


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sørsiveien 386, 9310 SØRREISA

 SØRREISA kommune

 gnr. 25,25, bnr. 9,4, snr. 0,0

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 214 m²



Befaringsdato: 07.02.2025

Rapportdato: 24.03.2025

Oppdragsnr.: 20060-1796

Referansenummer: PX1977

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Killie Solli

Vår ref: Anders Killie Solli



**BRATAKST**
SETTER PRIS PÅ DINE VERDIER



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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

Anders Killie Solli

Uavhengig Takstingeniør

anders@bratakst.no

930 50 271



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Opprinnelig del av boligen er oppført i 1981, tilbygget del er fra 1992.

Boligen er fundamentert på søyler. Etasjeskillere er trebjelkelag med stubbloft. Yttervegger over grunnmur er bindingsverk. Fasader av malt tømmermannskledning. Innvendig side av yttervegger samt innvendige vegger er platekledd. Valmtak av fabrikkproduserte sperrer pålagt troplater. Taket er tekket med shingel. Takstmannen kontrollerer ikke statisk prosjektering av boligen.

VEDLIKEHOLDSSTATUS:

Vaskerommet og ett bad anbefales oppgradert snarlig for å redusere risiko for skader. Hjemmelshaver opplyser om bevegelser i enkelte søyler som fundamentere etasjeskillet og boligen. Dette fører til skjevheter som kan varriere gjennom året. I utleiedel er vann fra koblet på grunn av frostspreng. Røropplegg i utleiedel må trykktestes før vann settes på denne delen. Det har vært mus på loftet. De senere år er flere vinduer skiftet, sikringsskapet renovert, det er bygget ett nytt bad samt at taktekkningen er skiftet.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har taktekkning av asfaltshingel, som ble skiftet i 2020 som egeninnsats med hjelp fra familie. Undertaket er av sponplater. Taket er inspisert fra takstige, og tilgjengelige deler av takflaten er vurdert visuelt.

Det er begrensninger i inspeksjonen, da takflatene som ikke kan besiktiges fra takstigen ikke er inspisert på nært hold. Nedløp og beslag er laget av stål, og ble montert i 2020 som en kombinasjon av egeninnsats og hjelp. Takstigen er montert av innleid hjelp i 2021. Inspeksjonen ble utført fra bakkenivå og ved bruk av stige til takfot. Det er ingen begrensninger i inspeksjonen, og hele systemet ble vurdert visuelt.

Boligen har en veggkonstruksjon av bindingsverk i tre med tømmermannspanel som utvendig kledning. Inspeksjonen ble utført ved visuell inspeksjon fra bakkenivå, og hele fasaden ble vurdert. Takkonstruksjonen på opprinnelig del av boligen består av W-takstoler med valmtak. Inspeksjonen ble utført ved visuell inspeksjon fra loftet, men ikke over stuen på grunn av manglende tilkomst. Takkonstruksjonen er opplagret på yttervegger, og det er ikke gjort endringer på konstruksjonen siden opprinnelsen. Takkonstruksjonen på tilbygget del består av W-takstoler med valmtak. Inspeksjonen ble utført ved visuell inspeksjon fra kaldt loft, men tilkomsten var sterkt begrenset. Inspeksjonen var ikke mulig å utføre på grunn av manglende vandringer og isolasjonstykkelse som er høyere enn punktene det er mulig å trå på.

De nyere vinduene består av seks vinduer i stuen og ett vindu på boden med to-lags forseglet glass. Disse ble montert etter 2020 som en kombinasjon av egeninnsats og innleid hjelp. Inspeksjonen ble utført ved: Enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer og visuell kontroll fra innside og utside.

De opprinnelige vinduene i boligen er av typen to-lags forseglet glass og er fra byggeåret. Inspeksjonen ble utført ved enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer (alle vinduer er ikke testet) og visuell kontroll fra innside og utside.

Boligen har tre ytterdører i tre, hvorav hovedinngangsdøren har

montert katteluke. Det finnes også to balkongdører i tre. Dørene er av forskjellig alder. De nyeste dørene er døren til vaskerommet og balkongdøren i hoveddelen.

Inspeksjonen ble utført med visuell inspeksjon, enkel funksjonstest (åpning, lukking og låsing)

Boligen har utvendige trapper laget av impregnerette, som er fra byggeåret. Inspeksjonen ble utført ved visuell inspeksjon fra tilgjengelige områder.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Inspeksjonen av de innvendige overflatene omfatter gulv, vegger og himlinger i boligen. Inspeksjonen ble utført ved visuell inspeksjon. Det var begrensninger i inspeksjonen, da boligen var møblert og bebodd under befaringen.

