle avvik er beskrevet med forklaring av konsekvens, uten fastsettelse av tilstandsgrad.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	284 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	243 m ²
Totalpris	7 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 9 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

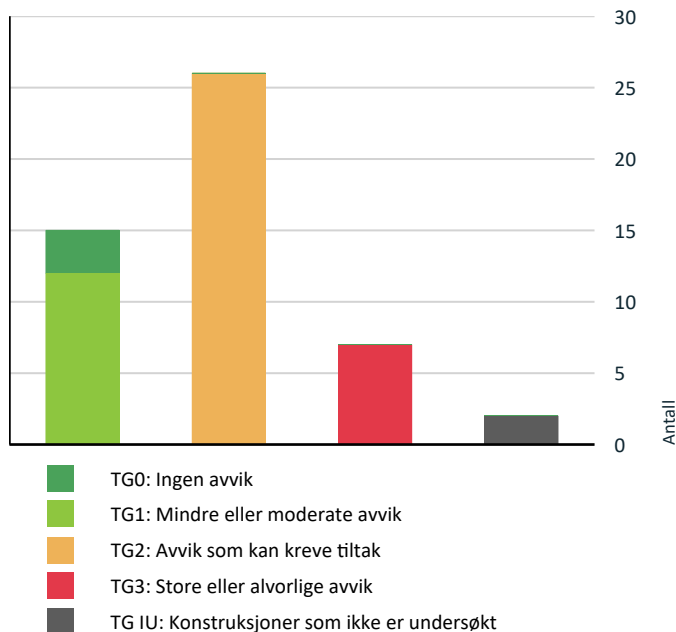
Enebolig

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

Det er gjort endringer på planløsningene i boligen i forhold til de godkjente tegningene. Tidligere har det vært åpnet mellom hoveddel og utleiedel, dette er i dag lukket men kan påvirke branncellen siden avdelingen ikke går hvor det opprinnelig har vært.

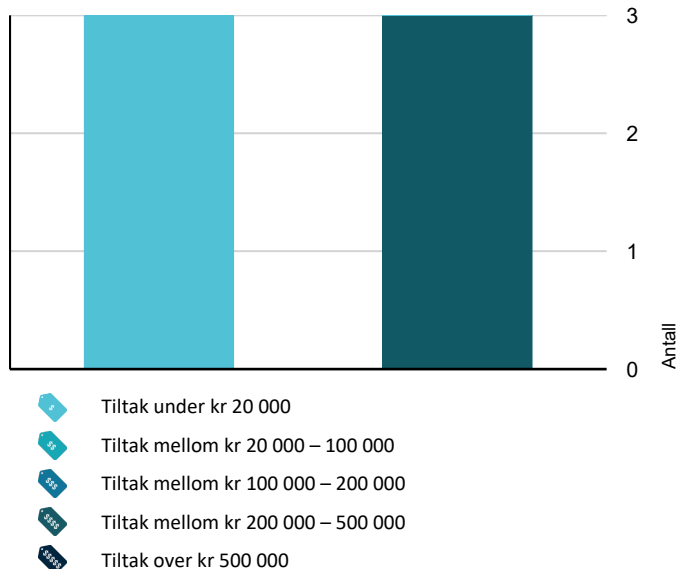
Sammendrag av boligens tilstand

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

BRATAKST, ved takstingeniør Tom Christer Solli, har fått i oppdrag av Geir Albertsen å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst over Stærveien 11 9300 FINNSNES. Takstingeniøren og foretaket opptrer uavhengig i samsvar med Norsk Taksts etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, eller andre parter involvert i oppdraget. BRATAKST har tidligere utført tilstandsrapport (mai 2022) over samme eiendom, da med tidligere eier som oppdragsgiver. Det er takstfullmektig Tom Christer Solli som har gjennomført befaringen og skrevet rapporten.

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. Videre vil beskrivelser og vurderinger av andre bygg som ikke er beregnet for helårs beboelse ikke bli tatt med, dette gjelder også lovlighet. Anlegg og installasjoner utenfor boligen, som rør og tanker, vil ikke bli vurdert.

Vurderinger av tilstand og beskrivelser er basert på byggeåret, med mindre annet er oppgitt. Det var normale lysforhold for årstiden, oppholdsvær og -6°C på befaringsdagen. Under befaringen ble det benyttet ulike måleinstrumenter, inkludert Protimeter MMS3 fuktmåler/fuktindikator, Elma 360 laservater og Leica X4 avstandsmåler.

Det er imidlertid viktige begrensninger og forutsetninger som må tas i betraktning. Boligen var møblert, noe som vanskeliggjør å få et helhetlig bilde av rom og bygninger slik som i tomme, umøblerte rom og bygninger. Hjemmelshaverne var til stede ved befaringen. Tomteforhold og grenser er basert på opplysninger fra sentralmatrikkelen, og grensemerker ble ikke besiktiget. Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjonene.

Det anbefales at det gjennomføres en separat el-takst i henhold til gjeldende standarder. Dette vil gi en grundig vurdering av det elektriske anlegget i boligen. Standarden for el-takst kan henvises for ytterligere detaljer.

Det er viktig å merke seg at takstingeniøren ikke har hatt mulighet til å besiktige taket fra nært hold, men kun fra takfot i stige. Dette skyldes snødekt tak og sikkerhet.

På grunn av snødekket mark og flater ble inspeksjonen av utvendige forhold begrenset.

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.

