





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Lillengveien 4, 9310 SØRREISA
 SØRREISA kommune
 # gnr. 26, bnr. 251

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 276 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 28.01.2025

Rapportdato: 20.02.2025

Oppdragsnr.: 20060-1790

Referansenummer: VT9875

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Killie Solli

Vår ref: Anders Killie Solli



**BRATAKST**
SETTER PRIS PÅ DINE VERDIER



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 over 600 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

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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
- løsløre 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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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: 1915

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av metallplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og ved bruk av drone. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er begrenset inspisert, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Takrenner og nedløpsrør er av plast og metall.

Erfaringsmessig har veggene tømmerkonstruksjon på opprinnelig del og bindingsverk på tilbygget del. Det kan være avvik for konstruksjonsmåte, om byggemåte er viktig for kjøpere må det gjøres ytterligere undersøkelser. Fasadene har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har plassbyggetsperrekonstruksjon.

Takkonstruksjonen over tilbygget del er gjenbygget og derfor ikke mulig å inspisere.

Det er tre vinduer som er skiftet etter 2015. Dette gjelder vinduet i vindfanget 2020, på kjøkkenet 2020 og ett av vinduene i stua 2017. Det er malte trevinduer med to-lags glass.

De eldste vinduene i boligen har to-lags og tre-lags glass. Vinduene har malte rammer og karm.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Bygningen har malt balkongdør i tre med to-lags glass.

Det er bygget veranda med adkomst fra stuen og bakkenivå. Det er benyttet impregneret trevirke til dekke og bjelkelag. Rekkverk av malt trekvalitet. Dekket og rekkverket er skiftet rundt 2004.

Konstruksjonen er eldre enn dette, men av ukjent alder.

Det er bygget terrasse ved boligen. Det er benyttet impregneret trevirke til dekket. Andre deler av konstruksjonen er ikke mulig å inspisere på grunn av snødekket mark.

Det er bygget tretrapp med impregneret trevirke til hovedinngangen. Rekkverket er av malt trekvalitet.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke.

Det er kjeller og krypekjeller under hele boligen.

Boligen har malt tretrapp til loftet.

Innvendig har boligen malte glatte dører og formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad og vaskerom med belegg på gulvet og malte striper på veggene. Rommet inneholder dusjkabinett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Belegget er lagt av familie med fagkompetanse. Det er gjort inspeksjon av konstruksjonen fra krypekjelleren ved avløpet til sluket.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass til frittstående hvitevarer.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulvet og malte plater på veggene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

De synlige delene av avløpsrørene er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med periodevis mekanisk avtrekk på kjøkkenet og badet.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Denne er plassert i kjelleren.

Det elektriske anlegget har åpen installasjon og automatsikrede kurser. Installasjonen er utvidet og ombygget i flere etapper.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

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

Som referanseår settes byggeår.

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

Bygningen har betonggrunnmur.

Eiendommen ligger i forholdsvis flatt terreng.

Det er påvist påfyllingsrør for oljetank under trappen.

Erfaringsmessig vil det ligge en nedgravd oljetank i dette området.

Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	276 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	201 m ²
Totalpris	2 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

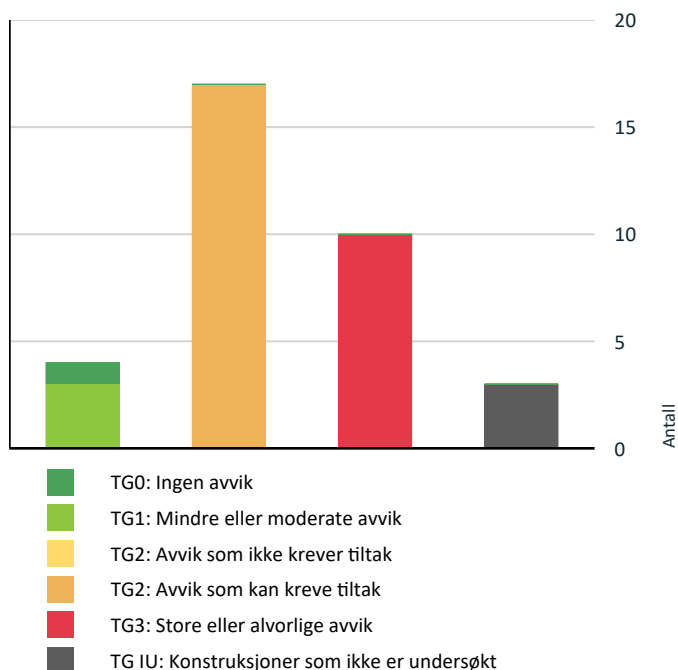
På grunn av boligens antatte alder foreligger det ikke tegninger. Ved kontakt til Sørreisa Kommune er det ikke fremlagt tegninger på tilbygget del eller noen form for brukstillatelse og ferdigattest.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

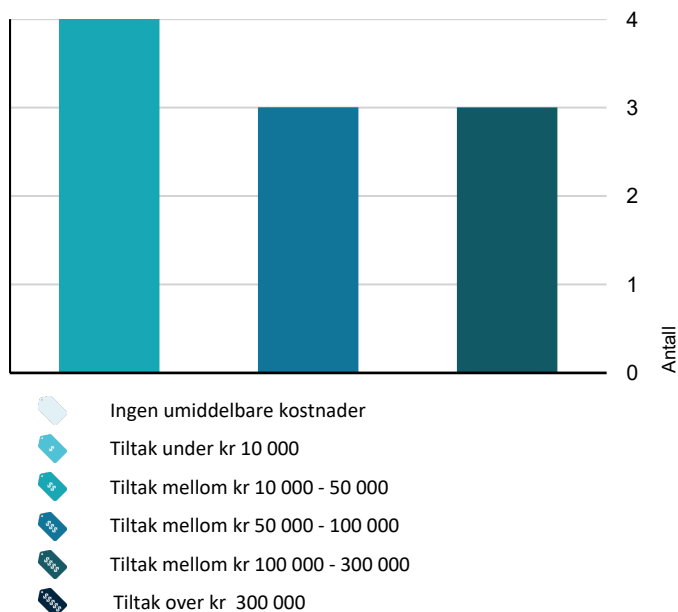
Sammendrag av boligens tilstand

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 Anders Killie Solli, har fått i oppdrag av Ann-Kristin Lilleng å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst over Lillengveien 4, 9310 Sørreisa. Takstingeniøren og foretaket opptre 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.