Boligen har etasjeskille av trebjelkelag med stubbloft, som er opplagret på betongsøyler. Det er åpent under bjelkelaget. Inspeksjonen ble utført ved visuell inspeksjon av etasjeskillet og planhetsmåling med streklaser i stue og kjøkken både i hoveddelen og i utleiedelen.

Boligen har en elementpipe med tilkoblet peis med innsats som er plassert i stuen. Sotluken er plassert på boden. Inspeksjonen ble utført ved visuell inspeksjon av ildstedet i stuen, inspeksjon av sotluke plassert på boden og besiktigelse fra tak for å sjekke pipegjennomføring og beslag. Det var begrensninger i inspeksjonen da fundamentet for pipen ikke kunne inspiseres.

Leiligheten/utleiedelen har en elementpipe (Leca) med tilkoblet vedovn som står i stuen. Sotluken er plassert på kjøkkenet. Inspeksjonen ble utført ved visuell inspeksjon av ildstedet i stuen og inspeksjon av sotluke plassert på kjøkkenet.

De innvendige dørene i boligen er hovedsakelig formpressede lettdører som er montert fra byggeår. Inspeksjonen ble utført gjennom en kombinasjon av visuell inspeksjon og enkel funksjonstest (åpning, lukking og låsing). Det ble ikke registrert noen spesielle begrensninger i inspeksjonen, da dørene var tilgjengelige for vurdering.

Inspeksjonen av boligen avdekket spor etter skadedyaktivitet, trolig mus. Dette ble påvist på kaldt loft over leiligheten. Inspeksjonen ble utført ved visuell inspeksjon som avdekket gnagemerker, ekskrementer, kanaler og bol i isolasjonen. Ingen andre steder i konstruksjonen ble det påvist skadedyaktivitet, men på grunn av det påviste omfanget på kaldt loft kan det ikke utelukkes aktivitet andre steder i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet er originalt fra byggeår. Gulvet har vinylbelegg, veggene har våtromstapet, og himlingen er malte plater. Det er montert skyllekar og opplegg for vaskemaskin som sanitærinstallasjoner. I tillegg er det tekniske installasjoner som varmtvannstank og stoppekrane i rommet. Rommet er visuelt besiktiget med fuktsøk og planhetsmåling. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er utført fra boden mot badet på et uegnet sted for å avdekke fuktskader. Målingene indikerer ikke fuktverdier, og det er ingen synlige tegn på fuktskader i området rundt hulltakingen. Vår fuktmåler gir måleresultater ned til 6vekt%. Det er derimot påvist fuktskader i andre deler av rommet. Det foreligger ingen dokumentasjon på fuktovervåking, våtromssertifikat eller annen relevant dokumentasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Badet ved yttergangen ble oppgradert i 2022. Av Bertheussen malerservics, Paulsen rør og snekker Lasse Larsen ifølge eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av arbeidene. Gulvet har med vinylbelegg, veggene er kledd med baderomsplater, og himlingen har malte plater (fokuspanel). Rommet inneholder toalett, dusjkabinett og innredning med servant. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverommet mot toalettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

Hovedbadet er plassert ved hovedsoverommet og e fra byggeår. Gulvet er har vinylbelegg, veggene har våtromstapet, og himlingen er av malte plater. Det er installert toalett fra 2020, badekar og servantinnredning med blandebatteri fra 2020. Ventilasjonen er mekanisk med vifte installert i 2020. Inspeksjonen ble utført ved visuell inspeksjon med planhetsmåling og fuktsøk. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking ble utført mot våtsone ved badekar fra tilstøtende soverom. Målingene indikerte ingen fuktskader, og det var ingen synlige tegn på fuktskader i området rundt hulltakingen. Våre måleinstrumenter registrerer fuktnivåer ned til 6vekt%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i hoveddelen er fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har benkeskap, overskap og frittstående hvitevarer. Benkeplatene er av laminat, og kjøkkenvasken er laget av rustfritt stål. Det er opplegg for oppvaskmaskin, og ventilasjonen skjer gjennom mekanisk avtrekk (ventilator). Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet i utleiedelener fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har benkeskap, overskap og frittstående hvitevarer. Benkeplatene er av laminat, og kjøkkenvasken er laget av rustfritt stål. Vannet til kjøkkenet er koblet ut på grunn av tidligere spade på vannledningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene er laget av kobber og følger et tradisjonelt rør-opplegg. Rørene er originale fra byggeåret. Stoppekransen er av type spindelventil og er funksjonell samt lett tilgjengelig. Inspeksjonen ble utført med visuell inspeksjon og trykkprøving, uten at det ble registrert lekkasjer eller unormale trykkfall. Avløpsrørene er laget av PVC og følger et tradisjonelt opplegg. Rørene er originale fra byggeåret. Inspeksjonen ble utført med visuell inspeksjon. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det elektriske anlegget har skjult installasjon med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Boligen er fundamentert med betongsøyler til ukjent byggegrunn. Eiendommen ligger i skrånende terreng, hvor området rundt boligen er forholdsvis flatt.