Potensielle kjøpere, finansinstitusjoner og meglere må kontrollere gyldigheten av rapporten ved å sjekke QR-koden på forsiden. Rapporten er gyldig i 12 måneder, og den skal ikke brukes dersom statusen er satt til ugyldig.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ildfast plate mangler på gulvet under eller foran ildstedet.
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluken.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er avvik i fallforhold til sluk sammenlignet med kravene i forskriften som gjaldt på byggetidspunktet, noe som kan føre til vandammer som ikke renner mot sluk.

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Inspeksjonsluken og hull i veggen etter tidligere montert utstyr har punktert tettesjiktet, noe som medfører økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Det er avvik:

Badet har to sluker, men det var ikke tilgang til sluken under dusjkabinettet.
Målinger viser at det er motfall på gulvet fra sluken under badekaret, og laveste punkt på gulvet er ved bidéen.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer, noe som medfører fare for fuktinntrengning i konstruksjonen i våtsone. Det er ikke benyttet mansjetter rundt rør, noe som har resultert i utette gjennomføringer.

Inspeksjonsluken til rørkoblingene til gulvvarmen punkterer tettesjiktet i våtsonen under servanten og er plassert lavere enn 25 mm over gulvet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membranløsningen.

Sluket under dusjkabinettet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og sluket under badekaret har begrenset tilgang for inspeksjon. Årsaken til manglende inspeksjon er utilgjengelighet på grunn av møblering og utforming av dusjkabinettet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Målinger viser at gulvet har motfall fra sluk til dør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membranen er synlig, men det er påvist utett membran ved sluket. Sluket er av eldre årgang, og det mangler to av fire skruer til klemringen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Veranda over garasjen [Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Altanen var snødekt på befaringstidspunktet, og derfor var det ikke mulig å foreta en nærmere vurdering av tilstanden. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte skader eller avvik.

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

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Tidligere salgsoppgave opplyser at opprinnelig taktro består av sponplater med shingel som undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for undertaket er passert, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for oppfølging.

Taktekking var snødekt på befaringsdagen og kunne derfor ikke vurderes nærmere.

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Nedløp er ført under bakken, og det har derfor ikke vært mulig å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken.

Det er ikke montert takrenne på garasjen.

Det er registrert frostspreng på nedløpsrør.

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert musebånd på fasadene. Manglende musebånd bak kledningen medfører økt risiko for at mus og gnagere kan få tilgang til boligen, spesielt til kaldloft og skjulte deler av konstruksjonen.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Pappkubbinger på takfoten er deformert, noe som gir dårligere luftgjennomstrømning til konstruksjonen. Dette øker risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen.

Det er montert dampsperre i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for montering av dampsperre mangelfulle, og de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette resulterer ofte i utettheter i dampspærren, som kan føre til at fuktig inneluft trekkes gjennom konstruksjonen og kondenserer på kalde deler. Det er påvist stedvise utettheter i dampspærren.

Fuktmålinger i sperrene viser 8,5 vektprosent. Disse verdiene er ikke skadelige for konstruksjonen, men målingene kan endres ved endret bruk av boligen eller ved endrede utvendige temperaturforhold.

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Omrammingen går helt ned til beslaget, og beslaget har ikke oppbrett på sidene. Enkelte beslag har begrenset fall. Foringen på vinduet i leiligheten er skjøtet.

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Altandøren til soverommet tar i karm ved åpning og lukking.

Beslaget under døren til leiligheten er ikke tilstrekkelig, beslaget under balkongdøren til stuen går ikke under / i sporet til døren.

! Utvendig > Utkraget balkong

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Bjelkene fremstår som værslitte.

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist enkelte løse takplater i leiligheten, samt enkelte skader og slitasje på overflater.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger av etasjeskillet viser at det er ca. 22 mm høydeforskjell fra ytterveggen i stuen til enden av kjøkkenøya.

Målinger i underetasjen viser at det er ca. 14 mm høydeforskjell i gangen.

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

På deler av de innvendige flater på grunnmuren er det brukt eps (isopor). Disse er svært brennbare. Jeg har sett dette materialet ved inspeksjon fra luke på badet. Overflater av brennbar isolasjon bør minst være tildekket med kledning. Slik kledning kan f.eks. være 13 mm tykke gipsplater. Men det må gjøres en individuell prosjektering i hvert tilfelle. Platene må være festet til konstruksjonens bæresystem. Disse isolasjonsplatene er ikke forsvarlig innkledd.

I garasjen ser jeg saltutslag på veggen. Årsak til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren. Fukttilgangen kommer som følge av kapillærsug gjennom grunnmur.

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist skade på innvendig dør til soverommet i underetasjen.

Døren som leder ut til garasjen har slått seg og lukker ikke som den skal.

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige vannledningene er passert, noe som medfører økt risiko for feil og lekkasjer.

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige avløpsledningene er passert. Luftingen til avløpsanlegget er ikke isolert på kaldloftet.

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for anlegget fra byggeår er passert, noe som medfører økt risiko for behov for vedlikehold eller utskiftning.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet. Det er påvist saltutslag i garasjen.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringenes tilstand eller funksjonalitet. Ut fra de opplysningene jeg har om alder for dreneringen og byggegrunn i området må det påregnes at dreneringslanger skiftes. Eventuelle dreneringslanger ledes til ukjent sted.

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

Ut fra alder for dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet er det risiko for at dreneringen ikke vil fungere som den skal i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger.

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

Det er avvik:

Det er påvist stedvis riss i grunnmuren, blant annet i garasjen og under vinduet til leiligheten.

