

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Strandveien 119, 9300 FINNSNES

 SENJA kommune

 gnr. 44, bnr. 112

Markedsverdi

3 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 18.08.2025

Rapportdato: 10.09.2025

Oppdragsnr.: 20060-1955

Referansenummer: RD1200

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Christer Solli

Vår ref:



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Takrenner og nedløp av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass. Tilfeldige innsperrede vinduer er datert perioden 2017-2018. Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre. Altan med adkomst fra stuen og soverommet. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Det er lagt nytt gulv stedvis og overflatene er malt. Arbeidet er utført som egeninnsats. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke. Gulvet har laminat. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra kjøkkenet i leiligheten. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,8. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Jeg har funnet spor etter mus på kaldloftet og ved hulltaking i underetasjen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i leiligheten har baderomsplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet har reflektorovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca 25 mm fra døren til sluken. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen mot dusjkabinettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

Badet i hybelen har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder servant, dusjkabinett og toalett. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 10 mm fra døren til sluken. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

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

Det er ikke den mest hensiktsmessige plassen å foreta fuktmåling, med på grunn av tilliggende konstruksjoner er dette den mest egnede plassen å foreta fuktmåling av de som er tilgjengelig.

Vaskerommet i 1. etasjen har våtromstapet på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stuen mot vaskerommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent. Dette er ikke den mest hensiktsmessige plassen å foreta fuktmåling, med på grunn av tilliggende konstruksjoner er dette den mest egnede plassen å foreta fuktmåling av de som er tilgjengelig.

Badet i 1. etasjen har vannavvisende plater på veggene, fliser på gulvet og panel i taket. Rommet inneholder innredning med servant, toalett og dusjkabinett. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er ukjent alder på badet, overflatene tilsier at badet er fra ca 2000, ytterligere undersøkelse må gjøres.

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

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er naturlig ventilering.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i 1. etasjen har innredning med glatte folierte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i leiligheten har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Hybelkjøkken med platetopp i hybelen.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert luft til luft varmepumpe i stuen. Ukjent alder.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på tekniskrommet i underetasjen til hovedboligen.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert på tekniskrommet i underetasjen til hovedboligen.

Det elektriske anlegget har to sikringsskap, det ene er plassert i

Beskrivelse av eiendommen

gangen i underetasjen det andre er plassert på boden i leiligheten.
Eier har vedlagt tilsynsrapport datert 07.11.2022.
Røykvarsler og håndslukker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er av ukjent type. Rekvirent opplyser om at dreneringen på baksiden er byttet.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Boligen ligger i skånede terreng med flatt terreng foran og bak boligen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	184 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	184 m ²
Totalpris	3 150 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

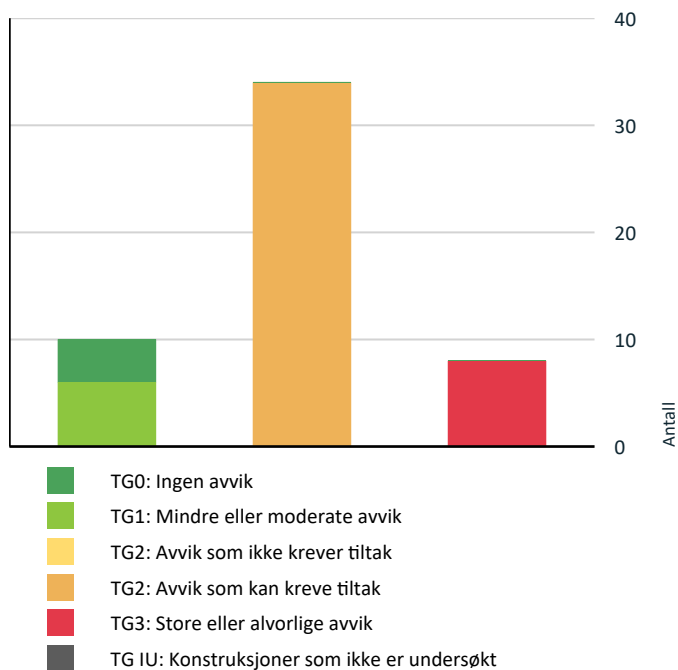
Enebolig

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

Det er avvik på dagens bruk og godkjente plan og fasade tegninger. Endringene er søknadspliktige. Ytterligere undersøkelser om omfanget av søknadspliktige tiltak anbefales å gjøre.

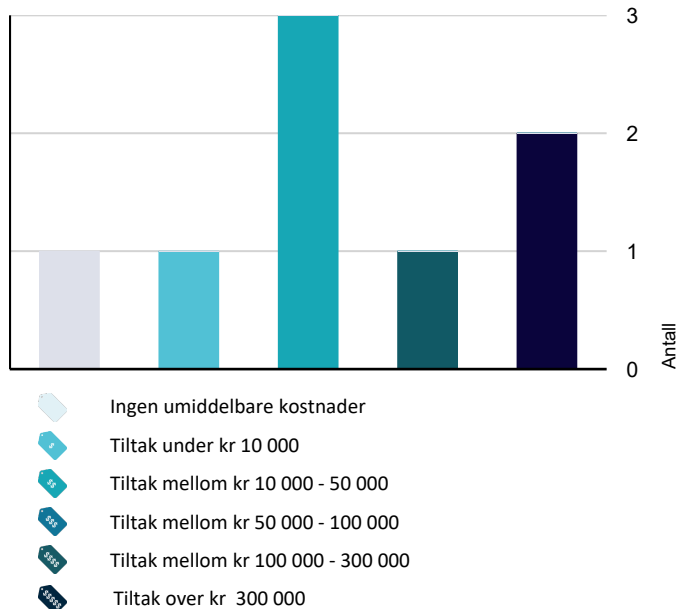
Sammendrag av boligens tilstand

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 og takstingeniør Anders Killie Solli, har fått i oppdrag av Ruben Berntsen å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst over Strandveien 119. 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.

