

Tilstandsrapport



Enebolig



Skrolsvikveien 897, 9392 STONGLANDSEIDET



SENJA kommune



gnr. 212,212, bnr. 81,81, snr. 0,0

Markedsverdi

550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 211 m²



Befaringsdato: 28.07.2025

Rapportdato: 19.08.2025

Oppdragsnr.: 20060-1932

Referansenummer: ON1192

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 over 600 tilstandsrapporter etter de "nye boligreglene". Vi ønsker å være banebrytende og innovative når det gjelder å utnytte teknologi for å være i forkant av bransjeutviklingen.

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

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

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



Rapportansvarlig

Tom Christer Solli

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

Medansvarlig

Anders Killie Solli

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra taknivå.
Takrenner og nedløp av plast.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.
Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Altan med adkomst fra stuen. Dekke av betong.
Balkong med adkomst fra soverommet. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet.
Platt med adkomst fra gangen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet.
Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongsøyler.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av belegg og vegg til vegg teppe. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe, vedovner og sotluke.
Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra soverom mot terreng.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 34,6.
Fuktmålingen viser at treverket er mettet med vann.
Boligen har tretrapp.
Innvendig har boligen glatte dører.
Jeg har funnet spor av mus/gnagere på kald loft og i underetasjen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i underetasjen har malte veggplater og malt mur på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder servant, toalett og badekar. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fuktmålingen er tatt i tilgjengelig svill mot badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 35,9. Fuktmålingen viser at treverket er mettet med vann.

Vaskerommet har malt mur og malte plater på veggene, betong på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fuktmålingen er tatt i tilgjengelig svill mot badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 27,6.

Badet i 1. etasje tapet på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder badekar og servant. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt på grunn av at stoppekranen er spindelventil som sitter fast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i 1. etasjen har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Frittstående hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet i underetasjen har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Frittstående hvitevarer.
Det er ingen ventiler fra kjøkkenet.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har malte plater på veggene, vinylbelegg på gulvet og malte himlingsplater. Rommet inneholder toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert luft til luft varmepumpe i stuen.
Varmtvannstanken er på ca. 150 liter.
Det elektriske anlegget har krus og automatsikring.
Røykvarsler og håndslukker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Tidligere takst opplyser om boligen er oppført på betongsåle på fjell.
Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår.
Som referanseår settes byggeår.
På oppføringstidspunktet var normal måte å bygge dreneringer ved å bruke drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur samt at det ble smurt trekultjære mot grunnmuren for å stoppe kapillærsug.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Boligen ligger i skrånede terreng.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	211 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	211 m ²
Totalpris	550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

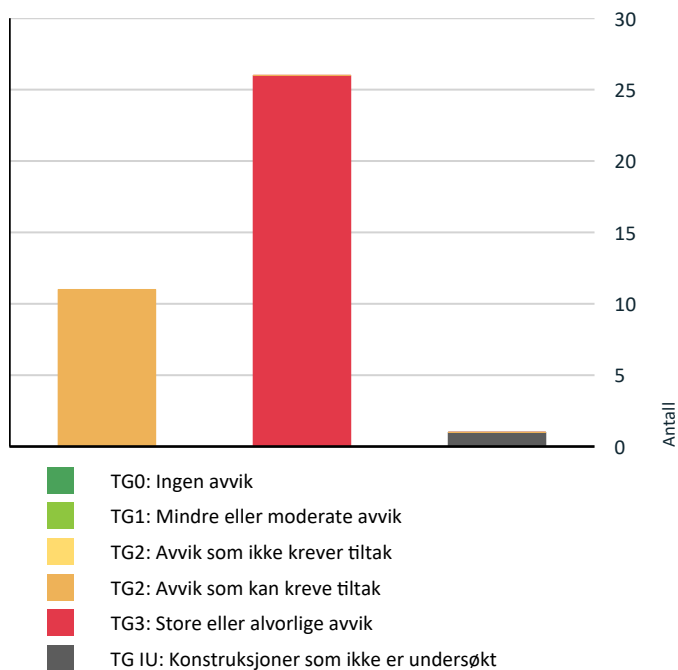
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det er avvik på dagens bruk og godkjente plan og fasade tegninger. Det er endret på planløsningen ved vaskerom å klesbod samt at det er åpnet opp mellom boenhetene.

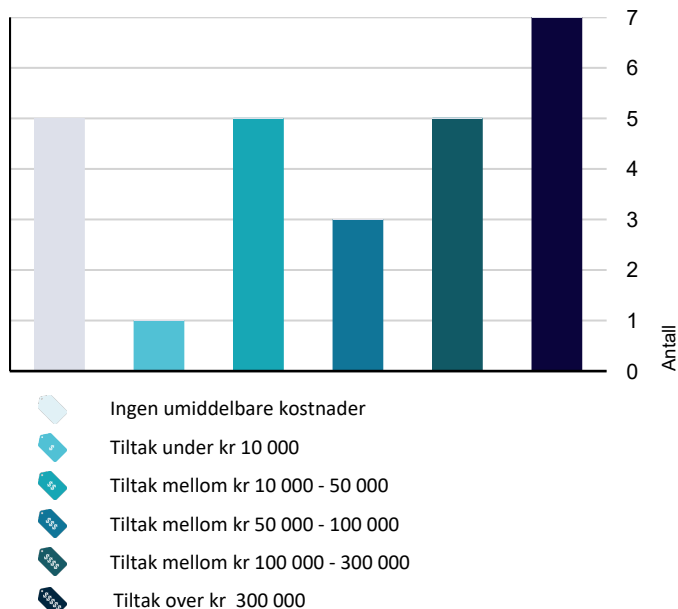
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