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

Det er avvik:

Tidligere salgsoppgave opplyser om manglende rekkverk og skjevheter på betongmuren.

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

Det er avvik:

Malingen på takplatene er sprukket opp, noe som tyder på høyt fuktnivå.

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen bak dusjkabinettet.

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder på innredningen.

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

Det er tydelige tegn til høyt fuktnivå på badet.

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler kantlist på enden av benkeplaten.

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

Det er avvik:

Det er påvist sprekk i gulvflis. Toalettrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

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

Det er avvik:

Det er vindu med materialer som ikke er fuktbestandige i våtsonen ved badekar. Løsningen eller byggematerialet anses som uegnet for denne plasseringen, og det medfører økt risiko for fuktskader over tid.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel i form av spalte eller ventil ved døren. Dette kan medføre redusert luftutskifting og økt fuktbelastning i rommet.

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

Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør. Dette kan medføre redusert luftutskifting og økt fuktbelastning i rommet.

! Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for kjøleaggregatet er passert, noe som medfører økt risiko for feil og behov for vedlikehold eller utskifting.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er påvist utettheter i sikringsskapet.

Brannslukningsutstyret er eldre enn ti år.

Det er ikke tegn til branncelleinndeling i forhold til dagens byggetekniske forskrift ved inspeksjonsluke. Avdelingen til leiligheten er og endret i forhold til opprinnelige byggetegninger.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Åpningene mellom trinnene i den innvendige trappen er større enn dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøydene er under dagens forskriftskrav for rekkverk i utvendige trapper. Åpningene i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til kravene i dagens forskrifter.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

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.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tidligere salgsoppgave opplyser at opprinnelig taktro består av sponplater med shingel som undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for undertaket er passert, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for oppfølging.

Taktekking var snødekt på befaringsdagen og kunne derfor ikke vurderes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig kontroll av undertaket for å avdekke eventuell slitasje eller skader.

Dersom det oppdages tegn til svekkelse, bør nødvendige utbedringer eller utskifting vurderes for å unngå fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Risikoen ved manglende oppfølging er økt fare for fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedløp er ført under bakken, og det har derfor ikke vært mulig å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken.

Det er ikke montert takrenne på garasjen.

Det er registrert frostspreng på nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Nedløpsrør med frostspreng bør skiftes ut for å hindre lekkasje og økt fuktbelastning på konstruksjoner.

Det anbefales å undersøke nærmere hvilken løsning som er valgt under bakken, da manglende oversikt kan medføre risiko for feil eller utilstrekkelig drenering.

Det bør monteres takrenne på garasjen for å lede vann bort fra konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader.



Eksempel på frostspreng på nedløpsrør.



Det er ikke montert takrenne på garasjen.

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert musebånd på fasadene. Manglende musebånd bak kledningen medfører økt risiko for at mus og gnagere kan få tilgang til boligen, spesielt til kaldloft og skjulte deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres musebånd for å hindre at mus og gnagere får tilgang til skjulte deler av konstruksjonen. Manglende musebånd øker risikoen for skader forårsaket av gnagere, som kan føre til ødelagte isolasjonsmaterialer og andre bygningsmessige skader.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre i valmtaksform. Opprinnelig taktro av sponplater og opprinnelig shingel er benyttet som undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pappkubbinger på takfoten er deformert, noe som gir dårligere luftgjennomstrømning til konstruksjonen. Dette øker risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen.

Det er montert dampsperre i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for montering av dampsperre mangelfulle, og de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette resulterer ofte i utettheter i dampspærren, som kan føre til at fuktig inneluft trekkes gjennom konstruksjonen og kondenserer på kalde deler. Det er påvist stedvis utettheter i dampspærren.

Fuktmålinger i sperrene viser 8,5 vektprosent. Disse verdiene er ikke skadelige for konstruksjonen, men målingene kan endres ved endret bruk av boligen eller ved endrede utvendige temperaturforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Pappkubbinger på takfoten bør rettes opp eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen, slik at risikoen for fuktskader og råte reduseres.

Ved utskifting av himlinger anbefales det å montere ny dampsperre. Det bør også utføres tiltak for å utbedre utettheter i dampspennen, slik at fuktig inneluft ikke trenger inn i konstruksjonen og forårsaker kondensskader.

Dersom bruken av boligen endres, eller det oppstår endringer i utvendige temperaturforhold, bør det gjennomføres nye fuktmålinger for å overvåke risikoen for fuktskader.



Eksempel på utettheter i dampspennen.



Eksempel på deformert pappkubbing.

Vinduer

Vinduene i boligen er i stor grad to-lags vinduer i malte rammer og karmen og enkelte vinduer er uisolert to-lags vinduer. De aller fleste vinduene er skiftet i dette årtusenet. Enkelte vinduer er fra byggeår.

Eier opplyser om at han har satt inn nye vindu på soverom i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Omrammingen går helt ned til beslaget, og beslaget har ikke oppbrett på sidene. Enkelte beslag har begrenset fall. Foringen på vinduet i leiligheten er skjøtet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Omrammingen bør tilpasses slik at det er tilstrekkelig klaring til beslaget, og beslagene bør utbedres med oppbrett på sidene og tilstrekkelig fall.

Det må gjøres tiltak for å hindre at fukt trekker opp i endeveden og for å sikre god avrenning, slik at risikoen for råteskader og fuktskader reduseres.



Begrenset fall.



Skjøtet foring.