Det er takstingeniør Tom Christer Solli som har gjennomført beferingen 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, regn og 13°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 starten av 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, med unntak av hull tatt i vegg mot våtrom og i utforet vegg i kjelleren.

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 begrensninger i tilgjengelighet og sikkerhet.

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.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Vannbrett er ikke fagmessig utført.

Døren til hybelleiligheten har store fuktskader. Altandøren har feil utførelse på beslag.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

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

Ved inspeksjon av altanen er det avdekket flere bygningsmessige avvik som kan ha betydelige konsekvenser for både sikkerhet og konstruksjonens levetid. Rekkverket har tydelige råteskader, noe som svekker rekkverket og kan utgjøre en fare for personer som oppholder seg på altanen. I tillegg mangler det rekkverk ved enden av leveggen, noe som medfører fare for personer som oppholder seg på altanen. Leveggen er heller ikke tilstrekkelig festet, noe som gjør den utsatt for bevegelser ved vindbelastning og kan føre til ytterligere skade eller kollaps.

Det er også registrert at bjelkelaget har stort spenn, noe som kan føre til nedbøyning over tid og redusert konstruksjonsstabilitet.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Det elektriske anlegget har to sikringsskap, det ene er plassert i gangen i underetasjen det andre er plassert på boden i leiligheten. Eier har vedlagt tilsynsrapport datert 07.11.2022.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Røykvarsler og håndslukker.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Ved inspeksjon av tettesjikt har jeg påvist at det er skade i vinylbelegget, utette rørgjennomføringer og at det er svikt i fugen mellom baderomsplatene og aluminiumslisten.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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


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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg, tettesjikt på vegger er våtromstapet. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av utettheter vil ikke tettesjikt tåle vannbelastning. Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Sluk er plassert midt på gulvet, ved inspeksjon i sluk er det har jeg påvist at klemring mangler en skrue, dette kan påvirke tettingen rundt sluken. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet. Dette øker risiko for at vann kan bli liggende på gulvet.

Det er «svimerker» / utetthet i gulvbelegg og skader på overflatene, ved ventilen i taket er det påvist fuktmerker i taket. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.

 **Kostnadsestimat: Over 300 000**

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


Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Sammendrag av boligens tilstand

Veggplatene er vannavvisende. Disse tar skade av å utsettes for vann. Løsningen er heller ikke vanntett. Rørgjennomføringer til servant er utette. Det er ikke mulig å påvise membran ved sluken på denne typen sluk.



Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Ved inspeksjon av taktekkningen er det registrert skader eller svekkelser som reduserer taktekkningens forventede levetid. Skadene består av mosedannelser.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Nedløp på nedsiden av boligen er avsluttet over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur. Nedløp på baksiden er ført under bakken. Det er ikke mulig for meg å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ekelte pappkubbinger på takforten er deformert. Dette gir dårligere luftgjennomstrømning til konstruksjonen. Avviket øker risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Det er montert dampspærre i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for montering av dampspærre dårlig samtidig som de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette resulterer ofte i utettheter i dampspærren som kan føre til at fuktig «inneluft» trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på kald del av konstruksjonen.

Fuktmålinger i taktro ved fuktskjolder angir mellom 8,8 til 14,4 vektprosent. Disse verdiene er ikke skadelige for konstruksjonen. Disse målingene kan endres ved endret bruk av boligen og temperaturforhold utvendig. Det er registrert fuktmerker i taktro og sperrer samt noen fuktmerker på pappen som ligger over isolasjonen, dette er tegn til at det kan oppstå kondensering på kaldloftet. Jeg har påvist uisolert rør på kaldloftet, dette kan føre til kondensering.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Ved inspeksjon av vinduer har jeg påvist avvik i innsetningsdetaljene, avvikene går ut på utettheter mellom beslag og vindu, manglende beslag, manglende oppbrett på beslagene og det er ikke tilfredsstillende tetting rundt vindu.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved inspeksjon av de innvendige overflatene er det påvist flere forhold som krever utbedring. Det gjenstår arbeid i form av listing og flikking, noe som gir et uferdig og lite gjennomført inntrykk av rommene. I tillegg er det registrert at laminatgulvet står i spenn og buler ved trappen, noe som kan skyldes feil ved legging, manglende ekspansjonsfuger eller fuktpåvirkning. Dette kan føre til ytterligere deformasjon av gulvet og i verste fall skade på materialet.

Videre er det observert fuktskader i taket inne på boden. Dette indikerer enten lekkasje fra kjøkkenet eller kondensproblemer, jeg har fuktsøkt på befaringsdagen uten negativt resultat.



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

Sammendrag av boligens tilstand

Jeg har målt etasjeskillet i stuen og gangen, målinger viser at det er ca. 11 mm høydeforskjell innenfor to meter og ca. 26 mm høydeforskjell fra altandøren til veggen mot kjøkkenet.

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

Ved inspeksjon av dører har jeg påvist at det hakk/slitasjeskader, enkelte dører tar i karm ved åpning og lukking og døren til stuen tar i gulvet ved åpning.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Det er avvik:

Ved inspeksjon av pipe og ildsted har jeg påvist at ildfast plate under ovnen ikke er tilfredsstillende og at avtrekksviften ikke er festet.

