

Tilstandsrapport



Enebolig



Rundmoveien 115, 9309 FINNSNES



MÅLSELV kommune



gnr. 72, bnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 16.09.2025

Rapportdato: 26.09.2025

Oppdragsnr.: 20060-1973

Referansenummer: VS1775

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Christer Solli

Vår ref: Anders Killie Solli



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

BRATAKST

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Tom Christer Solli

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og eternittplater. Taket er besøkt fra bakkenivå.

Takrenner av plast.

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

Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak med oppløst med taktro av trobord.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass og trevinduer med enkelt glass.

Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdører i tre og enkel kjellerdør i tre.

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

Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter.

Altan med adkomst fra soverommet. Det er benyttet takbelegg og terrassebord til dekke. Rekkverk av malt trekvalitet.

Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra vindfanget. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og beleg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong.

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

Boligen har betongpipe, vedovn og peis med innsats.

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

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen glatte dører.

Jeg har funnet tegn til mus/gnagere på kaldloftet og mellom veggen til opprinnelig del og tilbygg del.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet har malte plater på veggene, ukjent materiale på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen mot vaskerommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

Badet har malte plater på veggene, malt glassfiber på gulvet og malte himlingsplater. Rommet inneholder innredning med servant, badekar, dusjkabinett og toalett. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt fra kjøkkenet mot dusjkabinettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er platetopp og stekeovn integrert. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg har åpent og skjult installasjon. Sikringsskap med skrusikringer. AMS-måler er installert.

Røykvarslere og håndslukker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er av ukjent type og alder.

Bygningen har betonggrunnmur.

Boligen ligger i skrånede terreng med fall inn mot bygningen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

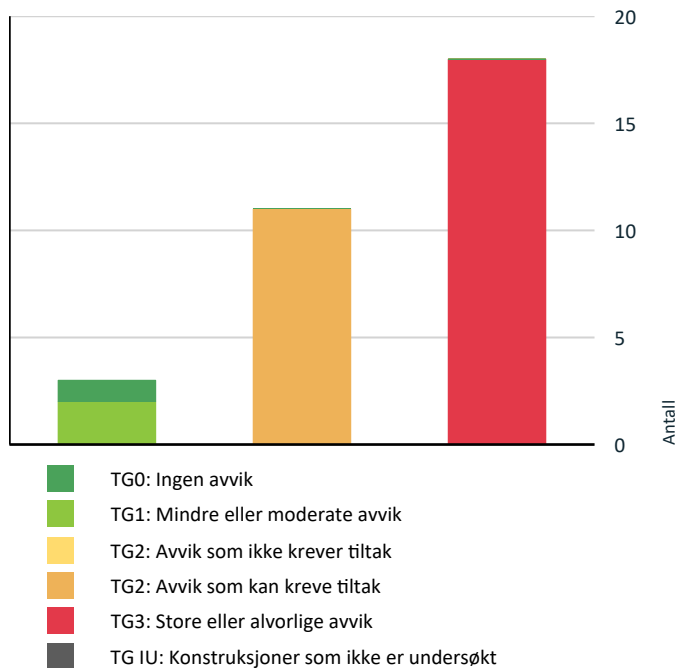
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av boligen. Det tas spesifikt forhold om ikke godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger.

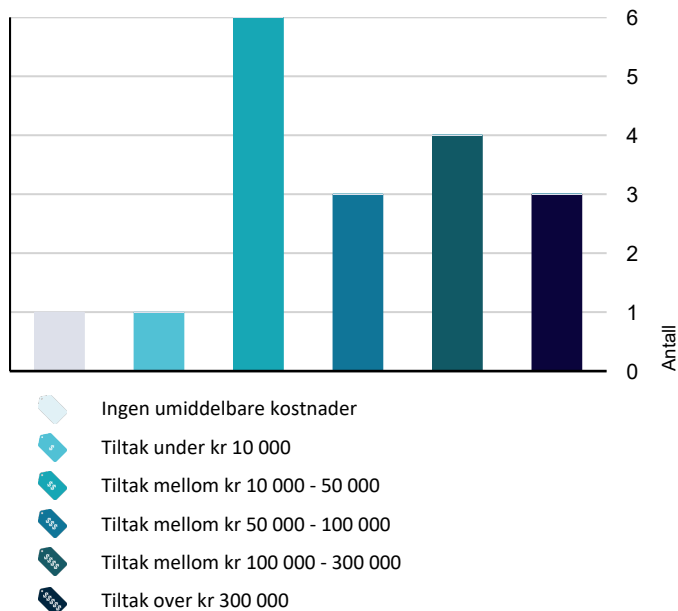
Sammendrag av boligens tilstand

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

Formålet med takseringen er salg av eiendom.
Oppdragsgiver er Petrine Djupvik, rekvirent.
Det finnes tidligere landbrukstakst fra BRATAKST.

Oppdraget innebærer utarbeidelse av en tilstandsrapport for boligen basert på forskriftene til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og bruk av NS3600. Andre bygninger på eiendommen vil ikke bli oppmålt eller vurdert. Anlegg og installasjoner utenfor boligen, som rør og tanker, vil ikke bli vurdert.