Dører

Bygningen har malt ytterdør, malt tredør til bi-inngang og malte balkongdører i tre. Eieren opplyser om at balkongdøren i stuen er byttet i 2022 som ufaglært egeninnsats. Eieren opplyser om at ytterdøren er byttet i 2023 som ufaglært egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Altandøren til soverommet tar i karm ved åpning og lukking.

Beslaget under døren til leiligheten er ikke tilstrekkelig, beslaget under balkongdøren til stuen går ikke under / i sporet til døren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Altandøren til soverommet bør justeres for å sikre korrekt funksjon og unngå unødvendig slitasje på dør og karm, da dette kan føre til ytterligere skade og redusert levetid på døren.

Beslaget under døren til leiligheten bør utbedres, og beslaget under balkongdøren til stuen bør føres korrekt under/i sporet til døren for å hindre fuktinntrengning og redusere risikoen for skader på omkringliggende konstruksjoner.



Beslaget under døren til leiligheten.



Beslaget på balkongdøren til stuen går ikke under/i sporet på døren.

Utkraget balkong

Det er utkraget balkong ved soverommet. Dekke av terrassebord, rekkverk er av nyere dato.

Utkraget balkong er en risikokonstruksjon fordi bjelkelaget går gjennom vegglivet, noe som kan medføre økt risiko for fukt- og råteskader i etasjeskillet. På grunn av snødekke var det ikke mulig å foreta en nærmere vurdering av balkongen ved befaringen, og tilstanden er derfor ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Bjelkene fremstår som værslitte.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av bjelkenes tilstand når snøen er borte, og eventuelle skader eller slitasje bør utbedres.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for fukt- og råteskader i etasjeskillet, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid for konstruksjonen.



Balkongen.



Værslitte bjelker.

Veranda over garasjen

Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra stuen. Det er dekke av impregneret trevirke. Rekkverk av plast. Eierne opplyser om at tetsjiktet er byttet i 2022-2023.

Tilstandsrapport

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Altanen var snødekt på befaringstidspunktet, og derfor var det ikke mulig å foreta en nærmere vurdering av tilstanden. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte skader eller avvik.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av altanen når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller avvik.

Konsekvensen av manglende vurdering er økt usikkerhet rundt tilstanden, noe som kan medføre risiko for uoppdagede skader og behov for uforutsette utbedringer.



Utvendige trapp til vaskerommet

Det er strekkmetalltrapp til vaskerommet.



INNVENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Innvendige i stuen og kjøkkenet er utført som ufaglært egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

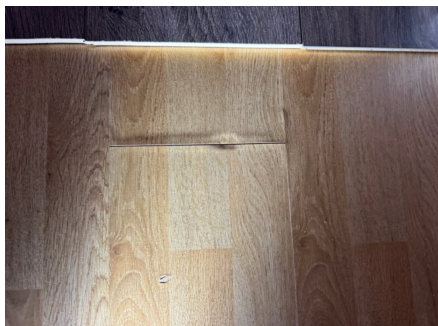
Det er påvist enkelte løse takplater i leiligheten, samt enkelte skader og slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løse takplater bør festes, og skader samt slitasje på overflater bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre et trygt og estetisk tilfredsstillende innemiljø. Manglende utbedring kan føre til økt skadeomfang og redusert bokomfort.

Tilstandsrapport



Eksempel på skade.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger av etasjeskillet viser at det er ca. 22 mm høydeforskjell fra ytterveggen i stuen til enden av kjøkkenøya.

Målinger i underetasjen viser at det er ca. 14 mm høydeforskjell i gangen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre dette som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Høydeforskjellene medfører ikke nødvendigvis funksjonelle problemer, men avviket gir økt risiko for ujevn slitasje og kan påvirke brukskomforten.



Måling i stuen i 1. etasje.



Måling i stuen i 1. etasje.

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke.

Ildstedet er montert av Finnsnes Vaktmesterservice AS

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ildfast plate mangler på gulvet under eller foran ildstedet.

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ildfast plate må monteres under eller foran ildstedet for å oppfylle forskriftskrav og redusere brannfare.

Brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluken må fjernes eller tildekkes med ubrennbart materiale for å hindre risiko for brann som følge av varmemestråling fra sotluken.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er ikke ildfast plate under vedovnen.



Det er ikke tilstrekkelig avstand fra sotluken til brennbar materiale.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er utforet vegg under terreng. Skjulte deler av konstruksjonen er inspisert fra inspeksjonsluke på badet i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På deler av de innvendige flater på grunnmuren er det brukt eps (isopor). Disse er svært brennbare. Jeg har sett dette materialet ved inspeksjon fra luke på badet. Overflater av brennbar isolasjon bør minst være tildekket med kledning. Slik kledning kan f.eks. være 13 mm tykke gipsplater. Men det må gjøres en individuell prosjektering i hvert tilfelle. Platene må være festet til konstruksjonens bæresystem. Disse isolasjonsplatene er ikke forsvarlig innkledd.

I garasjen ser jeg saltutslag på veggen. Årsak til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren. Fukttilgangen kommer som følge av kapillærsug gjennom grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Isolasjonsplatene av isopor bør tildekkes med brannbeskyttende kledning, for eksempel 13 mm gipsplater, som festes til konstruksjonens bæresystem. Manglende innkledning medfører økt risiko for brannspredning og utvikling av giftige gasser ved brann.

Saltutslag på grunnmur skyldes fukttilgang gjennom kapillærsug, og kan føre til forringelse av murverket over tid samt økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig inspeksjon av rom under terreng for å kunne oppdage fukttilgang på et tidlig tidspunkt. Konsekvensene av fukttilgang til rom under terreng er fukt- og råteskader.