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

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

På oppføringstidspunktet til boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, samt at materialkvaliteten på produktene var lav. Det viser seg ofte ved boliger oppført i dette tidsrommet at betonggulv i boliger kan ha kapillært oppsug fra grunnen.

Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader.

Veggene er bygget opp med utforking og plateledning. Det er registrert bruk av dampsperre på vegg under terreng. Dette er en byggefeil som magasinerer fukt mellom dampsperre og murvegg. Dette gir stor risiko for skader på utforede deler av veggen.

Det skal ikke oppstå kondens eller fuktinntrengning som kan skade bygningskonstruksjonene eller påvirke inneklimaet negativt. For å redusere faren for fuktskader er det viktig med riktige konstruksjoner mot grunnen og lav luftfuktighet i rommene. Tiltak for å oppnå lav luftfuktighet er god ventilasjon og oppvarming.

Jeg har tatt hull i vegg på kjøkkenet i leiligheten, fuktmålingen viser at det er 17,8 vektprosent. Disse verdiene er i områder hvor det kan oppstå sopp og råteskader.

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

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

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

! Innvendig > Mus på kaldloftet [Gå til side](#)

Det er avvik:

Jeg har funnet spor av mus/gnagere på kaldloftet og ved hulltakingen i underetasjen.

Helsefare: Mus kan bære med seg sykdommer som kan smitte til mennesker. Kontakt med mus eller deres avføring kan utgjøre en helsefare.

Skade på eiendom: Mus er gnagere har behov for å gnage på ting for å holde tennene sine i sjakk. Dette kan føre til skader på boligens konstruksjon, ledninger, isolasjon og personlige eiendeler.

Forurensning: Mus etterlater seg ekskrementer, urin og hår, noe som kan forurense boligen. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet og ubehagelig lukt.

Reproduksjon: Mus reproducerer seg raskt, så selv om du har få mus i utgangspunktet, kan antallet øke betydelig på kort tid, og det kan bli vanskelig å kontrollere populasjonen.

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

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

Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Ved test av tapping fra to kraner opplever jeg redusert vannmengde. Vannrørene er ikke tilstrekkelig klamret fast inne på boden.

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

Det er påvist unormale luktførhold rundt avløpsanlegg.

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

Ved inspeksjon av røranlegg opplever jeg unormal lukt i underetasjen. Beboer opplyser om at dette stammer fra vannlåsen til sluken i hybelen.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er svikt i fuge i nedkant av platen. Ved at fugen er dårlig er det ikke mulig å få tett overgang mellom gulv og veggen.

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! **Våtrom > Underetasje Hybel > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser.
Ved inspeksjon av gulvet har jeg påvist at det er flere fliser på samme linje som har sprekker.

! **Tomteforhold > Fuksikring og drenering** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er i underetasjen påvist forhøyet fuktverdier i utført vegg i underetasjen, det kan ikke utelukkes at det må gjøres tiltak for å forebygge fuktighet i utførende konstruksjoner i underetasjen.

! **Våtrom > Underetasje Hybel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Ved inspeksjon av Sluk er det ikke mulig å konstantere om det er membran under eventuell klemring.

! **Tomteforhold > Terrenghold** [Gå til side](#)
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Skredrapport fra Norkart opplyser om jord- og flomskred, aktsomhetsområder

! **Våtrom > Underetasje Hybel > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! **Kjøkken > Underetasje Leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade. Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet. Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet i gulvet.

! **Våtrom > Underetasje Leilighet > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er svikt i fuge i nedkant av platen. Ved at fugen er dårlig er det ikke mulig å få tett overgang mellom gulv og veggen.

! **Kjøkken > Underetasje Hybel > Kjøkken/gang > Avtrekk** [Gå til side](#)
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Ved test av ventilatoren blåste kullfilteret av ventilatoren.

! **Våtrom > Underetasje Leilighet > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

! **Våtrom > Underetasje Hybel > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er avvik:

! **Våtrom > Underetasje Leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Ved inspeksjon av sanitærutstyr og innredning har jeg påvist at det er riss/sprekk i servanten og at ene foten til dusjkabinettet står på en stein.

! **Våtrom > Underetasje Leilighet > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Ved inspeksjon av kjøkkenet har jeg påvist at det manglet en skapdør og at kranen ikke er tilstrekkelig festet. Kjøkkenet har folierte fronter, det er ikke foliert på innsiden.

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

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Veggplatene er vannavvisende. Disse tar skade av å utsettes for vann. Løsningen er heller ikke vanntett.

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

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

Det er påvist riss i servanten samt fuktsvellinger i baderomsinnredningen. Vannrørene til baderomsinnredningen har knekk i seg.

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Ved inspeksjon av taktekingen er det registrert skader eller svekkelser som reduserer taktekingens forventede levetid. Skadene består av mosedannelser.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Lokal utbedring må utføres.

Jeg anbefaler at taktekingen vaskes etter leverandørens anbefaling.

Mose på taket bidrar til at fuktighet blir liggende over tid, noe som kan fremskynde nedbrytning av takmaterialet og forkorte levetiden.



Mose på taktekingen.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tilstandsrapport

Nedløp på nedsiden av boligen er avsluttet over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur. Nedløp på baksiden er ført under bakken. Det er ikke mulig for meg å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Konsekvens av manglende takstige er at pipen ikke kan feies og det vil bli ilagt fyringsforbud på fyringsanlegget. Feil ved takrenner og nedløp utsetter fasader for unødvendig mye vann, noe som øker risiko for skader og reduserer levetiden til nærliggende konstruksjoner.



Det er ikke takstige.