Habilitet

Tom-Christer Solli er utdannet takstingeniør og under utdanning ved Norges eiendomsakademi innenfor flere takseringsretninger. Utdanningen for tilstandsrapportering er ferdigstilt og godkjent av Norsk Takst. Inntil videre er Tom-Christer Solli takstfullmektig under Anders Killie Solli som er TEGoVA-godkjent takstingeniør og byggmester. BRATAKST ved Anders Killie Solli utarbeider parallelt med denne tilstandsrapporten landbrukstakst som vil belyse tekniske-, marked, og landbruksverdier på eiendommen. Honoraret er avtalt på forhånd, uavhengig av takstresultatet. Takstingeniøren er uavhengig. Vurderingene om uavhengighet er gjort med bakgrunn i Norsk Taksts etiske retningslinjer og EVS 2025.

Forutsetninger og begrensninger

Befaring ble gjennomført som visuell besiktigelse uten inngrep, med unntak av hulltaking i våtrom og utforet kjellervegg.
Værforhold: oppholdsvær
Temperatur: 14 °C
Lysforhold: normale
Boligen var møblert, noe som kan ha påvirket vurderingen.
Takstingeniøren var alene under befaringen.

Dokumentasjon og kilder

Kilder som er benyttet i arbeidet: befaring, landbrukstakst, kommunale opplysninger, matrikkelbrev, grunnbok, meglerpakke og situasjonskart.
Egenerklæring fra hjemmelshaver er fremlagt.
Bygningene og arealene er målt opp av takstingeniøren.

Viktig informasjon til brukerne av rapporten

Rapportens gyldighet er 12 måneder.
Gyldigheten verifiseres ved scanning av QR-koden på rapportens forside.

Risikovurderinger

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak er ikke kontrollert fra taknivå på grunn av manglende takstige. Det tas spesifikt forbehold om §2-9. Det er gjort visuell vurdering fra bakkenivå og med bruk av drone.

Viktig informasjon

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

Sammendrag av boligens tilstand

en mer trygg og informert bolighandel.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Ved inspeksjon av taktekkingen er det påvist skader på taktekkingen, beslag og undertaket.

 **Kostnadsestimat: Over 300 000**

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Nedløp er ført under bakken. Det har ikke vært mulig å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken.

Takrennen på baksiden av boligen har registrerte deformasjoner. Det er ikke montert takrenner på framsiden av boligen.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

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

Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er ikke montert dampspærre (plastfolie) mellom varm og kald del av konstruksjonen. Det er store åpninger rundt pipen opp til kaldloftet, og lukene til kaldloftet er utette. Dette gir utettheter i dampspærren, noe som kan føre til at fuktig inneluft trekkes gjennom konstruksjonen og kondenserer på den kalde delen av takkonstruksjonen.

Ved inspeksjon på kaldloftet ble det observert at konstruksjonen ikke er ventilert. Dette øker risikoen for kondens og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Fuktmålinger i sperre/takro ved pipe viser 12,4 vektprosent. Disse verdiene anses ikke som skadelige for trekonstruksjonen, men målingene kan endres ved endret bruk av boligen og utvendige temperaturforhold.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

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

Flere av vinduene har borede hull, noe som reduserer deres varmeisolerende egenskaper. Det er påvist vinduer med råteskade på loftet. Utvendig listing (omramming) går helt ned til beslaget.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

Det er ikke montert rekkverk.

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Ved inspeksjon av altanen er det påvist værslitasje på trevirket. Rekkverket på altanen er for lavt i forhold til dagens krav, og det er ikke montert rekkverk i trappen.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskrifts krav til rekkverk i trapper.

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Ved inspeksjon av altanen er det påvist værslitasje på trevirket. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav, og det er råteskader i trappen.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Etasjeskillet på soverommet på loftet er målt til 38 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

I gangen i 1. etasje er det målt 11 mm høydeforskjell innenfor en lengde på 2 meter.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Pipevanger er ikke synlige.

Ildfast stein har sprekker.

Ved inspeksjon av pipe og ildsted er det påvist at den ildfaste platen foran ildstedet ikke er tilstrekkelig. Det er løse røykrør bak ildstedet i stuen, samt løse røykrør på ildstedet i kjelleren. I tillegg er det ikke montert sotluke.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Sammendrag av boligens tilstand



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

I kjelleren er det observert fuktighet i hjørnet på vegg. Dette skyldes fuktilgang til grunnmuren, som oppstår som følge av kapillærsug gjennom grunnmur og betonggulv.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Ved inspeksjon av innvendige trapper er det påvist at det ikke er montert rekkverk, og at det mangler håndløper og rekkverk på trappen ned til kjelleren.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Stoppekransen lot seg ikke lokalisere og har derfor ikke blitt funksjonstestet. Det anbefales videre undersøkelser for å avklare plassering og funksjon.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ved inspeksjon av avløpsanlegget har jeg påvist at det er skader i sluken i kjelleren.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Røykvarslere og håndslukker.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Det mangler utvendig fuktsikring på deler av sidene og på framveggen. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging til rom under terreng. Det har ikke vært mulig å vurdere dreneringenes tilstand eller funksjonalitet. Basert på tilgjengelige opplysninger om alder på dreneringen og byggegrunn i området, vurderes det som nødvendig å påregne utskifting av dreneringslanger. Eventuelle dreneringslanger ledes til ukjent sted.