Eieren opplyser at han har festet opp grunnmurspappen på utsiden av muren.



Fuktmåling.



Saltutslag i garasjen.

Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp med repo. Parkett i trinnene.



Innvendig trapp.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Eieren opplyser om at store deler av innvendige dører er byttet. Enkelte dører er tilpasset for å passe på eldre typer hengsler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist skade på innvendig dør til soverommet i underetasjen.

Døren som leder ut til garasjen har slått seg og lukker ikke som den skal.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas utbedring av skadet dør til soverommet i underetasjen for å sikre funksjon og estetikk.

Døren til garasjen bør rettes opp eller byttes for å sikre tilfredsstillende lukking, slik at varmetap og kaldtrekk unngås.



Skadet dør.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad/dusjrom i underetasjen med fliser på gulvet og veggene. Rommet inneholder WC, innredning med servant og dusjkabinett. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Badet i underetasjen.

UNDERETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malingen på takplatene er sprukket opp, noe som tyder på høyt fuktnivå.

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen bak dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utbedres sprekker i malingen på takplatene, og årsaken til det høye fuktnivået må utbedres for å unngå videre fuktskader og forringelse av materialene.

Vinduet med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen bør fuktbeskyttes eller byttes ut for å redusere risikoen for råte, mugg og skader på omkringliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 5 mm. fra døren til sluken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er avvik i fallforhold til sluk sammenlignet med kravene i forskriften som gjaldt på byggetidspunktet. noe som kan føre til vanndammer som ikke renner mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må vurderes utbedring av fliser med bom for å forhindre at flisene løsner eller sprekker over tid, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.

Avvik i fallforhold til sluk må utbedres for å sikre effektiv avrenning av vann mot sluket og redusere risikoen for vannansamling eller lekkasje til omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Måling ved sluk.



Måling ved dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse .

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inspeksjonsluken og hull i veggen etter tidligere montert utstyr har punktert tettesjiktet, noe som medfører økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Inspeksjonsluken og hull i veggen bør tettes og tettesjiktet utbedres for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader og påfølgende skade på bygningsdeler.

På grunn av alder anbefales det at hele badet oppgraderes i forbindelse med utbedring. Kostnadsestimatet er satt til full oppgradering med tilsvarende materialer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Hull etter tidligere montert utstyr.



Inspeksjonsluke.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskjoldene bør utbedres og årsaken til fukten bør undersøkes nærmere for å forhindre videre skade og redusere risiko for råte, muggdannelse eller forringelse av innredningen.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

Det er tydelige tegn til høyt fuktnivå på badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Manglende tilluftsventilering kan føre til at fuktighet ikke transporteres ut av rommet, noe som øker risikoen for muggdannelse, skader på bygningsdeler og dårlig innelima.



Tegn til høyt fuktnivå.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmålingen er gjort fra inspeksjonsluke i rommet og under dørterskel uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

Årstall: 2026

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



Fuktmåling.



Fuktmåling.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etg. med fliser på gulvet og veggene. Rommet inneholder WC, bidè, badekar, dusjkabinett og innredning med servant. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2001

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Badet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vindu med materialer som ikke er fuktbestandige i våtsonen ved badekar. Løsningen eller byggematerialet anses som uegnet for denne plasseringen, og det medfører økt risiko for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør benyttes fuktbestandige materialer eller fuktbeskytte eksisterende vindu for å redusere risikoen for fuktskader, oppsvelling og forringelse av materialer over tid, samt skader på tilstøtende konstruksjoner.



Vindu i våt sone.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 0 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet har to sluker, men det var ikke tilgang til sluken under dusjkabinettet.

Målinger viser at det er motfall på gulvet fra sluken under badekaret, og laveste punkt på gulvet er ved bidéen. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre korrekt avrenning og hindre vannansamling på gulvet, da manglende fall kan føre til fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.

Bom i fliser bør vurderes utbedret for å forhindre at fliser løsner over tid, noe som kan redusere gulvets levetid og øke risikoen for vanninntrengning.

Sluket under dusjen må undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, da utilgjengelig sluk kan skjule lekkasjer eller andre problemer.

På grunn av alder anbefales det at hele badet oppgraderes i forbindelse med utbedring. Kostnadsestimatet er satt til full oppgradering med tilsvarende materialer.

Kostnadsestimatet er for avretting av gulvet med riktig fall. Tiltaket gjøre i forbindelse med utbedring av avviket på sluk, membran og tettesjikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Måling ved sluk under badekaret.



Måling ved bidè.



Det er ikke tilgang til sluk under dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse .

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer, noe som medfører fare for fuktinntrengning i konstruksjonen i våtsone. Det er ikke benyttet mansjetter rundt rør, noe som har resultert i utette gjennomføringer.

Inspeksjonsluken til rørkoblingene til gulvvarmen punkterer tettesjiktet i våtsonen under servanten og er plassert lavere enn 25 mm over gulvet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membranløsningen.

Sluket under dusjkabinettet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og sluket under badekaret har begrenset tilgang for inspeksjon. Årsaken til manglende inspeksjon er utilgjengelighet på grunn av møblering og utforming av dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må etableres tette mansjetter rundt rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen, da utette gjennomføringer øker risikoen for fuktskader.