Nedløp som er avsluttet over terreng.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Musesperre må etableres.



Eksempel på sprette råteskader.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Ekelte pappkubbinger på takforten er deformert. Dette gir dårligere luftgjennomstrømning til konstruksjonen. Avviket øker risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Det er montert dampsperre i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for montering av dampsperre dårlig samtidig som de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette resulterer ofte i utettheter i dampspennen som kan føre til at fuktig «inneluft» trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på kald del av konstruksjonen.

Fuktmålinger i taktro ved fuktskjolder angir mellom 8,8 til 14,4 vektprosent. Disse verdiene er ikke skadelige for konstruksjonen. Disse målingene kan endres ved endret bruk av boligen og temperaturforhold utvendig. Det er registrert fuktmerker i taktro og sperrer samt noen fuktmerker på pappen som ligger over isolasjonen, dette er tegn til at det kan oppstå kondensering på kaldloftet. Jeg har påvist uisolert rør på kaldloftet, dette kan føre til kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Før takkonstruksjonen eventuelt etterisoleres eller det gjøres andre endringer som å endre luftingen i konstruksjonen må de tiltenkte løsningene prosjekteres. Dette for at det ikke skal oppstå andre skader som følge av endringene som blir gjort.



Deformert pappkubbing. Tegn til innvendig kondensering.



Fuktmåling.



Uisolert rør på loftet.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.
Tilfeldige inspiserte vinduer er datert perioden 2017-2018.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Ved inspeksjon av vinduer har jeg påvist avvik i innsetningedetaljene, avvikene går ut på utettheter mellom beslag og vindu, manglende beslag, manglende oppbrett på beslagene og det er ikke tilfredstillende tetting rundt vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

For å utbedre avvikene må det monteres korrekt utformede beslag med tilstrekkelig oppbrett og fall bort fra vinduet, slik at vann ledes effektivt bort fra konstruksjonen. Tettingen rundt vinduene må forbedres.

Disse avvikene kan føre til vanninntrenging og fuktskader i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til fukt og råteskade.

Tilstandsrapport



Det er ikke montert beslag på enkelte vinduer.



Det er åpning mellom beslaget å vinduet.



Vindu er ikke tett tilfredstillende på utsiden.



Det er ikke oppbrett på beslaget samt at det har lite fall.

TG 3 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Vannbrett er ikke fagmessig utført.

Døren til hybelleiligheten har store fuktskader. Altandøren har feil utførelse på beslag.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.
- Beslag må skiftes ut.

For å ivareta forventet levetid til dører og vinduer må utvendige overflater males.

Ved unnlattelse av utvendig vedlikehold vil funksjonssvikt oppstå.
Feilmontering av vinduer reduserer levetiden og øker risiko for skader.
Kostnadsestimatet er satt til bytting av døren til hybelen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Beslaget under døren har motfall.



Døren til hybelen har fuktskader.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Tilstandsrapport

Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter.

Vurdering av avvik:

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

Ved inspeksjon av altanen er det avdekket flere bygningsmessige avvik som kan ha betydelige konsekvenser for både sikkerhet og konstruksjonens levetid. Rekkverket har tydelige råteskader, noe som svekker rekkverket og kan utgjøre en fare for personer som oppholder seg på altanen. I tillegg mangler det rekkverk ved enden av leveggen, noe som medfører fare for personer som oppholder seg på altanen. Leveggen er heller ikke tilstrekkelig festet, noe som gjør den utsatt for bevegelser ved vindbelastning og kan føre til ytterligere skade eller kollaps.

Det er også registrert at bjelkelaget har stort spenn, noe som kan føre til nedbøyning over tid og redusert konstruksjonsstabilitet.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

For å utbedre disse forholdene må rekkverket repareres eller skiftes ut, og det må monteres nytt rekkverk ved enden av leveggen for å ivareta sikkerheten. Leveggen må forankres forsvarlig til konstruksjonen for å tåle vindlaster og bevegelser. Dersom bjelkelaget har for stort spenn i forhold til dimensjonering og belastning, bør det vurderes å forsterke det med ekstra bjelker eller understøttelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Råteskade.



Åpning i rekkverket.



Stort spenn på bjelkelaget.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Det er lagt nytt gulv stedvis og overflatene er malt. Arbeidet er utført som egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved inspeksjon av de innvendige overflatene er det påvist flere forhold som krever utbedring. Det gjenstår arbeid i form av listing og flikking, noe som gir et uferdig og lite gjennomført inntrykk av rommene. I tillegg er det registrert at laminatgulvet står i spenn og buler ved trappen, noe som kan skyldes feil ved legging, manglende ekspansjonsfuger eller fuktpåvirkning. Dette kan føre til ytterligere deformasjon av gulvet og i verste fall skade på materialet. Videre er det observert fukt-skader i taket inne på boden. Dette indikerer enten lekkasje fra kjøkkenet eller kondensproblemer, jeg har fuktsøkt på befaringsdagen uten negativt resultat.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Tiltakene som bør iverksettes er ferdigstilling av listverk, bytte ut fuktskadde plater på boden og flikking for å sikre et helhetlig og funksjonelt interiør. Laminatgulvet må undersøkes nærmere for å identifisere årsaken til spenn og buling, og eventuelt legges om med korrekt teknisk utførelse.



Eksempel på manglende listverk.



Fuktskjolder i boden i underetasjen.

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

Jeg har målt etasjeskillet i stuen og gangen, målinger viser at det er ca. 11 mm høydeforskjell innenfor to meter og ca. 26 mm høydeforskjell fra altandøren til veggen mot kjøkkenet.

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.