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

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

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i flomutsatt område. Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Eiendommen ligger i et område med aktsomhetsområder for snøskred, flom, samt jord- og flomskred.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Tettesjiktet på gulvet er av ukjent materiale, og det er ikke tettesjikt på veggene. Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer. Det er ikke montert sluk, noe som innebærer at det ved renovering er nødvendig å montere sluk. Dette øker risikoen for utflomming av vann til andre rom ved en eventuell lekkasje.

Det er utetthet i gulvet. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg. Det er lekkasje fra kranen ved bruk.

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



Kostnadsestimat: Over 300 000



Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Tettesjiktet på gulvet er av ukjent glassfibermateriale, og det er ikke tettesjikt på veggene. Ved inspeksjon av overflatene er det påvist utettheter. Vinduet er plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuktsikret. Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.

Sluket er plassert under dusjkabinettet. Ved inspeksjon i sluket er det tegn til glassfibermaterialet. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at det ved renovering kan være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes mot dette sluket. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er utført fuktsøk, og det er ikke funnet negative fuktindikasjoner. Dette kan skyldes at rommet ikke har vært i bruk den siste tiden.

Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i taket. Ventilasjonen kan oppleves som utilstrekkelig ved dusjing.

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



Kostnadsestimat: Over 300 000

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er registrert symptom på fuktskader.

Ved hulltaking er det påvist tegn til fuktskade nederst i veggplaten. Fuktmålingen viste ingen forhøyede verdier.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Det er registrert flere sprekker i kledningen, noe som øker risikoen for råteskader fordi vann kan samle seg i treverket.

Det er ikke montert musesperre på deler av fasaden. Manglende musebånd bak kledningen gir mus og gnagere mulighet til å komme inn i boligen, spesielt til kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.

Ved stikkprøver i fasaden er det funnet råteskader i kledning og omramming. Stikkprøvene er tatt ved balkongdekker, ved dører og vinduer på steder hvor det visuelt er observert skader, samt ved innfestinger av takrennenedløp. Dette er områder hvor det ofte oppstår råteskader og svekkelser på fasaden. Ikke alle deler av fasaden er kontrollert, og det har ikke vært mulig å inspisere skjulte deler av veggkonstruksjonen uten fysiske inngrep.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Ved inspeksjon av dørene er det påvist utetthet mellom dør og karm på enkelte dører. I tillegg er noen av dørene værslitte.



Utvendig > Balkonger, terrasser fra loftet

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

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

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Ved inspeksjon av tettesjiktet er det ikke mulig å fastslå om det er oppbrett på tettesjiktet mot veggene, da det er montert beslag der.

Det er påvist fuktskjolder på boden under altanen. Fuktsøking viser at det ikke er forhøyede fuktverdier.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved inspeksjon av innvendige overflater har jeg påvist at det gjenstår noe arbeid på enkelte rom. Det er fuktmerker i taket på boden ved vindfanget, jeg har fuktsøkt uten negativt resultat.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Mus/gnagere

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Jeg har funnet tegn til mus/gnagere på kaldloftet og mellom veggen til opprinnelig del og tilbygg del.
Helsefare: Mus kan bære med seg sykdommer som kan smitte til mennesker. Kontakt med mus eller deres avføring kan utgjøre en helsefare.
Skade på eiendom: Mus er gnagere har behov for å gnage på ting for å holde tennene sine i sjakk. Dette kan føre til skader på boligens konstruksjon, ledninger, isolasjon og personlige eiendeler.
Forurensning: Mus etterlater seg ekskrementer, urin og hår, noe som kan forurense boligen. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet og ubehagelig lukt.
Reproduksjon: Mus reproducerer seg raskt, så selv om du har få mus i utgangspunktet, kan antallet øke betydelig på kort tid, og det kan bli vanskelig å kontrollere populasjonen.

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

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

Ved inspeksjon har jeg påvist at enkelte soverom ikke har ventilerings utover å åpne vinduer.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Elektrisk anlegg har åpent og skjult installasjon.

Sikringsskap med skrusikringer. AMS-måler er installert.

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

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Ved inspeksjon av grunnmuren er det påvist riss i betongkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1946

Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	Rekvirent opplyser at boligen er tilbygget ca 1980.
2010	Ombygget	Rekvirent opplyser at boligen er ombygget ca 2010.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og eternittplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og ved bruk av drone.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Ved inspeksjon av taktekingen er det påvist skader på taktekingen, beslag og undertaket.

Konsekvens/tiltak

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

Taktekingen og beslag må utbedres eller skiftes for å sikre et tett tak og forhindre vanninntrengning, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

Eternittplater er et asbestholdig materiale som må håndteres og fjernes av godkjent firma for å unngå helsefare og forurensning.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Skader på taktekingen.



Utettheter i beslagløsningen.



Sprekker i taktekingen.



Sprekker i taktekingen.

Nedløp og beslag

Takrenner av plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket

Nedløp er ført under bakken. Det har ikke vært mulig å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken.

Takrennen på baksiden av boligen har registrerte deformasjoner. Det er ikke montert takrenner på framsiden av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Det må monteres snøfangere der hvor folk kan ferdes, for å redusere risikoen for personskade ved snøras fra taket.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke hvordan nedløpene er ført under bakken, da ukjent løsning kan medføre risiko for vannansamling og fuktskader ved grunnmur.