BRATAKST, ved takstingeniør Tom Christer Solli og takstingeniør Anders Killie Solli, har fått i oppdrag av Ingvild Horst å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst over Skrolsvikveien 897, 9392 Stonglandseidet. Takstingeniøren og foretaket opptrer uavhengig i samsvar med Norsk Taksts etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, eller andre parter involvert i oppdraget. Eiendommen takseres som dødsbo. Rekvirent har liten kjennskap til eiendommen å eventuelt endringer som er gjort. Dette påvirker informasjonsgrunnlaget vi har hatt og kan føre til manglende opplysninger. Det er takstingeniør Tom Christer Solli som har gjennomført befaringen og skrevet rapporten.

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

Vurderinger av tilstand og beskrivelser er basert på byggeåret, med mindre annet er oppgitt. Det var normale lysforhold for årstiden, oppholdsvær og 15°C på befaringsdagen. Under befaringen ble det benyttet ulike måleinstrumenter, inkludert Protimeter MMS3 fuktmåler/fuktindikator, Elma 360 laservater og Leica X4 avstandsmåler.

Det er imidlertid viktige begrensninger og forutsetninger som må tas i betraktning. Tomteforhold og grenser er basert på opplysninger fra sentralmatrikkelen, og grensemerker ble ikke besiktiget. Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjonene, med unntak av hull tatt i vegg mot våtrom og i utforet vegg i underetasjen.

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 registrert skader eller svekkelser som reduserer taktekingens forventede levetid. Skadene består av mosedannelser og skader på taktekingen. Det er tegn til lekkasje på taket.

 **Kostnadsestimat: Over 300 000**

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Enkelte nedløp er avsluttet med utkaster over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur. Takrenner og nedløp har skader. Takstigen er demontert.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Bærende/sentrale deler av takkonstruksjonen er fjernet.

Det er montert dampspærre i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for montering av dampspærre dårlig samtidig som de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette resulterer ofte i utettheter i dampspærren som kan føre til at fuktig «inneluft» trekkes gjennom konstruksjonen og kondenserer på kald del av konstruksjonen. Pappkubbinger på takforten er stedvis deformert. Dette gir dårligere luftgjennomstrømning til konstruksjonen. Avviket øker risiko for fuktskader i konstruksjonen. Fuktmålinger i sperre / taktro ved fukt/råteskadene angir 15,7 vektprosent. Disse verdiene er ikke skadelige for konstruksjonen. Disse målingene kan endres ved endret bruk av boligen og temperaturforhold utvendig. Det er registrert Stedvis fuktmerker og råteskader i taktro.

Ved pipen er taksperrene ombygd på grunn av plasseringen til pipen, det må gjøres ytterligere undersøkelser av ombygde sperrer. Takluken er ikke tett, dette fører til at fuktig "inneluft" trekker opp på kaldloftet og kondenserer.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. 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.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Det er ikke montert rekkverk.

Ved inspeksjon av altanen har jeg påvist at det ikke er tettesjikt på dekket, dette fører til at vanninntrenging til garasjen. Ved normal gange opplever jeg bevegelse på dekket, det må gjøres ytterligere undersøkelser på innfestingen av dekket.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

! Utvendig > Balkong [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Utragede balkonger er en risikokonstruksjon hvor det erfaringsmessig kan oppstå skader. Årsak til dette er at vann følger bjelkene inn gjennom vegglivet og det oppstår råteskader innenfor veggene.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Ved inspeksjon av platten har jeg påvist omfattende råteskader og svikt i bærende konstruksjoner.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendige overflater har eldre materialer og fargevalg. Det er skader som er over normal slitasjegrad. Det er påvist fuktskader rundt pipen, jeg har fuktsøkt og fuktsøkingen viser at det er tørt på befaringsdagen.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Det er påvist synlig fuktskade i gulvet ved kjøkkenet, det er fuktsøkt men ikke tegn til fuktighet, det er ikke mulig å inspisere skjulte deler av konstruksjonen. Gulvet knirker stedvis ved normal gange. Jeg har målt høydeforskjell på etasjeskillet, målinger viser at det er ca 15 mm høydeforskjell i stuen i 1. etasje.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Ved ildstedet er det registrert skader på ildfast stein inni ovnen på ovnen i 1. etasje og manglende ildfast plate foran ovnen i underetasjen samt at det mangler ildfast plate under sotluken.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.

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

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer, samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Overflatene i underetasjen bærer preg av høy luftfuktighet i form av svertesopp og fuktskader på overflatene.

På oppføringstidspunktet til boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, samt at materialkvaliteten på produktene var lav. Det viser seg ofte ved boliger oppført i dette tidsrommet at betonggulv i boliger kan ha kapillært oppsug fra grunnen. Utførede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader.