Oppdraget innebærer utarbeidelse av en tilstandsrapport for boligen basert på forskriftene til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og bruk av NS3600. Det vil også bli vurdert en teknisk verdi og markedsverdi for eiendommen. Videre vil beskrivelser og vurderinger av andre bygg som ikke er beregnet for helårs beboelse ikke bli tatt med, dette gjelder også lovlighet. Anlegg og installasjoner utenfor boligen, som rør og tanker, vil ikke bli vurdert.

Vurderinger av tilstand og beskrivelser er basert på byggeåret, med mindre annet er oppgitt. Det var normale lysforhold for årstiden, oppholdsvær og -8°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. Tomteforhold og grenser er basert på opplysninger fra sentralkjøperen, og grensemerker ble ikke besiktiget. Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjonene.

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

Det er viktig å merke seg at takstingeniøren ikke har hatt mulighet til å besiktige taket fra nært hold, men kun fra bakkenivå og med drone. Dette skyldes begrensninger i tilgjengelighet og sikkerhet.

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det skal være en godkjent fastmontert takstige/trinn på taket opp til skorsteinen. Dette gjelder alle typer taktekking og helningsgrad. Takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Jeg har registrert nedbøyninger og utettheter i takrenner. I tillegg er ser jeg frostspreng på nedløpsrør. Utettheter øker vannpåkjenningen mot fasader, grunnmur og drenering. Dette redusere forventet levetid for de underliggende bygningsdelene. Nedløp på tilbygget er avsluttet med utkaster over platten. Denne er vinklet direkte inn mot veggkonstruksjonen noe som gir stor risiko for skader på veggen. jeg ser skader som følge av dette, noe som blir omtalt i punktet for veggkonstruksjon.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Utvendig > Vinduer eldre enn 2015 [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Beslag under vinduer har ikke oppbrett på enden. Dette kan føre til vanninndriv til skjulte deler av veggkonstruksjonen. Ytterste konsekvens av dette kan være skader på veggkonstruksjonen. Omramming er ført helt ned til beslaget. Dette øker risikoen for råteskader i omrammingen. Det er påvist råteskader i flere vinduer og omramminger.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

Det er påvist fuktskader i etasjeskiller. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Etasjeskillene i boligen har store skjevheter. Årsaken til dette er sammensatt mellom høyt fuktnivå i kjelleren og at eldre etasjeskillere ofte var underdimensjonerte.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det har tidligere vært montert ildsted i kjelleren. Dette er fjernet uten at røykrøret er forsvarlig blendet.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

I kjelleren i opprinnelig del av boligen er det høy fuktighet som har ført til soppdannelse i stubbloftsplater. Jeg ser store fuktmerker på gulvet og veggene samt stedvis fritt vann på gulvet. I krypekjelleren under tilbygget har jeg gjort fuktmålinger. Disse fuktmålingene har verdier som gir stor risiko for sopp og råteskader.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Det er ikke montert rekkverk.

Trappen er bratt og mangler rekkverket.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Tettesjikt på vegger er våtromstapet. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning.

Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegget er klemt under klemring.

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 gjort fuktsøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner. Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.

Det er ikke fall på gulv. Dette øker risiko for utflomming av vann til andre rom eller at vann blir stående på gulvet uten å renne til sluk.

Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig ved dusjing. Baderomsinnredningen har fuktskader.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det elektriske anlegget har åpen installasjon og automatsikrede kurser. Installasjonen er utvidet og ombygget i flere etapper.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Det foreligger krav om sanering av oljetank.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon tilbygget del

[Gå til side](#)

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

Takkonstruksjoner er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader som følge av utettheter i takling og undertak, men vel så ofte ser skader på grunn av utett dampspærre, feil isolering og manglende/feil ventilering av konstruksjonen.



Utvendig > Terrasse

[Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Taktekingen har rustskader. Dette øker risiko for utettheter.

Det er ikke mulig å påvise hvilken type undertak som eventuelt er benyttet. Det må gjøres ytterligere undersøkelser angående underertaket.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Fasadene har vedlikeholdsbehov i form av maling og stedvise utskiftninger av kledningsbord, omramminger og vindskier.

I forbindelse med feil avslutning av nedløpsrøret på tilbygget ser jeg klare tegn til skader på kledningen, skaden gir stor risiko for skader i bakenforliggende konstruksjoner. Jeg registrerer flere sprekker i kledningen. Disse øker risikoen for råteskader i kledningen på grunn av at vann samler seg «inni» treverket. Kledningen er ikke ventilert. Det anbefales at det er gjennomgående luftespalte bak kledningen for å «luften ut» kondens som skapes på baksiden av kledningsbord som følge av varmetap gjennom veggen. Luftespalten vil også drenere ut slagregn som trenger gjennom kledningen i sprekker og skjøter.



Utvendig > Takkonstruksjon opprinnelig del

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er gjort fuktmålinger både i konstruksjoner og vinduet på loftet. Jeg har der funnet forhøyede fuktverdier. Dette kan føre til skader.



Utvendig > Balkongdør

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Jeg har registrert skader på dører. Skadene som er påvist er fuktskader på brystningspanel under glass i balkongdør. I tillegg er døren av en slik alder at det ikke kan utelukkes at den må skiftes.

! Utvendig > Veranda [Gå til side](#)

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

Det er skjevheter i konstruksjonen. Årsak må sees i sammenheng med fundamenter.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trinnene er smale samt at det er store åpninger mellom trinnene. Dette øker risiko for fall og bruddskader.

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Loftet har eldre overflater med slitasje og skader. I 1. etasje er overflatene pusset opp og oppgradert de siste 15-20 årene.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

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

Det er påvist fuktskjolder i overflater.

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

På soverommene er det fuktskader i vinduer på grunn av dårlig/feil ventilasjon.

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

Det er påvist andre avvik:

På grunn av miljøet/fuktigheten i kjelleren er det stor risiko for at berederen elektriske komponenter og levetid vil bli redusert.

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

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1915

Kommentar

Det er knyttet stor usikkerhet rundt byggeår for opprinnelig del. Boligen har tidligere vært oppført ett annet sted og flyttet hit rundt 1915. Vi har ingen opplysninger om når boligen er tilbygget. Det vil trolig være vanskelig å fremskaffe mer nøyaktige byggeår.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av metallplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og ved bruk av drone. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er begrenset inspisert, 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 taktekkingen.