Deformert takrenne på baksiden bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann og unngå fuktskader på fasade og grunnmur.

Det bør monteres takrenner på framsiden av boligen for å hindre vannsprut og fuktbelastning på fasade og grunnmur.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



takrennenedløpet fra altaen er avsluttet ved søylefundament.



Det er ikke montert takrenner på nedsiden av boligen.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert flere sprekker i kledningen, noe som øker risikoen for råteskader fordi vann kan samle seg i treverket.

Det er ikke montert musesperre på deler av fasaden. Manglende musebånd bak kledningen gir mus og gnagere mulighet til å komme inn i boligen, spesielt til kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.

Ved stikkprøver i fasaden er det funnet råteskader i kledning og omramming. Stikkprøvene er tatt ved balkongdekker, ved dører og vinduer på steder hvor det visuelt er observert skader, samt ved innfestinger av takrennenedløp. Dette er områder hvor det ofte oppstår råteskader og svekkelser på fasaden.

Ikke alle deler av fasaden er kontrollert, og det har ikke vært mulig å inspisere skjulte deler av veggkonstruksjonen uten fysiske inngrep.

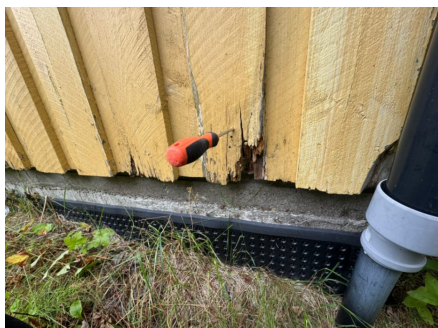
Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas lokal utbedring og utskifting av råteskadet kledning for å hindre videre skadeutvikling og forringelse av fasaden.

Musebånd bør monteres i nedre kant av kledningen for å forhindre at mus og andre skadedyr får tilgang til konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader på bygget.

Det anbefales også å undersøke fasaden nærmere, spesielt på steder som ikke er kontrollert, for å avdekke eventuelle skjulte skader. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for omfattende råteskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.



Råteskader i kledningen.



Det er ikke montert musesperre bak deler av kledningen.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak med oppløst med taktro av trobord. Konstruksjonen er ikke isolert.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert dampsperre (plastfolie) mellom varm og kald del av konstruksjonen. Det er store åpninger rundt pipen opp til kaldloftet, og lukene til kaldloftet er utette. Dette gir utettheter i dampspennen, noe som kan føre til at fuktig inneluft trekkes gjennom konstruksjonen og kondenserer på den kalde delen av takkonstruksjonen.

Ved inspeksjon på kaldloftet ble det observert at konstruksjonen ikke er ventilert. Dette øker risikoen for kondens og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Fuktmålinger i sperre/taktro ved pipe viser 12,4 vektprosent. Disse verdiene anses ikke som skadelige for trekonstruksjonen, men målingene kan endres ved endret bruk av boligen og utvendige temperaturforhold.

Konsekvens/tiltak

- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Tilstandsrapport

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Før takkonstruksjonen eventuelt etterisoleres eller det gjøres andre endringer, må de tiltenkte løsningene prosjekteres for å unngå nye skader som følge av endringene.

Det bør etableres dampsperre mellom varm og kald del av konstruksjonen, samt tette åpninger rundt pipe og loftsluker for å hindre at fuktig inneluft trenger inn i kald sone.

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

Manglende dampsperre og ventilasjon kan føre til kondens, som igjen kan gi fuktskader og råte i trekonstruksjonen.

Fuktverdiene bør følges opp, da endret bruk eller temperaturforhold kan forverre situasjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fuktmåling.



Åpninger rundt pipen.



Fuktmåling.



Takkonstruksjonen.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass og trevinduer med enkelt glass. Vinduene er fra varierende årstall, tilfeldig innsiserte vinduer er fra byggeår, 1978 og 2009

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Flere av vinduene har borede hull, noe som reduserer deres varmeisolerende egenskaper.

Det er påvist vinduer med råteskade på loftet.

Utvendig listing (omramming) går helt ned til beslaget.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Tilstandsrapport

Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusert funksjon, samt for å unngå fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner.

Punkterte eller sprukne glassruter bør byttes for å opprettholde isolasjonsevne og forhindre ytterligere skade.

Borede hull i vinduene bør skiftes ut, da dette reduserer varmeisolerende egenskaper og kan føre til økte varmetap.

Utvendig listing som går helt ned til beslaget bør justeres for å redusere risiko for fuktopptak og råteskader i karm og vegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Råteskade i vinduet.



Eksempel på vindu som er boret hull i.



Råteskade i vinduet.



Værslett vindu.

Dører

Bygningen har teak hovedytterdør, malt balkongdører i tre og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i treverket.

Ved inspeksjon av dørene er det påvist utetthet mellom dør og karm på enkelte dører. I tillegg er noen av dørene værslette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av utettheter mellom dør og karm for å hindre kald trekk og varmetap.