Veggene er bygget opp med utforing og platekledning. Det skal ikke oppstå kondens eller fukttinntrengning som kan skade bygningskonstruksjonene eller påvirke innneklimaet negativt. For å redusere faren for fuktskader er det viktig med riktige konstruksjoner mot grunnen og lav luftfuktighet i rommene.

Jeg har tatt hull for fuktmåling på soverommet hvor det er svertesopp på vegg, fuktmålingen i utforet vegg viser at treverket er mettet med vann.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Det drypper fra rørskjøter.

Ved inspeksjon av innvendige vannledninger er det påvist at det drypper fra koblinger ved stoppekranen og ved rørene ved vaskemaskin. Stoppekranen er av typen spindelventil fra byggear. Erfaringsmessig kan disse sette seg fast slik at det ikke vil være mulig å stenge/åpne kranen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det elektriske anlegget har krus og automatsikring.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Røykvarsler og håndslukker.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke mulig å vurdere drenerørens tilstand eller funksjonalitet. Ut fra de opplysningene jeg har om alder for dreneringen og byggegrunn i området må det påregnes at drencslanger skiftes. Eventuelle drencslanger ledes til ukjent sted. På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risiko for at jord og sand trenger inn i drenerende masser og slik reduserer effekten av de drenerende massene. 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 info.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Ved inspeksjon av grunnmuren har jeg påvist store sprekker i garasjen å sprekk inne på badet.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilatoren er demontert.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av skader og utettheter vil ikke tettesjiktet tåle vannbelastning. Det er ikke tettesjikt på veggene.

Ved inspeksjon av tettesjikt er det påvist skader å utettheter, veggene har fuktskader i nedkanten.

Sluk er plassert midt på gulvet. Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg er klemt under klemring. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Rommet varmes opp med stråleovn på vegg. Rommet er ventilert med mekanisk vifte.

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



Kostnadsestimat: Over 300 000



Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Det er ikke tettesjikt på vegger eller gulvet. Rommet bærer preg av høy fuktighet, det er fuktskader i tak og i svill i mot boden.

Sluk er plassert midt på gulvet. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

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



Kostnadsestimat: Over 300 000



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Ved fuktmåling mot vaskerommet er det påvist at treverket er mettet men vann.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Ved inspeksjon av kjøkkenet har jeg påvist at kjøkkenet har en del slitasjeskader, manglende håndtak og at det drypper fra kranen. Kranen er og tapet fast.



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

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

Sluk er plassert delvis under badekaret påvist at belegg er klemt under klemring. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv. Dette øker risiko for utflomming av vann til andre rom. Det er stedvis løst gulvbelegg. Rommet varmes opp med stråleovn på vegg. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i vinduet. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig ved dusjing. Sanitærutstyr har skader.

Vindu er plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuktsikret.

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



Kostnadsestimat: Over 300 000

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Mus

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Jeg har funnet spor av mus/gnagere på kald loft og i underetasjen.

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

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

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

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

Avluften til avløpsanlegget er avsluttet på kaldloftet.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Ved inspeksjon av ventilasjon har jeg påvist fuktskader i vinduskarmene, dette er tegn på at det er mangelfull ventilasjon av rommene.



Tekniske installasjoner > Varmepumpe

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpen er ikke funksjonstestet da den ikke er i bruk på befaringsdagen.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Ved inspeksjon av kjøkkenet har jeg påvist at det stedvis fuktmerker å skader samt at døren til skapet over komfyren er feil størelse på og at døren under vasken er skjev. Ved fuktsøking på kjøkkengulvet har jeg påvist at det stedvis er høye fuktnivåer.



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved test av ventilatoren er det påvist ulyd.



Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS

3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks.

spalte/ventil ved dør.

Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Ved inspeksjon av toalettrommet har jeg påvist at det

er hull i toalettet og at sisternen ikke stenger vannet.

Det er påvist fuktskader i taket, dette er i området

hvor det henger bøtte under ventil på kaldloftet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1975

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i brukstillatelse.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- 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 registret skader eller svekkelser som reduserer taktekkingens forventede levetid. Skadene består av mosedannelser og skader på taktekkingen.

Det er tegn til lekkasje på taket.

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.

Konsekvensene av skadene på taktekingen kan være vanninntrengning til konstruksjonen. Utett takteking vil føre til skader i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Skader som er forsøkt utbedret.



Skader på taktekingen.



Mose på taket.



Eksempel på tegn til lekkasje på taket.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Enkelte nedløp er avsluttet med utkaster over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur. Takrenner og nedløp har skader. Takstigen er demontert.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens av manglende takstige er at pipen ikke kan feies og det vil bli ilagt fyringsforbud på fyringsanlegget.

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

Feil ved takrenner og nedløp utsetter fasader for unødvendig mye vann, noe som øker risiko for skader og reduserer levetiden til nærliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet er satt sammen med takteking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Skader på takrennenedløp.



Nedløpet er avsluttet over terreng med utkaster.



Skade i takrennen.



Takstigen er demontert.