Måling ved altandøren.



Måling ca to meter fra altandøren



Måling ved veggen mot kjøkkenet.



Oversikt over hvor jeg har målt

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved inspeksjon av pipe og ildsted har jeg påvist at ildfast plate under ovnen ikke er tilfredsstillende og at avtrekksviften ikke er festet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den ildfaste platen under ovnen er ikke tilfredsstillende, noe som utgjør en brannrisiko ved at glør eller varm aske kan komme i kontakt med brennbart materiale.

Tiltakene som bør iverksettes inkluderer montering av godkjent ildfast plate under ovnen, som dekker et tilstrekkelig område og er fastmontert. Avtrekksviften må enten festes eller fjernes.



Det er ikke tilfredsstillende ildfast plate under ovnen.



Avtrekksviften til pipen er løs.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra kjøkkenet i leiligheten. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,8.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

På oppføringstidspunktet til boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, samt at materialkvaliteten på produktene var lav. Det viser seg ofte ved boliger oppført i dette tidsrommet at betonggulv i boliger kan ha kapillært oppsug fra grunnen.

Utførede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader.

Veggene er bygget opp med utforing og platekledning. Det er registrert bruk av dampsperre på vegg under terreng. Dette er en byggefeil som magasinerer fukt mellom dampsperre og murvegg. Dette gir stor risiko for skader på utforede deler av vegg.

Det skal ikke oppstå kondens eller fuktinntrengning som kan skade bygningskonstruksjonene eller påvirke innklimaet negativt. For å redusere faren for fuktskader er det viktig med riktige konstruksjoner mot grunnen og lav luftfuktighet i rommene. Tiltak for å oppnå lav luftfuktighet er god ventilasjon og oppvarming.

Jeg har tatt hull i vegg på kjøkkenet i leiligheten, fuktmålingen viser at det er 17,8 vektprosent. Disse verdiene er i områder hvor det kan oppstå sopp og råteskader.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det må gjøres jevnlig kontroll av forhold knyttet til utforede vegger og gulv under terreng. Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader.

Fuktnivået overstiger anbefalte verdier for slike konstruksjoner, og er innenfor et område hvor sopp og råte kan utvikles over tid. Konstruksjonen er i tillegg skjult bak plater, noe som gjør det vanskelig å oppdage skader før de har utviklet seg. Kombinasjonen av høy fukt og feil materialbruk øker risiko for skader. Dette gjelder ikke bare teknisk tilstand, men også innklimaet i rommet. Ved høy fuktbelastning i skjulte konstruksjoner er det risiko for muggsoppsporer og dårlig luftkvalitet.

Den utforede vegg mot terreng har dokumenterte feil og svakheter som gir risiko for utvikling av fuktskader. Fuktinnholdet er allerede høyt. Konstruksjonsoppbygningen er i strid med anbefalt praksis, og det foreligger derfor et avvik med potensiell skaderisiko.



Fuktmåling.



Innvendig i vegg hvor jeg har fuktmålt.

📍 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

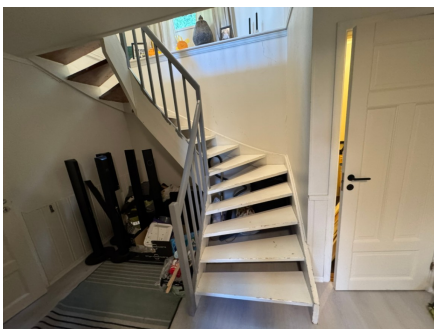
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

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



Trappen.



Åpninger mellom opptrinn.

📍 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Ved inspeksjon av dører har jeg påvist at det hakk/slitasjeskader, enkelte dører tar i karm ved åpning og lukking og døren til stuen tar i gulvet ved åpning.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene har over tid seget i karmen og må derfor justeres. Det må forventes litt flikk/vedlikehold.

Tilstandsrapport

TE 2 Mus på kaldloftet

Jeg har funnet spor etter mus på kaldloftet og ved hulltaking i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Jeg har funnet spor av mus/gnagere på kaldloftet og ved hulltakingen i underetasjen.

Helsefare: Mus kan bære med seg sykdommer som kan smitte til mennesker. Kontakt med mus eller deres avføring kan utgjøre en helsefare.

Skade på eiendom: Mus er gnagere har behov for å gnage på ting for å holde tennene sine i sjakk. Dette kan føre til skader på boligens konstruksjon, ledninger, isolasjon og personlige eiendeler.

Forurensning: Mus etterlater seg ekskrementer, urin og hår, noe som kan forurense boligen. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet og ubehagelig lukt.

Reproduksjon: Mus reproducerer seg raskt, så selv om du har få mus i utgangspunktet, kan antallet øke betydelig på kort tid, og det kan bli vanskelig å kontrollere populasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å forhindre mus i boligen, er det viktig å ta tiltak som tetting av innganger, opprettholde god hygiene, og eventuelt bruke feller eller annen skadedyrbekjempelse. Det er viktig å handle raskt hvis du mistenker at mus har kommet inn i boligen din for å begrense skade og helsefare. Det anbefales at det innhentes vurdering fra fagkyndige innenfor fagområdet skadedyr for å kartlegge utbredelse og eventuelle skader.

Kostnadsestimatet er knyttet opp mot våre erfaringstall for å kartlegge omfang og skader. Kostnader for å utbedre eventuelle skader vil først kunne vurderes etter fullstendig kartlegging er gjort.



Spore etter mus på kaldloftet.



Spore etter mus ved hulltakingen i underetasjen.