Værslette dører og karmen bør vedlikeholdes eller eventuelt skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og redusert funksjon. Manglende tiltak kan føre til økt energiforbruk, redusert komfort og mulig skade på bygningsdeler.

Tilstandsrapport



Utett mellom dørblad og karm.



Værslitt dør.



Værslitt dør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ved inspeksjon av altanen er det påvist værslitasje på trevirket. Rekkverket på altanen er for lavt i forhold til dagens krav, og det er ikke montert rekkverk i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres i trappen og høyden bør tilpasses gjeldende forskriftskrav for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Værslitt og oppsprukket trevirke bør behandles eller skiftes ut for å hindre videre forringelse, redusere risiko for råteskader og sikre konstruksjonens levetid.

Manglende rekkverk og lav høyde utgjør en betydelig sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.

Kostnadsestimatet er satt til montering av rekkverk i trappen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

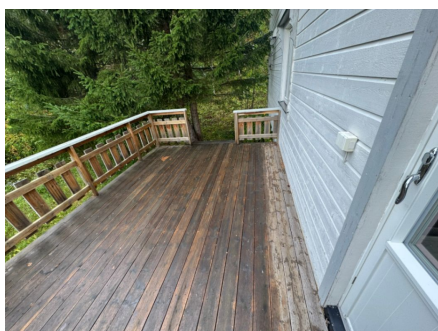
Tilstandsrapport



Det er ikke rekkverk i trappen.



Rekkverkshøyden.



Altanen er værslitt.

Balkonger, terrasser fra loftet

Altan med adkomst fra soverommet. Det er benyttet takbelegg og terrassebord til dekke. Rekkverk av malt trekvalitet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Ved inspeksjon av tettesjiktet er det ikke mulig å fastslå om det er oppbrett på tettesjiktet mot veggene, da det er montert beslag der.

Det er påvist fuktskjolder på boden under altanen. Fuktsøking viser at det ikke er forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om det er tilfredsstillende oppbrett på tettesjiktet mot veggene, da dette ikke kunne verifiseres ved inspeksjon.

Det kan ikke utelukkes at tekkingen må utbedres eller byttes i løpet av nær framtid på grunn av alder og de påviste fuktskjoldene på undersiden.

Videre bør årsaken til fuktskjolder på boden under altanen kartlegges nærmere, selv om det ikke ble målt forhøyede fuktverdier ved befaringen.

Manglende oppbrett på tettesjiktet og usikker konstruksjon kan medføre økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende boligrom.

Lav rekkverkshøyde utgjør en sikkerhetsrisiko, og det bør vurderes tiltak for å redusere faren for fallulykker.

Tilstandsrapport



Rekkverkshøyden.



Det er ikke mulig å inspisere om det er oppbrett på tattesjiktet.



Værslitt.

Utvendige trapper

Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra vindfanget. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Ved inspeksjon av altanen er det påvist værslitasje på trevirket. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav, og det er råteskader i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Rekkverkshøyden bør økes til dagens krav, og råteskadede deler av trappen må skiftes ut.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for personskade ved fall, samt ytterligere svekkelse av konstruksjonen som kan føre til funksjonssvikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

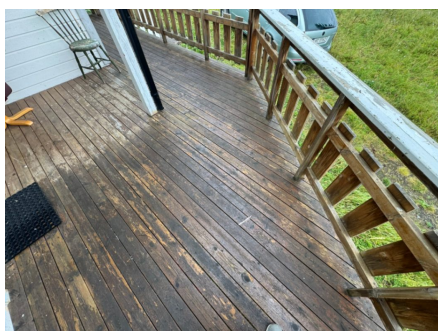
Tilstandsrapport



Råteskade i trappen.



Høyden på rekkeverket.



Trappen er værslitt.

INNENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved inspeksjon av innvendige overflater har jeg påvist at det gjenstår noe arbeid på enkelte rom. Det er fuktmerker i taket på boden ved vindfanget, jeg har fuktsøkt uten negativt resultat.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må forventes noe arbeid på innvendige overflater.



Eksempel på gjenstående arbeid.



Fuktskjolder i taket på boden.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Etasjeskillet på soverommet på loftet er målt til 38 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

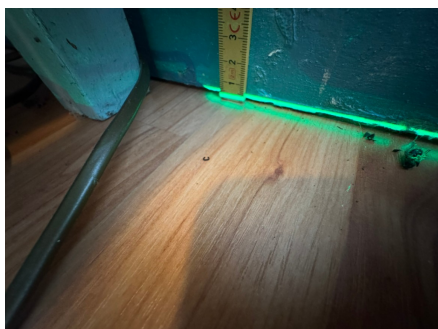
I gangen i 1. etasje er det målt 11 mm høydeforskjell innenfor en lengde på 2 meter.

Konsekvens/tiltak

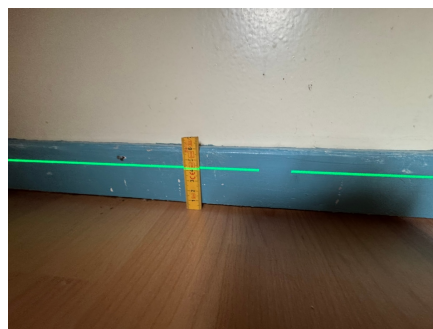
- Andre tiltak:

Det vil ikke være mulig å gi ett kvalifisert kostnadsestimat for oppretting av skjevhetene i etasjeskillet uten at det gjøres ytterligere undersøkelser som vil kreve fysiske inngrep i konstruksjoner. Det anbefales at skjevhetene kontrolleres jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Kostnadsestimatet er satt for ytterligere vurdering av avviket og prosjektering av eventuelle tiltak. Kostnader for eventuell utbedring vil ikke være mulig å vurdere før ytterligere undersøkelser er gjort.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Måling på soverommet på loftet.