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

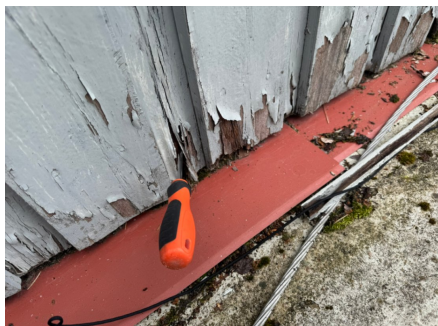
- Musesperre må etableres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det må monteres musesperre for å hindre gnagere tilkomst til skjulte deler av konstruksjonen.

Å skifte ut kledningsbord, omramminger og fasadeelementer må regnes med på grunn av de skader jeg har påvist. Om disse tiltakene ikke gjøres vil konsekvensen være at det oppstår skader av en slik art at kledningen og konstruksjoner må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Eksempel på råteskadet kledning.



Værslitt kledning.



Det er ikke montert musesperre bak kledningen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Bærende/sentrale deler av takkonstruksjonen er fjernet.

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

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

Fuktmålinger i sperre / taktro ved fukt/råteskadene angir 15,7 vektprosent. Disse verdiene er ikke skadelige for konstruksjonen. Disse målingene kan endres ved endret bruk av boligen og temperaturforhold utvendig. Det er registrert Stedvis fuktmerker og råteskader i taktro.

Ved pipen er taksperrene ombygd på grunn av plasseringen til pipen, det må gjøres ytterligere undersøkelser av ombygde sperrer.

Takluken er ikke tett, dette fører til at fuktig "inneluft" trekkes opp på kaldloftet og kondenserer.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det må foretas ytterligere undersøkelser.

Potensielle kjøpere anbefales gjennomgang av bygningsdelen før avhending.

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

Råteskadet taktro må byttes.

Konsekvens av kondens/fukt i takkonstruksjonen er høy risiko for sopp og råteskader.

Kostnadsestimatet på utbedringer av lufting og utbedring av råteskadet taktro er satt sammen med takteking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Fukt/ råteskader i taktro.



Fuktmåling ved fukt/råteskade.



Eksempel på punktert dampsperre.



Bøtte under takventilen.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- 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.

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.

Når vinduer skiftes må også beslag skiftes. Ved unnlatelse av utvendig vedlikehold vil funksjonssvikt oppstå. Feilmontering av vinduer reduserer levetiden og øker risiko for skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Det er ikke beslag på vinduet.



Vindu med råteskade.



Eksempel på punktert vindu.

Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Når dørene skiftes, må også beslag skiftes. Ved unnlatelse av utvendig vedlikehold vil funksjonssvikt oppstå.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sprekker i glasset på døren.



Råteskadet balkongdør.



Døren til underetasjen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan med adkomst fra stuen. Dekke av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Ved inspeksjon av altanen har jeg påvist at det ikke er tettesjikt på dekket, dette fører til at vanninntrenging til garasjen. Ved normal gange opplever jeg bevegelse på dekket, det må gjøres ytterligere undersøkelser på innfestingen av dekket.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må sørges for tilfredsstillende opplagring av dekket. Underdimensjonerte konstruksjoner kan føre til sammenbrudd.

Det er ikke montert rekkverk på altanen.

Risiko: Økt fare for fallulykker, spesielt for barn og eldre. Manglende rekkverk kan føre til alvorlige personskader.

Tiltak: Det må monteres rekkverk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Det er ikke rekkverk eller tettesjikt på dekket.



Fuktnntregning til garasjen.

Balkong

Balkong med adkomst fra soverommet. Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Utkraget balkong er en risikokonstruksjon på grunn av at bjelkelaget går gjennom vegglivet. Erfaringsmessig kan det oppstå råteskader i etasjeskillet som følge av dette.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Utkragede balkonger er en risikokonstruksjon hvor det erfaringsmessig kan oppstå skader. Årsak til dette er at vann følger bjelkene inn gjennom vegglivet og det oppstår råteskader innenfor veggene.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det må regnes med å bytte ut deler av balkongen samt at den må vedlikeholdes.
Konsekvens: Svekkelse av rekkverk kan føre til personskader ved belastning av rekkverket.
Kostnadsestimat er satt til enkelte utbedringer av råteskadet konstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskade i rekkverk.



Rekkverkshøyde.

Utvendige trapper

Platt med adkomst fra gangen. Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongsøyler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Ved inspeksjon av platten har jeg påvist omfattende råteskader og svikt i bærende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Platten må rives å byttes ut i sin helhet. Skader på platting kan føre til personskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Platt ved ytterdøren.



Råteskadet bærebjelker.

INNENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendige overflater har eldre materialer og fargevalg. Det er skader som er over normal slitasjegrad. Det er påvist fuktskader rundt pipen, jeg har fuktsøkt og fuktsøkingen viser at det er tørt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må regnes med å utbedre overflatene. Kostnadsestimatet er satt til enkelte skadde overflater å ikke full oppussing.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eksempel på skader på innvendige overflater.



Fuktskader rundt pipen.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist synlig fuktskade i gulvet ved kjøkkenet, det er fuktsøkt men ikke tegn til fuktighet, det er ikke mulig å inspisere skjulte deler av konstruksjonen. Gulvet knirker stedvis ved normal gange.

Jeg har målt høydeforskjell på etasjeskillet, målinger viser at det er ca 15 mm høydeforskjell i stuen i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Det må regnes med å bytte deler av gulvplater ved kjøkkenet på grunn av fuktskadene jeg har påvist.