VÅTROM

UNDERETASJE HYBEL > BAD

Generell

Badet i hybelen har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder servant, dusjkabinett og toalett. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Badet i hybelen.

UNDERETASJE HYBEL > BAD

TE 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

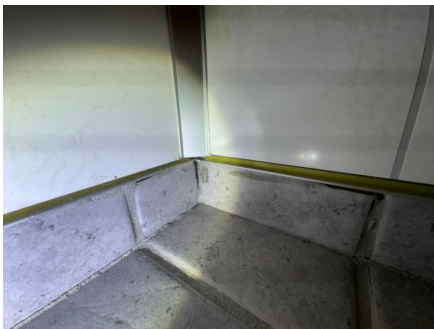
- Det er avvik:

Det er svikt i fuge i nedkant av platen. Ved at fugen er dårlig er det ikke mulig å få tett overgang mellom gulv og veggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veggene må ikke utsettes for vann. Det vil oppstå skader i skjulte deler av konstruksjonen ved vanneksporing.



Svikt i fugemassen.

UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 10 mm fra døren til sluken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Ved inspeksjon av gulvet har jeg påvist at det er flere fliser på samme linje som har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende skader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Jeg anbefaler at det gjøres ytterligere undersøkelser for å finne årsaken til sprekken.

UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Ved inspeksjon av Sluk er det ikke mulig å konstantere om det er membran under eventuell klemring.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tilstandsrapport



Sluk.



Sluk.

UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

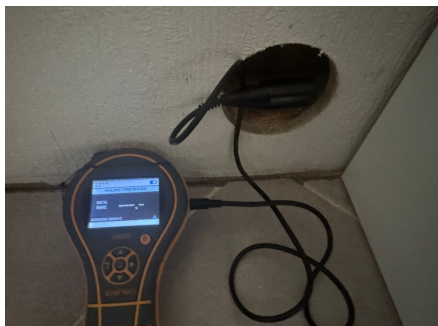
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen mot badet . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

Det er ikke den mest hensiktsmessige plassen å foreta fuktmåling, med på grunn av tilliggende konstruksjoner er dette den mest egnede plassen å foreta fuktmåling av de som er tilgjengelig.

Årstall: 2025

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

Tilstandsrapport



Fuktmåling.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

Generell

Badet i leiligheten har baderomsplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Badet i leiligheten.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

TE 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er svikt i fuger i nedkant av platen. Ved at fugen er dårlig er det ikke mulig å få tett overgang mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veggene må ikke utsettes for vann. Det vil oppstå skader i skjulte deler av konstruksjonen ved vannekspnering.



Svikt i fugemassen mellom baderomsplatene og aluminiumslisten.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har reflektorovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca 25 mm fra døren til sluken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.



Skade i vinylbelegget.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Ved inspeksjon av tettesjikt har jeg påvist at det er skade i vinylbelegget, utette rørgjennomføringer og at det er svikt i fugen mellom baderomsplatene og aluminiumslisten.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Kostnadsestimatet er satt til lokale utbedringer. Faktiske kostnader vil variere ut fra valgte løsninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utette rørgjennomføringer.



Skade i vinylbelegget.



Svikt i fugemassen mellom baderomsplatene og aluminiumsprofilen.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Ved inspeksjon av sanitærutstyr og innredning har jeg påvist at det er riss/sprekk i servanten og at ene foten til dusjkabinettet står på en stein.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Jeg anbefaler at servanten og dusjkabinettet utbedres, riss i servanten kan utvikle seg over tid, stein med ujevn flate kan skade vinylbelegget.



Stein under foten til dusjkabinettet.



Riss/sprekker i servanten.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.



Ventilasjon til badet.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025

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



Fuktmåling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet i 1. etasjen har våtromstapet på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg, tettesjikt på vegger er våtromstapet. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av utettheter vil ikke tettesjiktet tåle vannbelastning. Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Sluk er plassert midt på gulvet, ved inspeksjon i sluk er det har jeg påvist at klemring mangler en skrue, dette kan påvirke tettingen rundt sluken. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet. Dette øker risiko for at vann kan bli liggende på gulvet.

Det er «svimerker» / utetthet i gulvbelegg og skader på overflatene, ved ventilen i taket er det påvist fuktmerker i taket. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Vaskerommet.



Utettheter på vaskerommet.



Sluk, klemringen mangler en skrue.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stuen mot vaskerommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent. Dette er ikke den mest hensiktsmessige plassen å foreta fuktmåling, med på grunn av tilliggende konstruksjoner er dette den mest egnede plassen å foreta fuktmåling av de som er tilgjengelig.

Årstall: 2025

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



Fuktmåling.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 1. etasjen har vannavisende plater på veggene, fliser på gulvet og panel i taket. Rommet inneholder innredning med servant, toalett og dusjkabinett. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er ukjent alder på badet, overflatene tilsier at badet er fra ca 2000, ytterligere undersøkelse må gjøres.

Tilstandsrapport



Badet i 1. etasjen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har vannavvisende plater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Veggplatene er vannavvisende. Disse tar skade av å utsettes for vann. Løsningen er heller ikke vanntett.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Ved å utsette veggoverflater for vann er det stor risiko for at det kan oppstå vannskader.