Måling på soverommet på loftet.



Oversikt over hvor jeg har målt.

Radon

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

Vurdering av avvik:

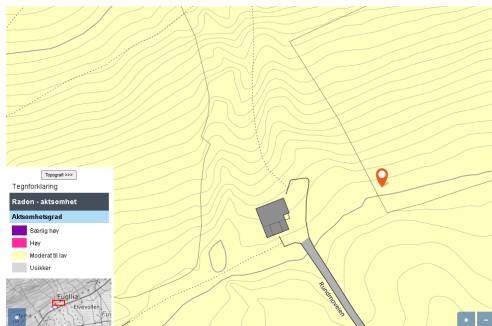
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Tilstandsrapport



Radon aksomhetsgrad.

Pipe og ildsted

Boligen har betongpipe, vedovn og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Ildfast stein har sprekker.

Ved inspeksjon av pipe og ildsted er det påvist at den ildfaste platen foran ildstedet ikke er tilstrekkelig. Det er løse røykrør bak ildstedet i stuen, samt løse røykrør på ildstedet i kjelleren. I tillegg er det ikke montert sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

Det bør monteres tilstrekkelig ildfast plate foran ildstedet for å ivareta brannsikkerheten.

Løse røykrør bak ildstedet i stuen og på ildstedet i kjelleren må festes forsvarlig for å hindre røyklekkasje og redusere brannfare.

Sotluke må monteres for å sikre forsvarlig tetning av pipen, og sotluken må også tømmes jevnlig.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann, røyklekkasje og utilstrekkelig vedlikehold av pipa.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er ikke montert sotluke i pipen og sotluken må tømmes.



Løse røykrør.



Det er ikke tilfredsstillende ubrennbar plate framfor ildstedet.



Sprekk i ildfast stein i ildstedet.

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

I kjelleren er det observert fuktighet i hjørnet på vegg. Dette skyldes fukttilgang til grunnmuren, som oppstår som følge av kapillærsug gjennom grunnmur og betonggulv.

Konsekvens/tiltak

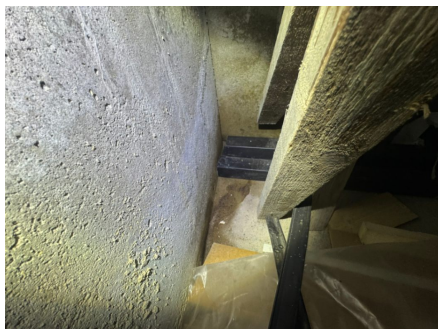
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjelleren, for eksempel ved å forbedre drenering og ventilasjon.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen, samt forringelse av innemiljøet.

Kostnadsestimatet er satt til utbedring av ventilasjon, kostnadsestimatet for utbedring av fukttilgangen er omtalt i punkt fuktsikring og drenering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Synlig fuktighet i kjelleren.



Fuktmåling i lekter i taket.



Fuktmåling i lagrede materialer på gulvet ved synlig fuktighet.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Ved inspeksjon av innvendige trapper er det påvist at det ikke er montert rekkverk, og at det mangler håndløper og rekkverk på trappen ned til kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

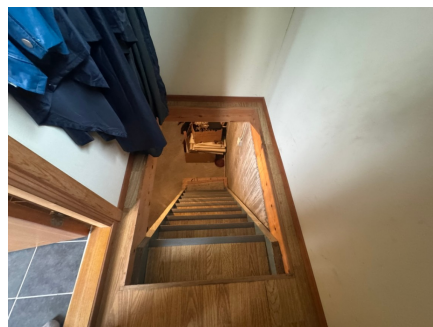
Det bør monteres rekkverk og håndløper på trappene for å ivareta sikkerheten.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke montert rekkverk på trappen opp til loftet.



Det er ikke montert håndløper eller rekkverk på trappen ned til kjelleren.

Innvendige dører

Innvendig har boligen glatte dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det må påregnes noe vedlikehold og justering av dører for å sikre funksjonalitet og forhindre unødvendig slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og økt slitasje over tid.

Mus/gnagere

Jeg har funnet tegn til mus/gnagere på kaldloftet og mellom veggen til opprinnelig del og tilbygg del.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Jeg har funnet tegn til mus/gnagere på kaldloftet og mellom veggen til opprinnelig del og tilbygg del.

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

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport



Spor etter gnagere.



Spor etter mus.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har malte plater på veggene, ukjent materiale på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tettesjiktet på gulvet er av ukjent materiale, og det er ikke tettesjikt på veggene. Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer. Det er ikke montert sluk, noe som innebærer at det ved renovering er nødvendig å montere sluk. Dette øker risikoen for utflomming av vann til andre rom ved en eventuell lekkasje.