Konsekvensene av fuktskaden å skjeve etasjeskille er ujevnt gulv.

Kostnadsestimatet er satt til utbytting av enkelte gulvplater.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Synlige fuktskader i gulvet ved kjøkkenet.



Synlige fuktskader i gulvet ved kjøkkenet.



TG 2 Radon

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

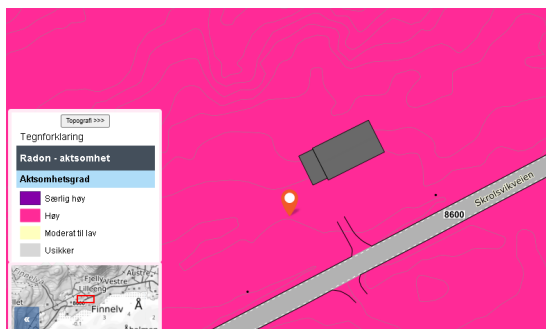
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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 høy radonforekomst.



Radon aktsomhetsgrad.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovner og sotluke.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Ved ildstedet er det registrert skader på ildfast stein inni ovnen på ovnen i 1. etasje og manglende ildfast plate foran ovnen i underetasjen samt at det mangler ildfast plate under sotluken.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

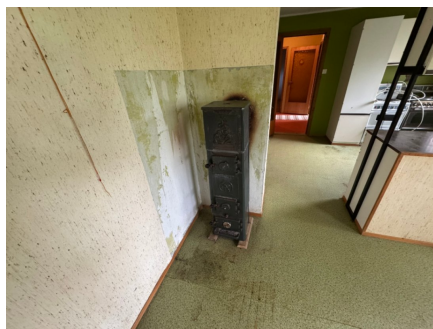
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Feil ved ildsted øker risikoen for brannfare.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke ildfast plate under sotluken.



Det er ikke ildfast plate under ildstedet i underetasjen..

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra soverom mot terreng. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 34,6. Fuktmålingen viser at treverket er mettet med vann.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer, samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Overflatene i underetasjen bærer preg av høy luftfuktighet i form av svertesopp og fukskader på overflatene.

På oppføringstidspunktet til boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, samt at materialkvaliteten på produktene var lav. Det viser seg ofte ved boliger oppført i dette tidsrommet at betonggulv i boliger kan ha kapillært oppsug fra grunnen. Utførte vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader.

Veggene er bygget opp med utforing og platekledning. Det skal ikke oppstå kondens eller fuktinntrengning som kan skade bygningskonstruksjonene eller påvirke innneklimaet negativt. For å redusere faren for fuktskader er det viktig med riktige konstruksjoner mot grunnen og lav luftfuktighet i rommene. Jeg har tatt hull for fuktmåling på soverommet hvor det er svertesopp på veggen, fuktmålingen i utforet vegg viser at treverket er mettet med vann.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Tiltak: Fjern platekledning på veggen for å avdekke skadeomfanget, tørk ut konstruksjonen med avfukter og god ventilasjon, og kartlegg fuktkilden – enten det skyldes kapillært oppsug fra grunnen, manglende drenering eller kondens. Underetasjen må prosjekteres før den bygges opp for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Fuktnivået på over 20 vektprosent overstiger anbefalte verdier for slike konstruksjoner, og er innenfor et område hvor sopp og råte kan utvikles over tid. Konstruksjonen er i tillegg skjult bak plater, noe som gjør det vanskelig å oppdage skader før de har utviklet seg. Ved høy fuktbelastning i skjulte konstruksjoner er det risiko for muggsopp og dårlig luftkvalitet. Fuktnivået er allerede på et kritisk nivå, og det er tydelige tegn på aktiv kondens.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Hulltaking tatt på soverommet hvor det er svertesopp på vegg.



Synlig fuktighet i underetasjen.



Fuktgjennomtrenging i gulv og vegg.



Fuktgjennomtrenging på vegg.

Innvendige trapper

Boligen har tretrapp.

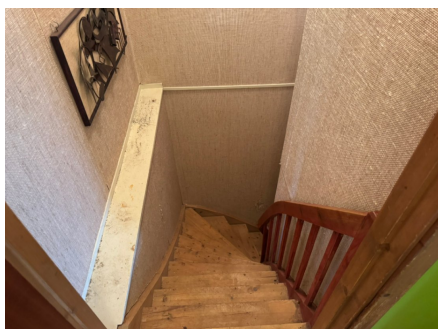
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

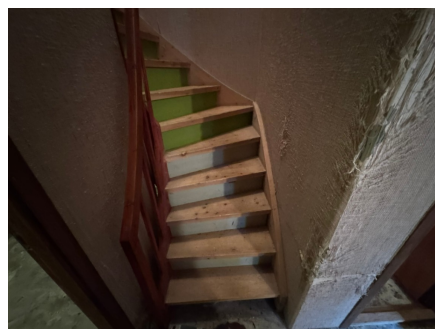
Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

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



Trappen.



Trappen.

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.

Dørene har over tid seget i karmen og må derfor justeres.

Tilstandsrapport

TG 2 Mus

Jeg har funnet spor av mus/gnagere på kald loft og i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Jeg har funnet spor av mus/gnagere på kald loft og i underetasjen.