Tegn til fuktskader i nedkanten av platene.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

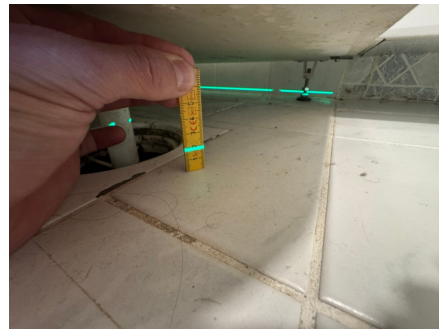
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren.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

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

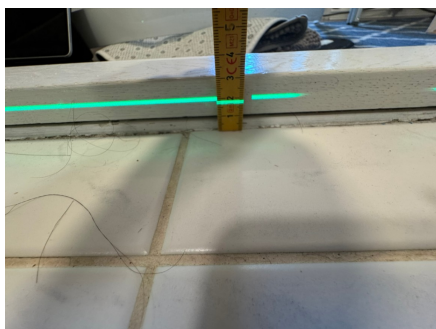
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Riss i flisfuge



Måling ved sluken.



Måling ved døren.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Veggplatene er vannavvisende. Disse tar skade av å utsettes for vann. Løsningen er heller ikke vanntett. Rørgjennomføringer til servant er utette. Det er ikke mulig å påvise membran ved sluken på denne typen sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og golv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Sluk.



Utette rør

1. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist riss i servanten samt fuktsvellinger i baderomsinnredningen. Vannrørene til baderomsinnredningen har knekk i seg.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasure. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Knekk på vannrørene kan redusere vanntrykket i kranen.



Knekk i vannrørene.



Fuktsvelling i innredningen.



Riss i servanten.

1. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.



Naturlig ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025

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



Fuktmåling.

KJØKKEN

UNDERETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i leiligheten har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Det er viktig å merke seg at fuktindikatormålinger kan være beheftet med noe usikkerhet. Derfor anbefales det å gjennomføre grundigere undersøkelser for å bekrefte omfanget av fuktindikatorutslagene og identifisere kilden. Dette kan innebære bruk av mer avanserte fuktmålere, inspeksjon bak overflatematerialer etc.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredningen.



Skader på innredningen.

UNDERETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE HYBEL > KJØKKEN/GANG

TG 1 Overflater og innredning

Hybelkjøkken med platetopp i hybelen.

UNDERETASJE HYBEL > KJØKKEN/GANG

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ved test av ventilatoren blåste kullfilteret av ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Jeg anbefaler å føre avtrekket ut av boligen om mulig.



Ventilatoren.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i 1. etasjen har innredning med glatte folierte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ved inspeksjon av kjøkkenet har jeg påvist at det manglet en skapdør og at kranen ikke er tilstrekkelig festet. Kjøkkenet har folierte fronter, det er ikke foliert på innsiden.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må regnes med noe arbeid på kjøkkenet.

En løs kran kan føre til lekkasje rundt festepunktet, noe som kan gi fuktskader på skap og underliggende konstruksjoner. Bevegelse i kranen kan belaste rørtilkoblingene, og over tid føre til sprekkdannelser eller brudd i kobber. Dette kan gi skjulte lekkasjer som er vanskelige å oppdage før skaden er omfattende.



Kjøkkeninnredningen.



Kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Ved test av tapping fra to kraner opplever jeg redusert vannmengde. Vannrørene er ikke tilstrekkelig klamret fast inne på boden.

Konsekvens/tiltak

- Vanninntaket til bygningen må sjekkes.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Uten riktig klamring kan vannrørene bevege seg, noe som kan føre til lekkasjer ved skjøter og koblinger. Konsekvensene er redusert komfort, ineffektiv bruk av sanitærutstyr og lavere funksjonalitet i boligen.



Eksempel på rør som ikke er tilstrekkelig klamret fast.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ved inspeksjon av røranlegg opplever jeg unormal lukt i underetasjen. Beboer opplyser om at dette stammer fra vannlåsen til sluken i hybelen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser om hvor luket kommer fra, dem må regnes med utbedringer på avløpsanlegget.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 2 Varmepumpe

Det er installert luft til luft varmepumpe i stuen. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Luft til luft varmepumpe montert i stuen.

! TG 2 Varmtvannstank leilighet

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert på tekniskrommet i underetasjen til hovedboligen.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Konsekvens av manglende fasttilkobling på varmtvannsberederen er risiko for varmgang i stikkontakten som kan føre til brann.

Konsekvensen av manglende avrenning fra varmtvannstanken er vannskader på om omkringliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på tekniskrommet i underetasjen til hovedboligen.

Tilstandsrapport

Årstill: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Konsekvens av manglende fasttilkobling på varmtvannsberederen er risiko for varmgang i stikkontakten som kan føre til brann.

Konsekvensen av manglende avrenning fra varmtvannstanken er vannskader på om omkringliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.



Varmtvannstanken.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har to sikringsskap, det ene er plassert i gangen i underetasjen det andre er plassert på boden i leiligheten. Eier har vedlagt tilsynsrapport datert 07.11.2022.

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)?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

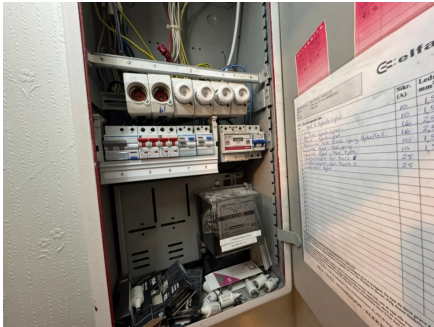
Ja Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er påvist løse kabler i stuen samt at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget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

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Sikringsskapet til leiligheten i underetasjen.



Sikringsskapet til hoveddelen og hybelen.



Eksempel på løse ledninger.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og håndslukker.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Røykvarsler.



Håndsløkkeren har ikke vært kontrollert.



Håndsløkkeren har ikke vært kontrollert.