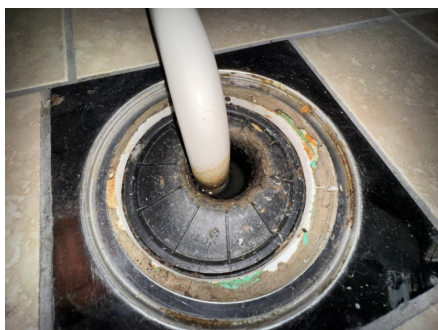
Inspeksjonsluken til rørkoblingene bør flyttes eller tettes tilstrekkelig, slik at tettesjiktet ikke punkteres i våtsonen, for å redusere risikoen for vannlekkasjer.

Det anbefales å vurdere utskifting eller utbedring av membranløsningen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som gir økt fare for svikt i tettesjiktet og påfølgende fuktskader.

Tilgang til sluk under dusjkabinett og badekar bør forbedres for å muliggjøre inspeksjon og vedlikehold, slik at eventuelle lekkasjer eller blokkeringer kan oppdages og utbedres i tide. Manglende tilgang gir økt risiko for skjulte skader og kostbare utbedringer.

På grunn av alder anbefales det at hele badet oppgraderes i forbindelse med utbedring. Kostnadsestimatet er satt til full oppgradering med tilsvarende materialer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk under badekaret.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, bidè, badekar og dusjvegger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel i form av spalte eller ventil ved døren. Dette kan medføre redusert luftutskifting og økt fuktbelastning i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom, for eksempel luftespalte ved dør eller ventil, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risikoen for fuktskader og soppdannelse.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2026

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

Tilstandsrapport



Fuktmåling.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med fliser på gulvet og våtromstapet på veggene. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og skyllekar. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Rommet har våtromstapet på vegger og malt innvendig tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulvet har motfall fr sluk til døren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Målinger viser at gulvet har motfall fra sluk til dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvet må utbedres slik at det etableres korrekt fall mot sluk, for å unngå at vann ledes bort fra sluket og dermed øker risikoen for vannskader på tilstøtende konstruksjoner.

På grunn av alder anbefales det at hele badet oppgraderes i forbindelse med utbedring. Kostnadsestimatet er satt til full oppgradering med tilsvarende materialer.

Kostnadsestimatet er for avretting av gulvet med riktig fall. Tiltaket gjøre i forbindelse med utbedring av avviket på sluk, membran og tettesjikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Måling ved sluken.



Måling ved døren

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse .

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membranen er synlig, men det er påvist utett membran ved sluket. Sluket er av eldre årgang, og det mangler to av fire skruer til klemringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Membran og sluk bør utbedres eller skiftes for å sikre tett overgang mellom membran og sluk, samt for å redusere risikoen for vannlekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Manglende skruer til klemringen må utbedres for å sikre korrekt funksjon og tetthet.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vanninntrenging, fuktskader og kostbare reparasjoner.

På grunn av alder anbefales det at hele badet oppgraderes i forbindelse med utbedring. Kostnadsestimatet er satt til full oppgradering med tilsvarende materialer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utettheter i membranen ved sluken.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør. Dette kan medføre redusert luftutskifting og økt fuktbelastning i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Manglende tilluftsventilering kan føre til redusert luftutskifting og økt fuktbelastning, noe som øker risikoen for fuktskader og soppdannelse.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmålingen er foretatt i bod mot vaskemaskin uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2026

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



Fuktmåling.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler kantlist på enden av benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres kantlist på enden av benkeplaten for å hindre fukttinntrenging og oppsvelling av platen. Manglende kantlist øker risikoen for vannskader og redusert levetid på benkeplaten.

Tilstandsrapport



Kjøkkenet i leiligheten.



Det er ikke kantlist på benkeplaten.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, kaffemaskin, stekeovn, micro/stekeovn og komfyrvakt. Det er avsatt plass til kombiskap. Det er påvist mindre ujevnheter i skjøten til benkeplaten.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er platetopp med innebygd ventilator med plasmafilter.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har brystningspanel på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sprekke i gulvflis. Toalettrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

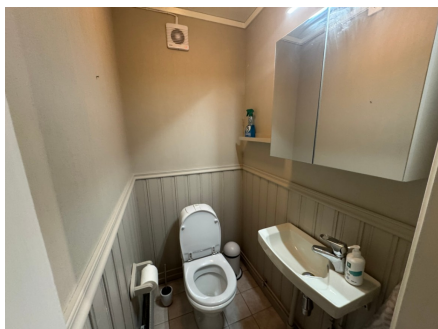
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Sprekke i gulvflis bør utbedres for å unngå videre skade.

Det må etableres tilfredsstillende tilluftsventilering, for eksempel luftespalte ved dør eller ventil, for å sikre god luftutskifting og redusere risiko for dårlig innelima og fuktskader.



Toalettrommet.

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom bygget som «rom i rommet».

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for kjøleaggregatet er passert, noe som medfører økt risiko for feil og behov for vedlikehold eller utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Konsekvensen kan være behov for service eller utskifting dersom aggregatet svikter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige vannledningene er passert, noe som medfører økt risiko for feil og lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av vannledningene i forbindelse med oppgradering av våtrom, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og vannskader som følge av aldersrelaterte svekkelser i rørene.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige avløpsledningene er passert. Luftingen til avløpsanlegget er ikke isolert på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av avløpsrør i forbindelse med oppgradering av våtrom, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, for å redusere risikoen for lekkasjer og driftsproblemer.

Lufterøret på kaldloftet bør isoleres for å hindre kondens og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.