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

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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



Spor etter mus/gnagere

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet i underetasjen har malte veggplater og malt mur på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder servant, toalett og badekar. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av skader og utettheter vil ikke tettesjiktet tåle vannbelastning. Det er ikke tettesjikt på veggene.

Ved inspeksjon av tettesjikt er det påvist skader å utettheter, veggene har fuktskader i nedkanten.

Sluk er plassert midt på gulvet. Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg er klemmt under klemring.

Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Rommet varmes opp med stråleovn på vegg. Rommet er ventilert med mekanisk vifte.

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

Tilstandsrapport

Det frarådes at gulv og vegger utsettes for vann slik de fremstår i dag. Før badet oppgraderes anbefaler jeg at fuktnntrengingen til underetasjen utbedres for å redusere risikoen for nye skader.

Rommet må oppgraderes/renoveres før daglig bruk for å redusere risiko/omfang av skader. Ved å utsette gulv og vegger for vann kan det oppstå sopp og råteskader i skjulte deler av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Badet i underetasjen.



Utettheter i vinylbelegget.



Sluk.



Fuktskader på vegg.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmålingen er tatt i tilgjengelig svill mot badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 35,9. Fuktmålingen viser at treverket er mettet med vann.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimatet er satt sammen med punkt "Generell" på bad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktmåling i svill fra boden.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet har malt mur og malte plater på veggene, betong på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder 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.

Det er ikke tettesjikt på vegger eller gulvet. Rommet bærer preg av høy fuktighet, det er fuktskader i tak og i svill i mot boden.

Sluk er plassert midt på gulvet. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

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

Konsekvens/tiltak

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

Det frarådes at gulv og vegger utsettes for vann slik de fremstår i dag. Før badet oppgraderes anbefaler jeg at fuktinntrengingen til underetasjen utbedres for å redusere risikoen for nye skader.

Rommet må oppgraderes/renoveres før daglig bruk for å redusere risiko/omfang av skader. Ved å utsette gulv og vegger for vann kan det oppstå sopp og råteskader i skjulte deler av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Over 300 000



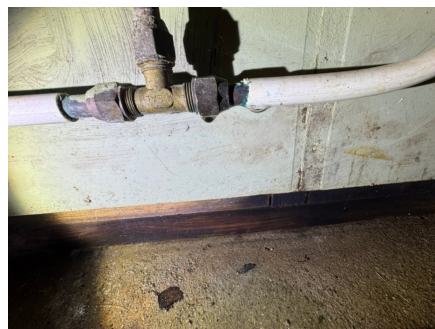
Vaskerommet



Sluk.



Fuktskader i tak.



Fuktskader i svill.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmålingen er tatt i tilgjengelig svill mot badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 27,6.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Ved fuktmåling mot vaskerommet er det påvist at treverket er mettet men vann.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadestimatet er satt sammen med punkt "Generell" på vaskerom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktmåling i svill mot vaskerommet.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 1. etasje tapet på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder badekar og servant. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

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

Sluk er plassert delvis under badekaret påvist at belegg er klemte under klemring. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv. Dette øker risiko for utflomming av vann til andre rom. Det er stedvis løst gulvbelegg. Rommet varmes opp med stråleovn på vegg. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i vinduet. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig ved dusjing. Sanitærutstyr har skader.

Vindu er plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuktsikret.

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og 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 frarådes at gulv og vegger utsettes for vann slik de fremstår i dag.

Rommet må oppgraderes/renoveres før daglig bruk for å redusere risiko/omfang av skader. Ved å utsette gulv og vegger for vann kan det oppstå sopp og råteskader i skjulte deler av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Badet i 1. etasjen.



Svertesopp.



Sluk.



Sprekk i servanten.

1. ETASJE > BAD

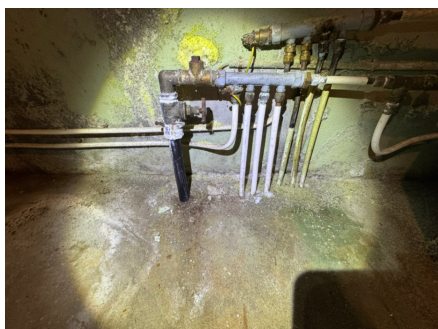
Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av at stoppekranen er spindelventil som sitter fast.

Erfaringsmessig kan mann påføre skade på røranlegget ved å vir på slike stoppekraner. Det er skjult rørinstallasjon i flere vegger i dette våtrommet og det er ikke mulig, med sikkerhet, å fastslå hvor rørføringene er.

Siden vannet ikke kan stenges av og rørføringene ikke kan påvises vurderer jeg at risikoen for å påføre bygningen skade er større enn muligheten for å avdekke nye skader ved å ta hull.

Ut fra våtrommets alder og de avvikene som allerede er beskrevet for rommet kan det ikke utelukkes at det avdekkes fuktmerker/skader i skjulte deler av konstruksjonen når denne åpnes.



Spindelven

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsrapport

- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Ved inspeksjon av kjøkkenet har jeg påvist at det stedvis fuktmerker å skader samt at døren til skapet over komfyren er feil størrelse på og at døren under vasken er skjev. Ved fuktsøking på kjøkkengulvet har jeg påvist at det stedvis er høye fuktnivåer.