TOMTEFORHOLD

TE 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er av ukjent type. Rekvirent opplyser om at dreneringen på baksiden er byttet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er i underetasjen påvist forhøyet fuktverdier i utforet vegg i underetasjen, det kan ikke utelukkes at det må gjøres tiltak for å forebygge fuktighet i utforende konstruksjoner i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres ytterligere undersøkelser om hva som er årsaken til forhøyede fuktverdier da det kan være flere årsaker, tiltaket vil variere ut fra årsaken til fuktigheten.

Ved at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt vil det oppstå fuktinntrengning til rom under terreng. I disse rommene vil det oppstå sopp og råteskader over tid med fukttilgang.



Utvendig fuksikring.



Fuktmåling.

TE 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Tilstandsrapport

Det tas spesifikt forbehold om at det kan være skader på grunnmuren som ikke er mulig å avdekke på grunn av utvendig nedfylling og innvendig innkledning.

TE 2 Terrenghforhold

Boligen ligger i skånete terreng med flatt terreng foran og bak boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Skredrapport fra Norkart opplyser om jord- og flomskred, aktsomhetsområder

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenjusteringer.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser vedrørende skredfaren, ta kontakt med kommunen.

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



Relativt flatt terreng på baksiden.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
184 m²/184 m²

Enebolig: 2 Gang, Vindfang, 2 Bod, Teknisk rom, 3 Stuer, 3 Kjøkken, 4 Soverom, 3 Bad, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 150 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 300 000

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

3 150 000

Konklusjon markedsverdi

3 150 000

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, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Strandveien 90 ,9300 FINNSNES 150 m ² 1952 3 sov	22-10-2017	2 300 000	2 300 000		2 300 000	15 333
2 Trollvikveien 24 ,9307 FINNSNES 209 m ² 1974 4 sov	27-06-2019	2 500 000	3 650 000		3 650 000	17 464
3 Nordli 10 ,9300 FINNSNES 145 m ² 1966 4 sov	31-01-2018	2 500 000	2 550 000		2 550 000	17 586
4 Myrheim 17 ,9300 FINNSNES 135 m ² 1986 4 sov	26-02-2018	2 600 000	2 600 000		2 600 000	19 259
5 Myrheim 9 ,9300 FINNSNES 129 m ² 1979 3 sov	31-07-2018	3 100 000	2 900 000		2 900 000	22 481
6 Strandveien 90 ,9300 FINNSNES 150 m ² 1952 3 sov	22-06-2022	3 250 000	3 400 000		3 400 000	22 667

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 450 000
Fradrag (utidmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 450 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 450 000

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.	850 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	850 000

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 300 000
--	------------	------------------

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

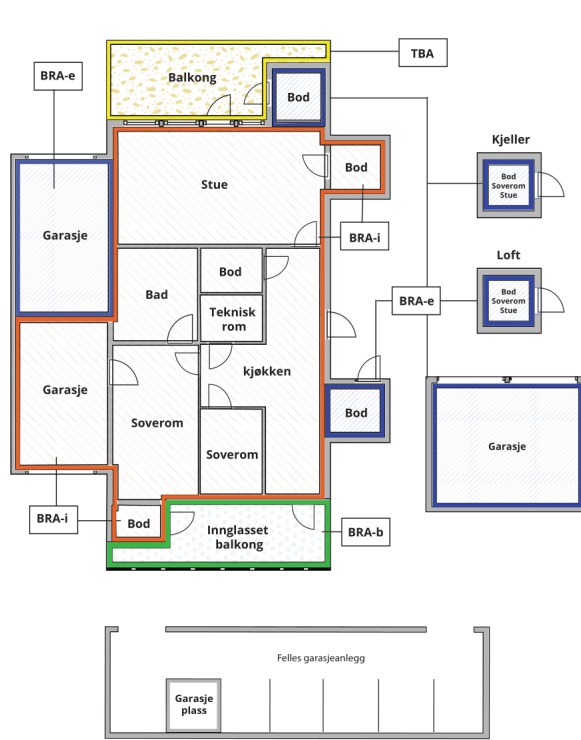
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasjen hovedenhet	22			22	
Underetasje Leilighet	43			43	
Underetasje Hybel	20			20	
1. etasje	99			99	32
SUM	184				32
SUM BRA	184				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasjen hovedenhet	Gang, Vindfang, Bod, Teknisk rom		
Underetasje Leilighet	Stue, Kjøkken, Soverom, Gang, Bad, Bod		
Underetasje Hybel	Stue, Kjøkken/gang, Bad		
1. etasje	Stue, Kjøkken, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad		

Kommentar

Takhøyden på hybelen er ca 2.3 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik på dagens bruk og godkjente plan og fasade tegninger. Endringene er søknadspliktige. Ytterligere undersøkelser om omfanget av søknadspliktige tiltak anbefales å gjøre.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Leilighet og hybel er ikke bygget som egne brannceller.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Eier opplyser at Finnsnes Byggservice AS har montert nytt vindu, ny dør og diverse innvendig arbeid.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	177	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2025	Tom Christer Solli	Takstingeniør
	Ruben Berntsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	44	112		0	3524.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strandveien 119

Hjemmelshaver

Berntsen Ruben

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

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

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng med bratt adkomst.

Tinglyste/andre forhold

1949/400989-1/80 BESTEMMELSE OM VANNRETT. 22.07.1949 RETTIGHETSHAVER: KNR:5530 GNR:44 BNR:203. Bestemmelse om vannledning. 1969/4303-1/80 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. 26.11.1969 Vegvesenets betingelser vedtatt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 350 000	2022	Opphør av samboerskap

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF	2598047			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSunDERsØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/RD1200>

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