Det er utetthet i gulvet. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg. Det er lekkasje fra kranen ved bruk.

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommets tettesjikt og membran, inkludert montering av sluk for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Manglende eller utilstrekkelig tettesjikt og fravær av sluk medfører økt risiko for vannlekkasjer, fuktskader, sopp- og råteutvikling i tilstøtende konstruksjoner, samt utflomming av vann til andre rom ved lekkasje.

Helhetlig prosjektering anbefales for å redusere risikoen for fremtidige skader og sikre forskriftsmessig utførelse.

Kostnadsestimat: Over 300 000

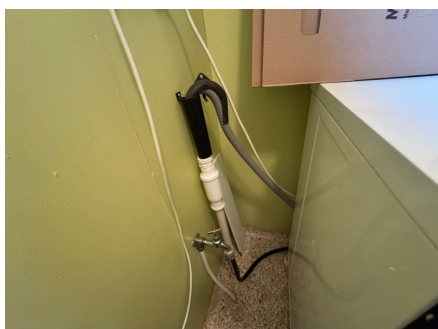
Tilstandsrapport



Vaskerommet.



Skader i gulvet.



Det er ikke tettesjikt på veggene i våt sone.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025

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



Fuktmåling mot vaskerommet.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet har malte plater på veggene, malt glassfiber på gulvet og malte himlingsplater. Rommet inneholder innredning med servant, badekar, dusjkabinett og toalett. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Tettesjiktet på gulvet er av ukjent glassfiber materiale, og det er ikke tettesjikt på veggene. Ved inspeksjon av overflatene er det påvist utettheter. Vinduet er plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuktsikret. Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.

Sluket er plassert under dusjkabinettet. Ved inspeksjon i sluket er det tegn til glassfiber materialet. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at det ved renovering kan være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes mot dette sluket. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er utført fuktsøk, og det er ikke funnet negative fuktindikasjoner. Dette kan skyldes at rommet ikke har vært i bruk den siste tiden.

Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i taket. Ventilasjonen kan oppleves som utilstrekkelig ved dusjing.

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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

Det bør gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommet, inkludert etablering av godkjent tettesjikt/membran på både gulv og vegger, samt utskifting av sluk dersom dette er nødvendig for å oppnå forskriftsmessig utførelse.

Manglende eller utilstrekkelig tettesjikt og fuktsikring medfører økt risiko for vann- og fuktskader i konstruksjonen, som igjen kan føre til sopp- og råteskader samt redusert levetid for bygningsdelene. Ventilasjonen bør også vurderes forbedret for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fuktrelaterte problemer.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Badet.



Sluk.



Sprekk i overgangen mellom vegg og gulv.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt fra kjøkkenet mot dusjkabinettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader.

Ved hulltaking er det påvist tegn til fuktskade nederst i veggplaten. Fuktmålingen viste ingen forhøyede verdier.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang av fuktskaden, samt eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til videre utvikling av fuktskader og redusert levetid for tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimatet er satt sammen med punkt "generell" på badet og gjelder fullstendig oppgradering av våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktmåling.



Det er tegn til fuktskjolder innvendig i veggen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er platetopp og stekeovn integrert. Kjøkkeninnredningen har normal bruksslitasje.



Kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Stoppekranen lot seg ikke lokalisere og har derfor ikke blitt funksjonstestet. Det anbefales videre undersøkelser for å avklare plassering og funksjon.

Tilstandsrapport

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.
- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.

Det bør foretas videre undersøkelser for å lokalisere stoppekranen og vurdere dens funksjon.

Konsekvensen av manglende tilgang til stoppekran er at det ved en eventuell vannlekkasje kan oppstå større vannskader, da det ikke er mulig å stenge vanntilførselen raskt.

Videre bør det vurderes utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og plutselige skader.

Kostnadsestimatet er satt til montering av innvendig stoppekran.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke påvist innvendig stoppekrane.

TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ved inspeksjon av avløpsanlegget har jeg påvist at det er skader i sluken i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

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

Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes for å hindre lekkasjer og påfølgende fukt- eller råteskader i konstruksjonen.

Dersom utbedring ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere skader på bygningsdeler og økt risiko for vannskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Skadet sluk i kjelleren.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Ved inspeksjon har jeg påvist at enkelte soverom ikke har ventilerings utover å åpne vinduer.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler på soverom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima og økt risiko for helseplager.



Eksempel på rom som ikke har ventilerings utover åpning av vinduet.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannsberederen bør vurderes skiftet på grunn av alder, da det er økt risiko for plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring for å unngå vannskader ved eventuell lekkasje.

Det bør også etableres forskriftsmessig el-tilkobling for å redusere risiko for elektriske feil eller brann.

Elektrisk anlegg

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

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.

Elektrisk anlegg har åpent og skjult installasjon. Sikringsskap med skrusikringer. AMS-måler er installert.

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.

1946

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

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



Sikringsskapet.