Konsekvens/tiltak

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



Kjøkkeninnredning.



Døren til overskapet har feil størrelse.



Kjøkkeninnredning.



Det drypper av kranen på kjøkkenet.

UNDERETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren er demontert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres ventilator.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Ventilatoren er demontert.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Ved inspeksjon av kjøkkenet har jeg påvist at kjøkkenet har en del slitasjeskader, manglende håndtak og at det drypper fra kranen. Kranen er og tapet fast.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Jeg anbefaler at kjøkkeninnredningen byttes, kranen må byttes/utbedres.

Konsekvensene av drypping fra kranen og tapet kran er økt vannforbruk å nedsatt funksjon.

Kostnadsestimatet er satt til bytting av kjøkken.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Kjøkkeninnredningen.



Skader og manglende håndtak.



Kran som lekket og er tapet fast



Skader i benkeskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved test av ventilatoren er det påvist ulyd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatoren bør skiftes.



Ventilatoren.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har malte plater på veggene, vinylbelegg på gulvet og malte himlingsplater. Rommet inneholder toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Ved inspeksjon av toalettrommet har jeg påvist at det er hull i toalettet og at sisternen ikke stenger vannet. Det er påvist fuktskader i taket, dette er i området hvor det henger bøtte under ventil på kaldloftet.

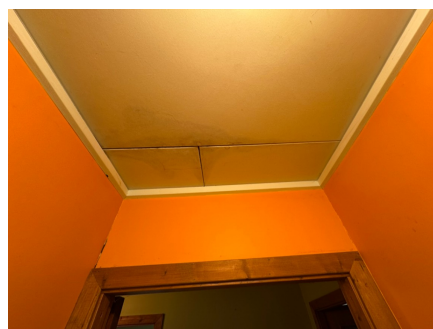
Konsekvens/tiltak

- Skadet utstyr må skiftes/utbedres.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Dårlig ventilasjon kan føre til opphopning av fuktighet og dårlig lukt, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.



Hull i toalettet.



Fuktskader i taket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Ved inspeksjon av innvendige vannledninger er det påvist at det drypper fra koblinger ved stoppekranen og ved rørene ved vaskemaskin. Stoppekranen er av typen spindelventil fra byggeår. Erfaringsmessig kan disse sette seg fast slik at det ikke vil være mulig å stenge/åpne kranen.

Konsekvens/tiltak

- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.
- 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.

Det bør vurderes å skifte stoppekranen.

Lekkasje på vannledningene øker fuktnivået i underetasjen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Drypping fra vannrør.



Drypping fra vannrør ved vanninntaket.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Avluften til avløpsanlegget er avsluttet på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

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

Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk utbedres.

Konsekvensen av avløpsrør som er avsluttet på kaldloftet er økt fukttilgang på kaldloftet med risiko for fuktskader.



Avluften er avsluttet på kaldloftet.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Ved inspeksjon av ventilasjon har jeg påvist fuktskader i vinduskarmene, dette er tegn på at det er mangelfull ventilasjon av rommene.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Dårlig eller mangelfull ventilasjon kan gi helseplager.

TG 2 Varmepumpe

Det er installert luft til luft varmepumpe i stuen.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Varmepumpen er ikke funksjonstestet da den ikke er i bruk på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler at at det utføres service eller at varmepumpen byttes ut siden det varmepumpen er av eldre årgang.



Produksjonsår på varmepumpen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 150 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Produksjonsdato på berederen.

TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Det elektriske anlegget har krus og automatsikring.

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.

1975 Byggeår.

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja

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

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

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



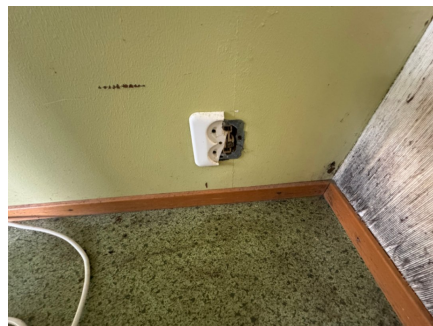
Sikringsskapet



pning i sikringsskapet.



Åpent koblingspunkt.



Skadet stikkontakt.

Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og håndslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er ikke montert røykvarsler i underetasjen. Røykvarsleren i 1. etasjen er demontert å ligger oppå vedovnen.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ja Røykvarslerene i boligen er eldre enn angitte funksjonstid.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Håndslukkeren.



Røykvarsleren er demontert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell. Tidligere takst opplyser om boligen er oppført på betongsåle på fjell.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

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

Vurdering av avvik:

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

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

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 info.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det må sikres riktig terrengforhold for å redusere vannpåkjenning mot drenering.

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Observasjoner gjort i rom under terreng.



Observasjoner gjort i rom under terreng.



Utvendig fuktsikring er trekulltjære

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Ved inspeksjon av grunnmuren har jeg påvist store sprekker i garasjen å sprekk inne på badet.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Sprekker kan tillate vann å trenge inn i grunnmuren, noe som kan føre til fuktskader på husets konstruksjon. Vann som trenger inn i sprekkene kan fryse og utvide seg, noe som forverrer sprekkene og kan føre til ytterligere skader. I forbindelse med utbygging av drenering vil det være naturlig å utbedre sprekkdannelsene.