Rør som ikke er isolert.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Vann til vann varmepumpe fra 2007. Kompressoren er fra 2018. Det er radiatorer i flere rom.
Kilde: tidligere salgsoppgave.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert på fyrromet. Tanken er ca. 200 liter.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme i gulvet på våtrommene og i vindfang. Radiatorer og rørføringer er fra byggeår. Ny vannbåren gulvvarme i gulvet i stuen, kjøkken og gangen i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for anlegget fra byggeår er passert, noe som medfører økt risiko for behov for vedlikehold eller utskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Eldre radiatorer og rørføringer kan ha redusert effektivitet og økt lekkasjerisiko, noe som kan føre til dårlig oppvarming, høye energikostnader eller vannskader.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den 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 skult montert installasjon. Sikringsskap er oppgradert med nye automatsikringer. Sikringsskap til utleiedelen har automatsikringer.

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.

1976

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring på boligmappa.

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?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Tilstandsrapport

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

Nei

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?

Ja

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 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 uholdet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.

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



Sikringsskap.



Utettheter i sikringsskapet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår. Grunnmuren opplyses av hjemmelshaver å være smurt med gudrong (asfaltbelegg) bak knastepapp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet. Det er påvist saltutslag i garasjen.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringenes tilstand eller funksjonalitet. Ut fra de opplysningene jeg har om alder for dreneringen og byggegrunn i området må det påregnes at dreneringslanger skiftes. Eventuelle dreneringslanger ledes til ukjent sted.

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

Ut fra alder for dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet er det risiko for at dreneringen ikke vil fungere som den skal i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Det bør vurderes utskifting eller forbedring av dreneringen, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Saltutslag i garasjen indikerer fuktinntrengning, noe som kan føre til skader på konstruksjonen over tid dersom tiltak ikke iverksettes.



Tegn til saltutslag/ løs maling i garasjen.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

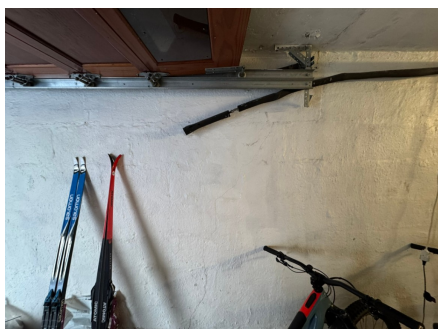
- Det er avvik:

Det er påvist stedvise riss i grunnmuren, blant annet i garasjen og under vinduet til leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rissene bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og videre utvikling av skader i grunnmuren. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt risiko for fuktskader og redusert konstruksjonssikkerhet.



Eksempel på riss i grunnmuren.



Eksempel på riss i grunnmuren.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av betong og betongstein.

Tidligere salgsoppgave opplyser om forstøtningsmurer av betong og betongstein. Denne var ikke synlig på befaringsdagen, og det var derfor ikke mulig å inspisere muren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tidligere salgsoppgave opplyser om manglende rekkverk og skjevheter på betongmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurene når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader, manglende rekkverk eller skjevheter som kan kreve utbedring.

Konsekvensen av manglende inspeksjon er at skader eller svekkelser på muren kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økt risiko for setningsskader, sammenbrudd eller sikkerhetsrisiko grunnet manglende rekkverk.



Forstøtningsmurene er ikke synlige.

Terrenghold

Terrenget har fall mot boligens bakside. Terrenget inn mot boligen har begrenset fall fra boligen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengholdene når tomta er snøfri.

Begrenset fall fra boligen kan medføre at overflatevann ikke ledes bort fra konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktbelastning på grunnmur og bygningskonstruksjon.



Terrenget er snødekt.

Oljetank

Det er nedgravd oljetank av stål på østsiden av boligen. Tanken er rengjort og fylt med sand. I følge egenerklæringen ved forrige salg er tanken kontrollert av tidligere eier som på det tidspunktet var godkjent tankkontrollør av forsvaret (2001). Når tanken ble tatt ut av drift i 2007 ble det utført målinger av korrosjon ved bruk av ultralydapparat. Målingene ga da ingen tegn til korrosjon i følge tidligere egenerklæring.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

Det er gjennomført en overordnet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Dette omfatter blant annet sikkerhetsforhold i bygning og på eiendommen, herunder rekkverk, høyder og åpninger, innvendige og utvendige trapper samt verandaer, balkonger og terrasser. Videre er radonforhold, branntekniske forhold, rømningsveier, brannceller og elektrisk anlegg vurdert på et overordnet nivå. I tillegg er det sett på forhold som forstøtningsmurer samt eventuell flom- og rasfare. Eventuelle avvik er beskrevet med forklaring av konsekvens, uten fastsettelse av tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er påvist utettheter i sikringsskapet.

Brannslukningsutstyret er eldre enn ti år.

Det er ikke tegn til branncelleinndeling i forhold til dagens byggt tekniske forskrift ved inspeksjonsluke. Avdelingen til leiligheten er og endret i forhold til opprinnelige byggetegninger.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Åpningene mellom trinnene i den innvendige trappen er større enn dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøydene er under dagens forskriftskrav for rekkverk i utvendige trapper. Åpningene i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til kravene i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person, og utettheter i sikringsskapet utbedres, for å redusere risiko for elektrisk feil og brann.

Brannslukningsutstyret bør byttes ut, da eldre utstyr kan ha redusert funksjon og ikke gi tilstrekkelig beskyttelse ved brann.

Det bør etableres tilfredsstillende branncelleinndeling, for å hindre spredning av brann og røyk mellom ulike deler av bygningen.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet, og åpningene mellom trinnene bør reduseres til å tilfredsstille dagens krav, for å bedre sikkerheten og redusere fallrisiko.