Taktekkingen har rustskader. Dette øker risiko for utettheter.

Det er ikke mulig å påvise hvilken type undertak som eventuelt er benyttet. Det må gjøres ytterligere undersøkelser angående underretaket.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Når taktekkingen er av stål- eller aluminiumsplater og det er påvist rustskader, er det viktig å vurdere risiko, nødvendige tiltak og mulige konsekvenser nøye.

Risiko:

Rustskader: Rustskader på taktekkingen øker risikoen for utettheter, som kan føre til vanninntrengning og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Begrenset inspeksjon: Siden taket er inspisert fra bakkenivå og ved bruk av drone, er det en risiko for at ikke alle skader eller svakheter er oppdaget.

Ukjent undertak: Det er ikke mulig å påvise hvilken type undertak som eventuelt er benyttet, noe som kan påvirke takets evne til å håndtere fukt og vannlekkasjer.

Alder: Eldre taktekkinger har større risiko for utettheter og skader hvor utskifting er løsningen.

Tiltak:

Ytterligere undersøkelser: Utfør ytterligere undersøkelser for å fastslå hvilken type undertak som er benyttet. Dette kan innebære å åpne deler av taket for inspeksjon.

Reparasjon av rustskader: Utbedre rustskader ved å fjerne rust og påføre korrosjonsbeskyttende behandling. I alvorlige tilfeller kan det være nødvendig å bytte ut taktekkingen.

Regelmessig vedlikehold: Utfør regelmessig vedlikehold og inspeksjon av taket for å oppdage og utbedre skader tidlig.

Konsekvenser:

Redusert levetid: Uten nødvendige tiltak kan taktekkingen ha en redusert levetid på grunn av rustskader og påfølgende fuktskader.

Økte reparasjonskostnader: Hvis rustskader og utettheter ikke utbedres, kan det føre til betydelige reparasjonskostnader i fremtiden.

Tilstandsrapport



Rustdannelser og svekkelser på taktekingen.



Rustdannelser og svekkelser på taktekingen.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er av plast og metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det skal være en godkjent fastmontert takstige/trinn på taket opp til skorsteinen. Dette gjelder alle typer takteking og helningsgrad. Takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Jeg har registrert nedbøyninger og utettheter i takrenner. I tillegg er ser jeg frostspreng på nedløpsrør. Utettheter øker vannpåkjenningen mot fasader, grunnmur og drenering. Dette reduserer forventet levetid for de underliggende bygningsdelene. Nedløp på tilbygget er avsluttet med utkaster over platten. Denne er vinklet direkte inn mot veggkonstruksjonen noe som gir stor risiko for skader på veggen. jeg ser skader som følge av dette, noe som blir omtalt i punktet for veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når det gjelder takrenner og nedløpsrør av plast og metall, samt de påviste avvikene, er det viktig å vurdere risiko, nødvendige tiltak og mulige konsekvenser nøye.

Risiko ved manglende snøfangere:

Personskader: Manglende snøfangere kan føre til at snø og is faller ned fra taket, noe som kan utgjøre en fare for personer som oppholder seg under taket.

Skader på eiendom: Snø og is som faller ned kan også skade eiendom, som biler eller andre gjenstander som befinner seg under taket.

Tiltak:

Montere snøfangere: Sørg for å installere snøfangere på hele taket for å hindre at snø og is faller ned. Dette er spesielt viktig på tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase.

Adkomst til pipe: Montere en godkjent fastmontert takstige eller trinn på taket opp til skorsteinen for å sikre trygg adkomst for feieren.

Utbedre takrenner og nedløpsrør: Reparerer eller bytte ut takrenner med nedbøyninger og utettheter, samt nedløpsrør med frostspreng for å sikre at vann ledes bort fra fasader, grunnmur og drenering.

Forbedre nedløp: Sørg for at nedløp på tilbygget ikke avsluttes med utkaster over platten, men ledes bort fra veggkonstruksjonen for å redusere risikoen for skader på veggen.

Konsekvenser:

Redusert levetid: Uten nødvendige tiltak kan takrenner og nedløpsrør ha en redusert levetid på grunn av skader og utettheter.

Økte reparasjonskostnader: Hvis tiltak ikke iverksettes, kan skadene forverres over tid, noe som vil føre til betydelige reparasjonskostnader i fremtiden.

Sikkerhetsrisiko: Manglende snøfangere kan utgjøre en sikkerhetsrisiko for personer som oppholder seg under taket.

Skader på veggkonstruksjon: Vann som ledes inn mot veggkonstruksjonen kan føre til fuktskader og råte, noe som kan redusere levetiden til de bakenforliggende bygningsdelene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det mangler snøfangere på denne delen av taket.

Veggkonstruksjon

Erfaringsmessig har veggene tømmerkonstruksjon på opprinnelig del og bindingsverk på tilbygget del. Det kan være avvik for konstruksjonsmåte, om byggemåte er viktig for kjøpere må det gjøres ytterligere undersøkelser. Fasadene har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Fasadene har vedlikeholdsbehov i form av maling og stedvise utskiftninger av kledningsbord, omramminger og vindskier.

I forbindelse med feil avslutning av nedløpsrøret på tilbygget ser jeg klare tegn til skader på kledningen, skaden gir stor risiko for skader i bakenforliggende konstruksjoner. Jeg registrerer flere sprekker i kledningen. Disse øker risikoen for råteskader i kledningen på grunn av at vann samler seg «inni» treverket. Kledningen er ikke ventilert. Det anbefales at det er gjennomgående luftespalte bak kledningen for å «luften ut» kondens som skapes på baksiden av kledningsbord som følge av varmetap gjennom veggen. Luftespalten vil også drenerer ut slagregn som trenger gjennom kledningen i sprekker og skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Når veggene har tømmerkonstruksjon på den opprinnelige delen og bindingsverk på tilbygget del, og det er påvist fuktskader, råteskader og vedlikeholdsbehov, er det viktig å iverksette nødvendige tiltak for å unngå ytterligere skader og sikre veggens funksjonalitet.

Tiltak:

Lufting av kledning: Sørg for tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur. Dette kan innebære å etablere en gjennomgående luftespalte bak kledningen for å luften ut kondens og drenerer ut slagregn.