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

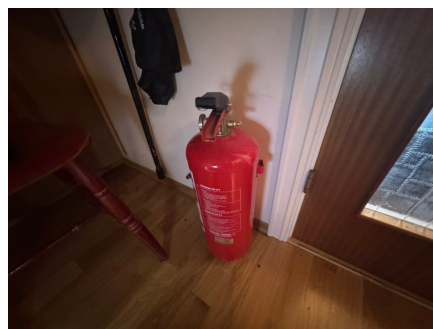
Røykvarslere og håndslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Håndslukkeren er datert 1991.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Røykvarsler på loftet er demontert.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Røykvarslerene i boligen er eldre enn angitte funksjonstid.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Røykvarsler som er utgått på dato.



Håndslukker som er eldre en ti år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er av ukjent type og alder. 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, det er påvist grunnmursplast på baksiden og på deler av sidene.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det mangler utvendig fuksikring på deler av sidene og på framveggen. Dette medfører økt risiko for fuktnntrenging til rom under terreng. Det har ikke vært mulig å vurdere drenerørens tilstand eller funksjonalitet. Basert på tilgjengelige opplysninger om alder på dreneringen og byggegrunn i området, vurderes det som nødvendig å påregne utskifting av drengsslanger. Eventuelle drengsslanger ledes til ukjent sted. På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risikoen for at jord og sand trenger inn i drenerende masser og dermed reduserer effekten av disse. Alder på dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier økt risiko for at dreneringen ikke vil fungere tilfredsstillende i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger. Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Rom under terreng" for mer informasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det bør gjennomføres utskifting og oppgradering av drenering og utvendig fuksikring for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot fuktnntrengning til rom under terreng.

Manglende eller utilstrekkelig drenering og fuksikring medfører økt risiko for fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt negative helsemessige konsekvenser over tid. Potensielle kjøpere bør ta høyde for nødvendige tiltak i sine vurderinger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig fuksikring er avsluttet midt på veggen.



Tegn til begrenset drenering

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Ved inspeksjon av grunnmuren er det påvist riss i betongkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Riss og sprekker i grunnmuren bør utbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Vann som trenger inn kan fryse og utvide seg, noe som forverrer sprekkenes og kan føre til ytterligere skader.

Det anbefales å utbedre sprekkdannelsene i forbindelse med eventuell utbygging av drenering.



Riss i grunnmuren.

TG 3 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånet terreng med fall inn mot bygningen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Eiendommen ligger i et område med aktsomhetsområder for snøskred, flom, samt jord- og flomskred.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for umiddelbare tiltak.

Terrenget bør justeres slik at det får tilstrekkelig fall bort fra bygningen for å lede vann vekk fra konstruksjonene.

Det bør også vurderes tiltak for å redusere risikoen for skred og flom, for eksempel gjennom sikringstiltak eller ytterligere undersøkelser av grunnforholdene.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrenging, fuktskader og potensielle skredhendelser, noe som kan medføre betydelige skader på bygningen og redusert levetid for konstruksjonene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Terrenget har fall mot boligen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

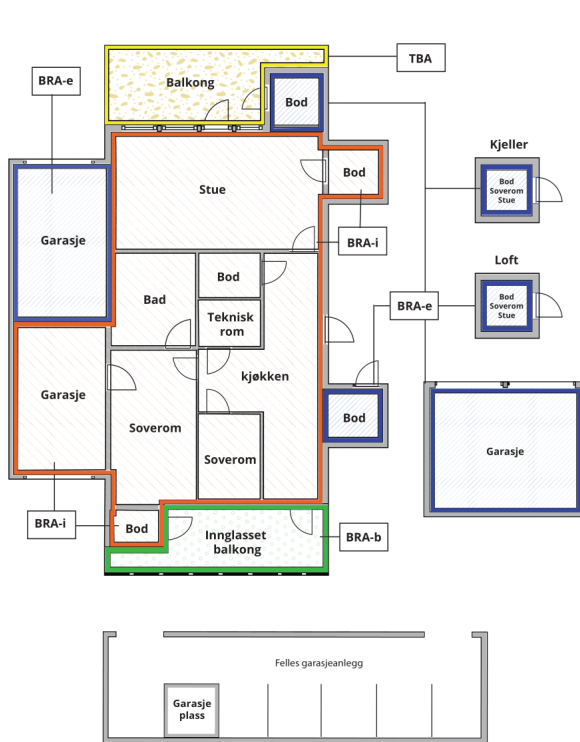
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	66			66	
1. etasje	68			68	16
Loft	52			52	
SUM	186				16
SUM BRA	186				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3		
1. etasje	Stue, kjøkken, gang, vindfang, trapperom, bod, vaskerom, bad		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang 2, soverom 5, soverom 6, soverom 7		

Kommentar

Takhøyden i kjelleren er ca 1,97 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av boligen. Det tas spesifikt forhold om ikke godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

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

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

Det må monteres rømningsstiger fra soverom på loftet.

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	117	69

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2025	Tom Christer Solli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5524 MÅLSELV	72	17		0	168762.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rundmoveien 115

Hjemmelshaver

Djupvik Karin Andrea

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rundmoen ligger i Målselv kommune i Troms fylke. Området er preget av landbruk og spredt bosetning. Rundmoen befinner seg ikke langt fra Moen, som er kommunesenteret, og har god tilgang til lokale veier som knytter området til resten av kommunen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Det er ukjent vannkilde.

Tilknytning avløp

Det er ukjent avløpsanlegg.

Regulering

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

Om tomten

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
250 000	2010	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VS1775>

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