Årsak til registrerte skader kan være setninger og jordtrykk. Konsekvensen av skadene kan være skjevheter i overliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Sprekk i grunnmuren på badet.



Store sprekker i muren i garasjen.



Sprekker i muren ved garasjen.

Terrenghorhold

Boligen ligger i skrånede terreng.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Feil ved terrenghorhold fører til unødvendig mye vann mot konstruksjoner, noe som øker risiko for skader og reduserer levetiden. Kostnadsestimatet er satt sammen med punkt "Fuktsikring og drenering"

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Terrenget har fall inn mot boligen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

211 m²/211 m²

Enebolig: 2 Stuer, 2 Kjøkken, 4 Gang, 2 Vindfang, 4 Soverom, 2 Bad, 5 Bod, Vaskerom, Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 550 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

550 000

Konklusjon markedsverdi

550 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Rødsandveien 149 ,9392 STONGLANDSEIDET 100 m ² 1975 3 sov	13-06-2024	1 200 000	1 150 000		1 150 000	11 500
2 Skrolsvikveien 1778 ,9392 STONGLANDSEIDET 106 m ² 1954 4 sov	16-09-2021	750 000	740 000		740 000	6 981
3 Tranøyveien 3921 ,9392 STONGLANDSEIDET 127 m ² 1972 3 sov	10-12-2020	850 000	550 000		550 000	4 331
4 Tranøyveien 3919 ,9392 STONGLANDSEIDET 226 m ² 1979 4 sov			800 000		800 000	3 540

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer.	Kr.	8 441
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	8 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 000 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 000 000

Tomteverdi

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

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

Beregnet tomteverdi

Kr. 500 000

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

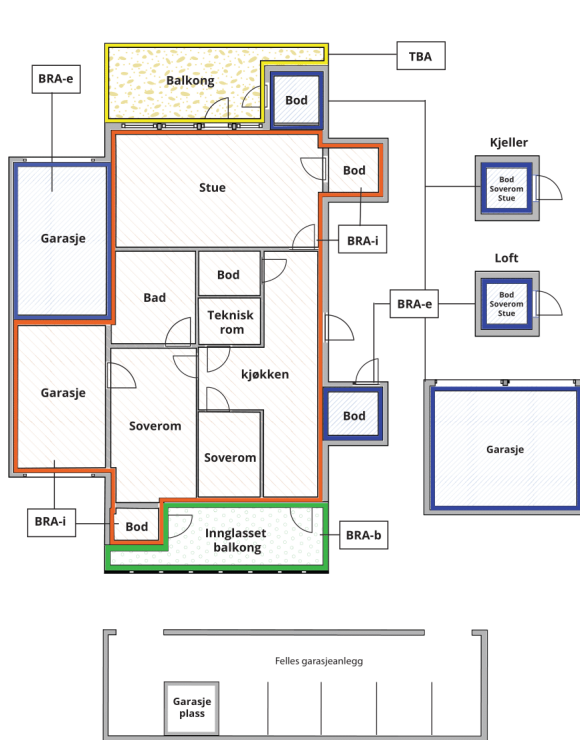
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	114			114	
1. etasje	97			97	35
SUM	211				35
SUM BRA	211				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik på dagens bruk og godkjente plan og fasade tegninger. Det er endret på planløsningen ved vaskerom å klesbod samt at det er åpnet opp mellom boenhetene.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke gasstett (røyktett) mellom garasjen og boligen.

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

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	165	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.7.2025	Tom Christer Solli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	212	81		0	1378 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skrolsvikveien 897

Hjemmelshaver

Hansen Guttorm

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	212	81		0	1378 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skrolsvikveien 897

Hjemmelshaver

Hansen Guttorm

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Skrolsvik er ei bygd ytterst på Sør-Senja i Senja kommune i Troms, og har i underkant av 100 innbyggere.

Stedet har en avdeling under Midt-Troms Museum; Kveitmuseet/Gammelbutikken og det nedlagte Skrolsvik fort.

Hurtigbåt og ferje til Harstad. Bygda ligger ved enden av fylkesvei 8600. Følger man den 20 km østover kommer man til Stonglandseidet, hvor det blant annet er sykehjem, skole og bank. Postadressen til Skrolsvik er 9392 Stonglandseidet. Nærmeste bysamfunn er Finnsnes.

Mellemvik er en grunnkrets som omfatter Skrolsvik og grendene rundt. Mellemvik, eller Mellomvika, er den midterste av de tre vikene sentralt i Skrolsvik. De andre to er Heimstevika og Skrollsvika.

Grunnkretsen omfatter ytterste del av den halvøya som stikker ut mot Andfjorden, lengst sørvest på Senja, inkludert ytre del av Blyfjordens sørside, samt fjellene vest for Åborsvatnet. Bebyggelsen strekker seg fra Tømmervika i sørøst til Sjursvika i nordvest. Areal: 23,4 km².

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Ukjent vanntilførsel. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

1975/5094-1/80. 02.10.1975. BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Vegvesenets betingelser vedtatt

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
220 000	1997

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Meglerpakke	06.08.2025		Gjennomgått	25	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2025	

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/ON1192>

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