Utbedring av fuktskader: Utbedre fuktskader i veggkonstruksjonen ved å bytte ut skadet materiale og sikre at området er tørt før reparasjon.

Reparasjon av råteskader: Bytt ut råteskadet bordkledning og sørg for at ny kledning er korrekt ventilert for å unngå fremtidige skader.

Vedlikehold: Utfør nødvendig vedlikehold i form av maling og stedvise utskiftninger av kledningsbord, omramminger og vindskier for å opprettholde veggens estetikk og beskyttelse.

Reparasjon av sprekker: Reparere sprekker i kledningen for å hindre vanninntrengning og redusere risikoen for råteskader.

Konsekvenser:

Redusert levetid: Uten nødvendige tiltak kan veggene ha en redusert levetid på grunn av utvikling av råte og andre skader.

Økte reparasjonskostnader: Hvis tiltak ikke iverksettes, kan skadene forverres over tid, noe som vil føre til økte reparasjonskostnader i fremtiden.

Takkonstruksjon tilbygget del

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen over tilbygget del er gjenbygget og derfor ikke mulig å inspisere.

Vurdering av avvik:

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

Takkonstruksjoner er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader som følge av utettheter i takling og undertak, men vel så ofte ser skader på grunn av utett dampspærre, feil isolering og manglende/feil ventilering av konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Når takkonstruksjonen er gjenbygget og det ikke er mulig å vurdere den utover alder og observasjoner fra underliggende etasje, er det viktig å fokusere på potensielle risikoer, nødvendige tiltak og mulige konsekvenser.

Risiko:

Skjulte skader: Det kan være skjulte skader som ikke er synlige fra underliggende etasje, som fukt- og råteskader, spesielt hvis det er dårlig ventilasjon eller utett dampspærre.

Bygningsmessige svakheter: Uten en grundig inspeksjon kan det være bygningsmessige svakheter som kan påvirke takkonstruksjonens konstruksjon over tid.

Risikokonstruksjon: Takkonstruksjoner er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader som følge av utettheter i taktekkning og undertak, men vel så ofte ser skader på grunn av utett dampspærre, feil isolering og manglende/feil ventilering av konstruksjonen.

Tiltak:

Regelmessig inspeksjon: Utfør regelmessige inspeksjoner av takkonstruksjonen, spesielt etter kraftig vær, for å oppdage eventuelle synlige tegn på skade.

Fuktmåling: Bruk fuktmålere for å overvåke fuktighetsnivåene i takkonstruksjonen og sikre at det ikke er unormalt høye nivåer som kan føre til råte.

Ventilasjon: Sørg for tilstrekkelig ventilasjon for å redusere risikoen for fuktoppygging og kondens.

Konsekvenser:

Redusert levetid: Uten tilstrekkelig vedlikehold og inspeksjon kan takkonstruksjonen ha en redusert levetid på grunn av skjulte skader som utvikler seg over tid.

Økte reparasjonskostnader: Hvis skader ikke oppdages tidlig, kan det føre til betydelige reparasjonskostnader i fremtiden.

Sikkerhetsrisiko: Bygningsmessige svakheter kan utgjøre en sikkerhetsrisiko for beboerne, spesielt hvis det oppstår kollaps eller andre alvorlige skader.

1 TG 2 Takkonstruksjon opprinnelig del

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjonen har plassbyggetsperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er gjort fuktmålinger både i konstruksjoner og vinduet på loftet. Jeg har der funnet forhøyede fuktverdier. Dette kan føre til skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når takkonstruksjonen har plassbyggetsperrekonstruksjon og det er påvist begrenset eller dårlig ventilering, samt fuktskjolder og forhøyede fuktverdier, er det viktig å gjøre ytterligere undersøkelser for å unngå skader og sikre konstruksjonens levetid.

Tiltak for utbedring:

Forbedre ventilasjonen:

Sørg for tilstrekkelig lufting ved å installere ventilasjonsåpninger eller vifter som kan bidra til å redusere fuktigheten i takkonstruksjonen.

Kontroller at eksisterende ventilasjonsåpninger ikke er blokkert og at de fungerer som de skal.

Utbedre fuktskjolder og skader:

Identifiser og reparer kilden til vanninntrengningen, for eksempel lekkasjer i taktekkning eller dårlige tetninger rundt vinduer.

Bytt ut skadet treverk og andre materialer som har blitt påvirket av fukt.

Bruk materialer som tåler høy fuktighet, og sørg for god uttørkingsevne i konstruksjonene.

Konsekvenser:

Begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen:

Dårlig ventilasjon kan føre til opphopning av fuktighet, noe som igjen kan resultere i mugg- og soppvekst.

Over tid kan dette svekke takkonstruksjonens bæreevne og føre til råteskader i treverket.

Fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen:

Fuktskjolder indikerer at det har vært vanninntrengning, noe som kan føre til nedbrytning av materialer, redusert innelufts kvalitet og mulig allergifremkallende soppvekst.

Forhøyede fuktverdier kan også føre til korrosjon i metaller og svekket heft på overflatebehandlinger

Tilstandsrapport



Fuktmåling i vidu på loftet



Oversikt loft

Vinduer skiftet etter 2015

Det er tre vinduer som er skiftet etter 2015. Dette gjelder vinduet i vindfanget 2020, på kjøkkenet 2020 og ett av vinduene i stua 2017. Det er malte trevinduer med to-lags glass.

Vinduer eldre enn 2015

De eldste vinduene i boligen har to-lags og tre-lags glass. Vinduene har malte rammer og karm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Beslag under vinduer har ikke oppbrett på enden. Dette kan føre til vanninndriv til skjulte deler av veggkonstruksjonen. Ytterste konsekvens av dette kan være skader på veggkonstruksjonen.

Omrømming er ført helt ned til beslaget. Dette øker risikoen for råteskader i omrømmingen. Det er påvist råteskader i flere vinduer og omrømminger.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Når det gjelder de eldste vinduene i boligen med to-lags og tre-lags glass, og de påviste avvikene, er det viktig å iverksette nødvendige tiltak for å unngå ytterligere skader og sikre vinduenes funksjonalitet.

Tiltak:

Avvik rundt innsetningsdetaljer: Sørg for korrekt innsetting og tetting av vinduene for å unngå luft- og vannlekkasjer. Dette kan innebære å bruke riktig utformede sålbenker/sålbenkeslag med endeoppbrett.