Rekkverkshøydene i utvendige trapper bør økes til dagens forskriftskrav, og åpningene i rekkverkene bør reduseres, for å forhindre fallulykker og øke sikkerheten.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2023

Kommentar

Byggeår er basert på lgangsettingstillatelse
16.05.2023.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende garasje, garasjen er oppført som egeninnsats utenom støping av gulvet. Gulvet er av betong, Veggkonstruksjon av betong med isopor. Takkonstruksjon av hulldekker av betong tekket med asfaltapp.

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

243 m²/243 m²

Enebolig: 2 Bad, 4 Gang, 2 Stuer, 2 Kjøkken, 5 Soverom, 3 Bod, Toalettrom, Teknisk rom, Vaskerom, Kjølerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 41 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 9 350 000

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

7 250 000

Konklusjon markedsverdi

7 250 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer 2025.	Kr.	31 022
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	31 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	6 950 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	1 150 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	8 100 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 250 000

Kommentar

Tomteverdi er skjønnsmessig vurdert ut fra opparbeidelse, uten egen analyse for tomteverdier av ubebygde tomter.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	9 350 000
--	------------	------------------

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

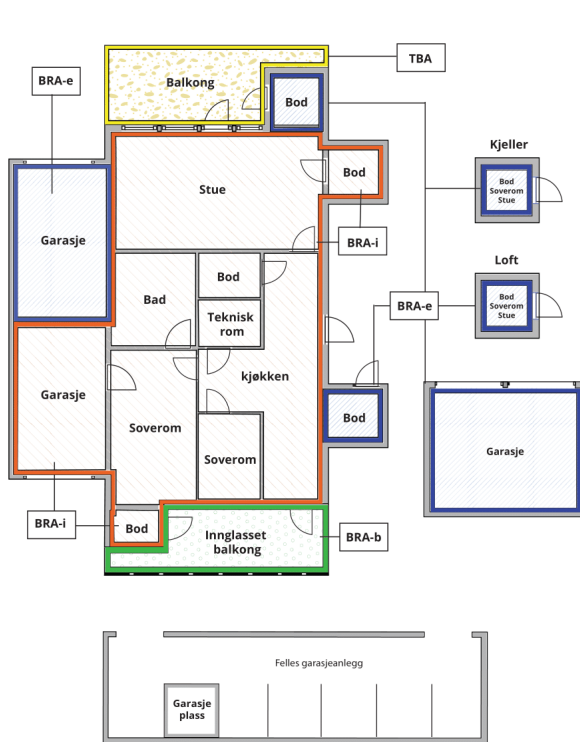
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	125			125	
1. etasje	118			118	96
SUM	243				96
SUM BRA	243				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad, gang, stue, kjøkken, soverom, gang 2, soverom 2, bod, gang 3, gang 4, soverom 3, toalettrom, teknisk rom, bod 2		
1. etasje	Bad, kjøkken, vaskerom, stue, bod, soverom, soverom 2, kjølerom		

Kommentar

Takhøyden i underetasjen er ca. 2,30 meter.

Takhøyden i 1. etasjen er ca. 2,33 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort endringer på planløsningene i boligen i forhold til de godkjente tegningene. Tidligere har det vært åpnet mellom hoveddel og utleiedel, dette er i dag lukket men kan påvirke branncellen siden avdelingen ikke går hvor det opprinnelig har vært.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Freas: Flyttet vannbåren varme fra radioatorer til gulv. Montert ny smartbereder. Montert og koblet rør i forbindelse med nye kjøkken i begge etasjer

Finnsnes Vaktmesterservice: Montert nytt ildsted

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Tom Christer Solli	Takstingeniør
	Geir Albertsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	45	214		0	976.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stærveien 11

Hjemmelshaver

Albertsen Geir, Albertsen Susanne Mari

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Finnsnes er en by og administrasjonssenteret i Senja kommune i Troms og Finnmark. Finnsnes er regionsenter for Midt-Troms. Stedet har bystatus fra 1. januar 2000, og ligger delvis vestvendt mot Gisundet og Finnsnesrenna, og delvis sørvendt mot Finnfjorden. Byen er forbundet med tettstedet Silsand på Senja-siden med den 1 147 meter lange Gisundbrua. Finnsnes tettsted har 4 917 innbyggere per 1. januar 2023, men når man snakker om byen regner man gjerne med tettstedet Silsand som har 1 592 innbyggere.

Finnsnes har hatt en kraftig vekst de siste årene og mangelen på sentrale tomter har ført til økt bygging av leiligheter og boligblokker de siste årene. Også nye næringsbygg har kommet til i løpet av de siste årene.

I tilknytning til kulturhuset ligger Senja rådhus. Finnsnes kirke er fra 1979. Byen har hatt helsesenter (nå Distriktmedisinsk Senter) siden 1980. Finnsnes har også studiesenter med høyskoletilbud.

Lokalavisen Folkebladet kommer ut på Finnsnes.

Adkomstvei

Privat adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er uregulert. Det betyr at alle tiltak på eiendommen må dispensasjonsbehandles, noe som erfaringsmessig forsinker fremdrift.

Tinglyste/andre forhold

1974/3408-2/80. BEST. OM ADKOMSTRETT. 12.07.1974 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.01.2026		Gjennomgått	7	Nei
Megler	29.01.2026		Gjennomgått	38	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, 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."
- 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/personvernerklæring/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/XX2079>

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