Punkterte eller sprukne glassruter: Bytt ut punkterte eller sprukne glassruter for å opprettholde isolasjonsevnen og forhindre ytterligere skader.

Fukt/råteskader: Utbedre fukt- og råteskader ved å bytte ut skadet treverk og sikre at området er tørt før reparasjon. Flere vinduer må skiftes.

Slitte karmene og sprekker i trevirket: Reparere eller bytte ut slitte karmene og treverk med sprekker for å opprettholde vinduene funksjonalitet og estetikk.

Konsekvenser:

Redusert levetid: Uten nødvendige tiltak kan vinduene ha en redusert levetid på grunn av utvikling av råte og andre skader.

Økte reparasjonskostnader: Hvis tiltak ikke iverksettes, kan skadene forverres over tid, noe som vil føre til betydelige reparasjonskostnader i fremtiden.

Vanninntrenging: Ved at beslag og innsetningsdetaljer er feil er det risiko for at vann kan drive inn i veggkonstruksjonen og føre til fukt og råteskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Eksempel på råteskadet vindu



Knust glass i vindu i stuen



Eksempel på fuktmåling i vidu med høt fuktighet.

TE 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TE 2 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med to-lags glass.

Årstall: 1981

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Jeg har registrert skader på dører. Skadene som er påvist er fuktskader på brystningspanel under glass i balkongdør. I tillegg er døren av en slik alder at det ikke kan utelukkes at den må skiftes.

Konsekvens/tiltak

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

Når det gjelder den malte balkongdøren i tre med to-lags glass, og de påviste avvikene, er det viktig å iverksette nødvendige tiltak for å unngå ytterligere skader og sikre dørens funksjonalitet.

Tiltak:

Innsetningsdetaljer: Sørg for korrekt innsetting og tetting av balkongdøren for å unngå luft- og vannlekkasjer.

Åpne/lukke dører: Justere døren for å sikre at den kan åpnes og lukkes uten problemer.

Værslitte karmen og sprekker: Reparere eller bytte ut værslitte karmen og treverk med sprekker for å opprettholde dørens funksjonalitet og estetikk.

Konsekvenser:

Redusert levetid: Uten nødvendige tiltak kan balkongdøren ha en redusert levetid på grunn av utvikling av råte og andre skader.

Økte reparasjonskostnader: Hvis tiltak ikke iverksettes, kan skadene forverres over tid, noe som vil føre til betydelige reparasjonskostnader i fremtiden.

TE 2 Veranda

Tilstandsrapport

Det er bygget veranda med adkomst fra stuen og bakkenivå. Det er benyttet impregnert trevirke til dekke og bjelkelag. Rekkverk av malt trekvalitet. Dekket og rekkverket er skiftet rundt 2004. Konstruksjonen er eldre enn dette, men av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Det er skjevheter i konstruksjonen. Årsak må sees i sammenheng med fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Når verandaen har et rekkverk som er for lavt i forhold til dagens krav og det er skjevheter i konstruksjonen, er det viktig å iverksette nødvendige tiltak for å sikre både funksjonalitet og sikkerhet.

Tiltak:

Rekkverkshøyde: For å oppfylle dagens krav, bør rekkverket heves til minst 1,0 meter, som spesifisert i TEK17. Dette vil bidra til å forhindre fall og øke sikkerheten. Rekkverket er 0,85m, noe som er lavere enn kravet på tidspunktet for bygging denne verandaen.

Skjevheter i konstruksjonen: Skjevheter i konstruksjonen har sin årsak i feil fundamentering. Det er viktig å inspisere og eventuelt forsterke fundamentene for å rette opp skjevhetene. Dette kan være å sørge for bedre fundamentering mot grunne og sørge for at fundamentene ikke blir påvirket av tele.

Vedlikehold av rekkverk: Rekkverket bør males og vedlikeholdes regelmessig for å beskytte treverket mot vær og vind.

Ved snøfritt terreng må det gjøres ytterligere undersøkelser om fundamentene og opplagring av verandaen.

Konsekvenser:

Sikkerhetsrisiko: Et rekkverk som er for lavt, utgjør en betydelig sikkerhetsrisiko, med økt risiko for fallskader. Å heve rekkverket vil redusere risikoen for fall.

Strukturelle skader: Skjevheter i konstruksjonen kan føre til ytterligere strukturelle skader over tid hvis de ikke utbedres. Dette kan også påvirke verandaens stabilitet og levetid

TG 1U Terrasse

Det er bygget terrasse ved boligen. Det er benyttet impregnert trevirke til dekket. Andre deler av konstruksjonen er ikke mulig å inspisere på grunn av snødekket mark.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Når terrassen er bygget med impregnert trevirke til dekket, men andre deler av konstruksjonen ikke kan inspiseres på grunn av snødekket mark, er det viktig å vurdere nødvendige tiltak og mulige konsekvenser.

Tiltak:

Inspeksjon: Utfør en grundig inspeksjon av hele terrassen, inkludert bjelkelag og fundamenter, for å avdekke eventuelle skader eller svakheter.

Vedlikehold: Utfør nødvendig vedlikehold. Dette kan være utskifting av skadet trevirke, justering av skjevheter, og påføring av beskyttende behandlinger for å forlenge levetiden til treverket.

Konsekvenser:

Skjulte skader: Uten en grundig inspeksjon kan skjulte skader forbli uoppdaget, noe som kan føre til ytterligere forverring over tid.

TG 2 Utvendige trapper

Det er bygget tretrapp med impregnert trevirke til hovedinngangen. Rekkverket er av malt trekvalitet.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trinnene er smale samt at det er store åpninger mellom trinnene. Dette øker risiko for fall og bruddskader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

Når tretrappen til hovedinngangen har avvik som lav rekkverkshøyde, smale trinn og store åpninger mellom trinnene, er det viktig å vurdere risiko, nødvendige tiltak og mulige konsekvenser nøye.

Risiko:

Fall og bruddskader: Lav rekkverkshøyde og store åpninger mellom trinnene øker risikoen for fall og bruddskader på personer.

Tiltak:

Heve rekkverkshøyden: For å oppfylle dagens krav, bør rekkverket heves til minst 1,0 meter, som spesifisert i TEK17. Dette vil bidra til å forhindre fall og øke sikkerheten.

Redusere åpninger mellom trinnene: Bygge ny trapp,

Konsekvenser:

Sikkerhetsrisiko: Uten nødvendige tiltak kan lav rekkverkshøyde og store åpninger mellom trinnene utgjøre en betydelig sikkerhetsrisiko for brukerne av trappen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

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

Loftet har eldre overflater med slitasje og skader. I 1. etasje er overflatene pusset opp og oppgradert de siste 15-20 årene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak:

Gulv: For gulv med belegg som viser tegn til slitasje, vurder å bytte ut belegget med nytt materiale. Dette kan inkludere å legge nytt belegg, parkett eller fliser, avhengig av rommets bruk og ønsket estetikk.

Vegger: For vegger med tapet og malte plater som viser slitasje, kan det være nødvendig å fjerne gammel tapet, sparkle og pusse overflater, og deretter male på nytt.

Loft: For loftet med eldre overflater og skader, vurder å utføre en grundig oppussing. Dette kan i være å bytte ut skadet materiale, male eller legge nytt belegg, og sikre at overflatene er i god stand.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Etasjeskillene i boligen har store skjevheter. Årsaken til dette er sammensatt mellom høyt fuktnivå i kjelleren og at eldre etasjeskillere ofte var underdimensjonerte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak:

Utbedring av fuktskader: Det er viktig å finne kilden til fuktproblemet, som kan være høyt fuktnivå i kjelleren. Skadet treverk bør byttes ut med nytt, tørt materiale for å forhindre videre forringelse.

Rette opp gulvet: For å rette opp høydeforskjellene på over 30 mm, kan det være nødvendig å justere eller bytte ut bjelkelaget. Dette kan innebære å legge til ekstra bjelker eller bruke avrettingsmasse for å oppnå en jevn overflate. 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.

Forsterkning av underdimensjonerte bjelker: Eldre etasjeskillere som er underdimensjonerte bør forsterkes for å oppnå nødvendig bæreevne.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Illustrasjon av skjevhetene i etasjeskillet. Ildstedet er plassert på klosser for å stå i plan.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

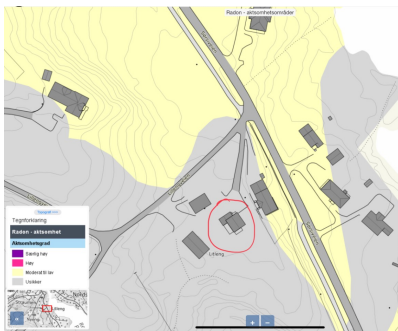
- Andre tiltak:

Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Risiko

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 usikker radonforekomst.



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det har tidligere vært montert ildsted i kjelleren. Dette er fjernet uten at røykrøret er forsvarlig blendet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Når boligen har en mursteinspipe, vedovn og sotluke, og det er påvist avvik som usynlige pipevanger, overskredet brukstid og et røykrør som ikke er forsvarlig blendet, er det viktig å vurdere risiko, nødvendige tiltak og mulige konsekvenser nøye.

Risiko:
Innkledde pipevanger: Dette kan skjule potensielle skader eller svakheter som kan påvirke pipens funksjonalitet og sikkerhet.
Overskredet brukstid: Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for slitasje og skader som kan påvirke pipens tetthet og funksjon.
Uforsvarlig blendet røykrør: Et røykrør som ikke er forsvarlig blendet kan føre til røyk- og gasslekkasjer, noe som utgjør en betydelig brann- og helseisiko.

Tiltak:
Inspeksjon og vedlikehold: Utfør en grundig inspeksjon av pipen for å avdekke eventuelle skader eller svakheter. Fjerne innkledning av pipevanger for å kunne vurdere tilstanden.
Reparasjon og forsterkning: Vurdere å montere innvendig røykrør i pipen.
Forsvarlig blending av røykrør: Sørg for at røykrøret som tidligere var tilkoblet ildstedet i kjelleren, blendes forsvarlig for å forhindre røyk- og gasslekkasjer.

Konsekvenser:
Sikkerhetsrisiko: Skulte pipevanger og uforsvarlig blendet røykrør kan utgjøre en betydelig sikkerhetsrisiko for beboerne, spesielt med tanke på brann- og helseisiko.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sotluken i kjelleren.



Ildsted i 1. etasje.



Pipen på loftet.



Røykrør som ikke er blendet i kjelleren.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er kjeller og krypekjeller under hele boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

I kjelleren i opprinnelig del av boligen er det høy fuktighet som har ført til soppdannelse i stubbloftsplater. Jeg ser store fuktmerker på gulvet og veggene samt stedvis fritt vann på gulvet.

I krypekjelleren under tilbygget har jeg gjort fuktmålinger. Disse fuktmålingene har verdier som gir stor risiko for sopp og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Når det er påvist synlig fuktighet på mur og gulv i kjelleren, høy fuktighet som har ført til soppdannelse i stubbloftsplater, store fuktmerker og stedvis fritt vann på gulvet, samt høye fuktverdier i krypekjelleren under tilbygget, er det viktig å vurdere risiko, nødvendige tiltak og mulige konsekvenser nøye.

Krypekjellere er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader. Denne bygningsdelen må derfor inspiseres jevnlig slik at eventuelle skader ikke kan utvikle seg.

Risiko:

Sopp- og råteskader: Høy fuktighet og synlig fuktighet på mur og gulv øker risikoen for sopp- og råteskader i både kjeller og krypekjeller.

Tiltak:

Drenering: Avviket må sees i sammenheng med punktet for drenering.

Ventilasjon: Sørg for riktig ventilasjon i både kjeller og krypekjeller for å redusere fuktighetsnivåene.

Jorddekning: Montere jorddekning som ett av tiltakene for å redusere fukttilgang.

Utbedring av skader: Fjern og erstatt skadet materiale, som stubbloftsplater med soppdannelse, og sørg for at området er tørt før reparasjon.

Konsekvenser:

Redusert levetid: Uten nødvendige tiltak kan fukt- og råteskader redusere levetiden til både kjeller og krypekjeller.

Helseproblemer: Soppdannelse kan føre til helseproblemer for beboerne, spesielt for de med allergier eller luftveisproblemer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Viser kjelleren generelt og stubbloftet med soppdannelse spesielt.



Fuktmålingen viser skaderlig fuktverdier.



Krypekjeller uten jorddekning.



Fuktig overflate på grunnmuren.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp til loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trappen er bratt og mangler rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Fall og skader: En bratt trapp uten rekkverk øker risikoen for fall og skader, spesielt for barn og eldre1.

Tiltak:

Montere rekkverk: For å oppfylle dagens krav og øke sikkerheten, må det installeres et rekkverk/håndløper på begge sider av trappen. Rekkverket skal ha en høyde på minst 0,9 meter, som spesifisert i TEK17.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp uten rekkverk.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og formpressede dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad og vaskerom med belegg på gulvet og malte striper på veggene. Rommet inneholder dusjkabinett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Belegget er lagt av familie med fagkompetanse.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

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 jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning.

Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegget er klemt under klemring.

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 gjort fuktsøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner. Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.

Det er ikke fall på gulv. Dette øker risiko for utflomming av vann til andre rom eller at vann blir stående på gulvet uten å renne til sluk.

Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig ved dusjing. Baderomsinnredningen har fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

For å sikre at badet og vaskerommet tåler normal bruk etter dagens krav, må rommet renoveres. Dette innebærer en helhetlig prosjektering av våtrommet for å oppgradere tettesjiktet og membranen. Først må det eksisterende vinylbelegget på gulvet og våtromstapetet på veggene fjernes. Deretter må det legges nytt tettesjikt som er egnet for våtrom, og som tåler vannbelastning. Dette inkluderer å installere en ny membran på både gulv og vegger.

Rørgjennomføringene i gulv og vegg må tettes forsvarlig for å hindre vannlekkasjer. Sluket, som er av eldre type, bør skiftes ut med et nytt sluk som er kompatibelt med moderne vinylbelegg eller slukmansjetter. Dette vil sikre at sluket fungerer optimalt og hindrer vannlekkasjer.

Gulvet må også utbedres for å sikre riktig fall mot sluk, slik at vannet renner effektivt bort og ikke blir stående på gulvet. Dette vil redusere risikoen for vannskader i andre rom. Ventilasjonen i rommet bør forbedres ved å installere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning, spesielt ved dusjing.

Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversiktsbilde badet



Sluk under dusjkabinett

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjort inspeksjon av konstruksjonen fra krypekjelleren ved avløpet til sluket.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når det er gjort inspeksjon av konstruksjonen fra krypekjelleren ved avløpet til sluket, og det ikke er påvist indikasjoner på fuktskader ved andre fuktundersøkelser, er det viktig å vurdere risiko, nødvendige tiltak og mulige konsekvenser nøye.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass til frittstående hvitevarer.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulvet og malte plater på veggene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:

Ved å montere mekanisk avtrekk vil du redusere risikoen for fuktskader og forbedre luftkvaliteten i toalettrommet. Dette tiltaket vil også sikre at rommet oppfyller gjeldende standarder og krav, noe som kan være viktig ved videresalg av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ufagmessig utførelse av røranlegg øker risiko for lekkasje og utettheter samt reduserer forventet funksjonstid for vannrørene. Vannskader vil gi skader på konstruksjoner og overflater.

Avløpsrør

De synlige delene av avløpsrørene er av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med periodevis mekanisk avtrekk på kjøkkenet og badet.

Vurdering av avvik:

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

På soverommene er det fuktskader i vinduer på grunn av dårlig/feil ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Denne er plassert i kjelleren.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På grunn av miljøet/fuktigheten i kjelleren er det stor risiko for at berederen elektriske komponenter og levetid vil bli redusert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Berederen må plasseres i et mer egnet miljø. Dette kan enten bety flytting til annet sted i boligen eller at forholdene i kjelleren utbedres jmf. Punkt for rom under terreng.

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

Det elektriske anlegget har åpen installasjon og automatsikrede kurser. Installasjonen er utvidet og ombygget i flere etapper.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1950 Det er ukjent når installasjonen i boligen er påbegynt.

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

Nei Det finnes ikke dokumentasjon på det elektriske arbeidet som er gjort i boligen.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke utarbeidet samsvarserklæring for de elektriske arbeidene som er utført på boligen.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Tilstandsrapport

Ja

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

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

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Tilstandsrapport

Konsekvens av feil ved dreneringen er økt fuktnivå i rom under terreng. Utskifting av drenering som et isolert tiltak vil ikke fjerne fukt tilgangen til kjelleren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

ⓘ TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

ⓘ TG 1U Terrengforhold

Eiendommen ligger i forholdsvis flatt terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

ⓘ TG 3 Oljetank

Det er påvist påfyllingsrør for oljetank under trappen. Erfaringsmessig vil det ligge en nedgravd oljetank i dette området. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

201 m²/201 m²

Enebolig: 3 Bod, 3 Gang, Bad, Toalettrom, Kjøkken, Stue, 5 Soverom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 75 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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 3 600 000

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

2 600 000

Konklusjon markedsverdi

2 600 000

Markedsvurdering

BYGGNINGSMESSIGE FORHOLD:

Boligen er opprinnelig oppført på eiendommen rundt 1910-15. Det er påvist vedlikeholdsetterslep på bygningen. Det har vært jevnlig oppgraderinger og moderniseringer i boligen de senere år, selv om det ikke er tatt de store viktige løftene.

TEKNISK VERDI:

Skal gjenspeile de faktiske kostnadene med oppføring av tilsvarende bolig etter dagens gjeldende forskrifter med fratrukk for elde, utidsmessigheter og forskriftsendringer.

Teknisk verdi skal også synliggjøre tomteverdien er ansett som en ren teknisk kost som i hovedsak reflekterer opparbeidelse og tilknytning av vann, avløp og vei.

Dette sett i sammenheng med etterspørsel, slik at hovedverdien ligger i bygningsmassen, men tomt er også utslagsgivende.

Årsak til forskjellen mellom teknisk verdi og markedsverdi er geografisk betinget.

Med unntak av tomtekjøp vil kostnader for opparbeidelse av tomt og oppføring av bygninger være relativt like i regionen.

SALGBARHET:

Utbudet av eiendommer i området er jevnt og med tilfredsstillende omløpshastighet.

Området er landlig men forholdsvis sentralt. Endringer i markedsforholdene den senere tid er hensyntatt i vurderingene.

De boliger som er solgt den senere tid selges forholdsvis raskt.

Det er gjort en vurdering mot Eiendomsverdi, med eventuelle korrigeringer på areal, byggeår og eierform.

For området Straumen fremkommer salgsverdier for eneboliger og tomannsboliger i området fra 18.000-29.000kr/m².

På bakgrunn av undertegnede kjennskap til eiendomsmarkedet i området og eiendommens tilstand, beliggenhet og potensiale i forhold til andre objekter

mener takstmannen at realistisk omsetningsverdi for denne eiendommen vil ligge rundt 20.000kr/m²/P-ROM.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 350 000

Garasje

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

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 100 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 500 000

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.	3 600 000
--	------------	------------------

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.



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	50			50	
1. etasje	76			76	30
2. etasje	57			57	
Loft	18			18	
SUM	201				30
SUM BRA	201				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, Gang		
1. etasje	Gang, Bod, Bad, Toalettrom, Kjøkken, Stue		
2. etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5		
Loft	Uinnredetlager		

Kommentar

Det er skråhimling på loftet.
Etasjehøyden i 2. etasje er ca 2,1m
Etasjehøyden i 1. etasje er ca 2,2m
Etasjehøyden i kjelleren er 1,9-2,1m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: På grunn av boligens antatte alder foreligger det ikke tegninger. Ved kontakt til Sørreisa Kommune er det ikke fremlagt tegninger på tilbygget del eller noen form for brukstillatelse og ferdigattest.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: To av soverommene på loftet har for lite areal for å være godkjent som oppholdsrom.

Høyde fra vindu til terreng (under 5 meter)

Risikoreducerende tiltak ut over minste krav: For rømningsvinduer som er plassert mer enn tre meter over terreng, bør det tas spesielle tiltak for å sikre trygg rømning. Rømning via vindu bør kun aksepteres for et mindre antall personer og når det er truffet tiltak som reduserer risikoen for personskade. For høyder over 3,0 m anbefales det ikke at man baserer løsninger på at folk skal måtte hoppe for å bringe seg selv i sikkerhet.

Avvik: Høyden fra nedkant av vinduet til terreng og platting på undersiden er over tre meter.

Anbefalte løsninger:

Fastmontert brannstige: Der høyden fra underkanten av vinduet til planert terreng er mer enn 3,0 m, men mindre enn 5,0 m, bør det monteres stige for å lette rømningen. For slike stiger er det ikke krav om minste avstand til nærliggende vindu.

Disse løsningene sikrer at vinduet kan brukes som rømningsvei, selv om høyden til terrenget er over tre meter, men lavere enn fem meter.

Garasje

Ny arealstandard

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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	130	74
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2025	Anders Killie Solli	Takstingeniør
	Ann Kristin Lilleng	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5526 SØRREISA	26	251		0	2505.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lillengveien 4

Hjemmelshaver

Lilleng Ann Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sørreisa er en kommune i sakte vekst og per 1.10.2022 var det bosatt 3.390 innbygere i kommunen. Sørreisa har både kyst- og innlandsnatur, sandstrender og båthavner, jord- og skogdrift, og over 1000 m høye fjell.

Det er nybygget 1-10 skole i sørreisa sentrum. Kommunen har fem barnehager hvor av fire er kommunale. Barnehagene har beliggenhet i Skøelv, Straumen og Langhågen. Kommunalt sykehjem er beliggende i Straumen.

Kommunesenteret Sørreisa har det meste man trenger i det daglige: Flere daldigvarehandler og detaljhandel, frisørsalonger, bibliotek, legekontor, bensinstasjon, vaskeri, kulturhus med bygdekino, idrettshall, svømmehall og aktivitetspark.

Flyplassen på Bardufoss ligger en halvtime unna, og med en reisetid på 2 timer til Oslo gjør det avstanden til resten av landet kort. Hurtigbåt og Hurtigrute anløper til Finnsnes, kun 20 minutter unna.

Adkomstvei

Privat adkomst fra fylkesvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen er bebygget med enebolig og garasje. Det er plen rundt boligen. Parkeringsplassen og deler av gårdsveien er asfaltert. Resten av trafikkarealene er gruset.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
165 000	1994

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.01.2025		Gjennomgått	8	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 befaringsbegrensningen 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukere 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/VT9875>

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
 Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
 Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
 Tomt
 Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
 Fritidsbolig
 Annet (spesifiser): _____

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
26	251				
Adresse	Lilleng vegen 4		Byggeår		
Postnr.	9310		Når kjøpte du boligen		
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

if _____

Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale 1424921

Er det dødsbo? Ja Nei

Avdødes navn _____

Hjemmelshaver _____

SELGER 1

Etternavn	Lilleng	Fornavn	Ann Kristin
Ny adresse	Lilleng Vegen 4	E-post	annkristinlilleng@gmail.com
Postnr.	9310	Tel. priv.	
	Sted Sørreisa	Mobil	94281332

SELGER 2

Etternavn	_____	Fornavn	_____
Ny adresse	_____	E-post	_____
Postnr.	_____	Tel. priv.	_____
	Sted _____	Mobil	_____

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Har byttet ut et rør til vaskemaskin og rør til sluk

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Firmanavn/beskriv:

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Her er byttet takrenner på hele huset for ca 5år

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Vindu i 2 etasje bør byttes

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Det er byttet vindu. Kjøkken, stue, gang, WC og bad.
Garasje er det skiftet kledning for en stund tilbake.

KJELLER/UNDERETASJE:

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Har vært lagt isolasjon i gulv under kjøkken stue også platelaket for mange år siden

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmpumpe eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Har vært byttet sikringsskap fra gamle sikringer til automatsikring. sett inn varmpumpe.

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

Nei Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: kontroll på el anlegg

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene? _____

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/klødd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: tak plate i kjeller bør byttes er gamle og ser ikke fint ut.

25. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: _____

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

Tilstandsrapport i 2024. av Nor takst

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Har vært byttet kjøkken og lagt nye plater på vegg i gang og stue. kjøkken. dette har vært gjort over en lengre periode.

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Har hus lån på huset

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggekre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:



TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Jeg vet ikke når opprinnelig huset var bygd. jeg kjøpte dette i 1994 hos Tante til min far. hun arvet dette huset fra sin mann.
Det er også lagt asfalt utenfor huset og garasje.

Sted / dato *Sørreisa*
25/1 25

Sørreisa 25.01.2025

Sign. selger 1

Ann Kristin
Hilling

Sign. selger 2

.....