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal | 214 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 214 m ² |
| Totalpris | 2 300 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

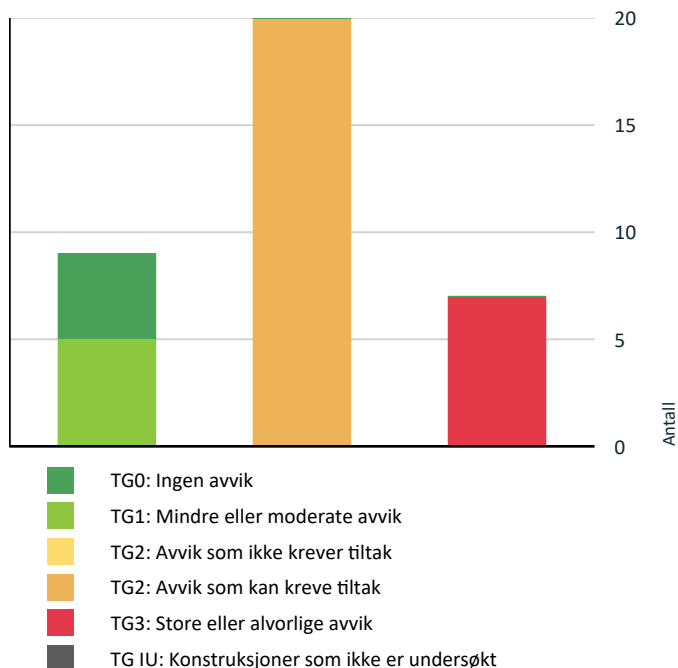
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Sørreisa kommune opplyser i fobindelse med innhenting av kommunal informasjon at: Byggesakspapirene for 25/9 er rotete og det ser ut som det er gjort mange endringer på boligen fra første søknad om nybygg fra 1979. Det foreligger midlertidig brukstillatelse på tilbygget fra 1992 og ferdigattest fra 1981 da det ble søkt om nybygg på slutten av 1980. Det foreligger ikke innvendige tegninger for søknad om nybygg fra 1980. Ligger også ved innvendig tegning fra 1979 fra søknad om nybygg. Alle byggesøknadene har blitt godkjent og boligen er lovlig.

Vår vurdering er at bygningen ikke er oppført lik de tegningene som ligger tilgrunn for godkjenningen hos bygningsmyndighetene (Sørreisa Kommune)

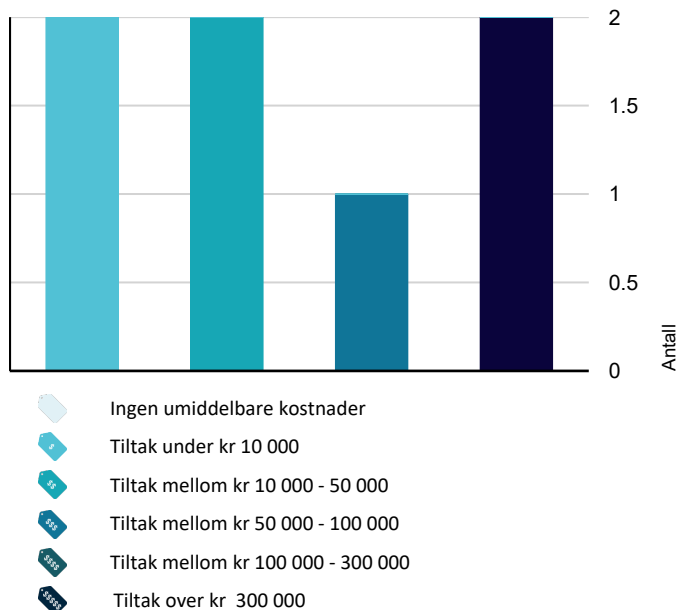
Sammendrag av boligens tilstand

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

1. Innledning og grunnleggende informasjon

Formål med takseringen: Salg av eiendom (Sørsiveien 386, Gnr. 25, Bnr. 9 i Sørreisa kommune).

Oppdragsgiver: Olsen Tom Rune og Olsen Veronica (hjemmelshavere).

Spesielle forhold ved eiendommen:

Tomteforholdene er ikke avklart. Ifølge Sørreisa kommune: Eiendommen er regulert til LNF-område, og ny kommuneplanens arealdel planlegges å forbli uendret. Gnr 25, Bnr 4 og Bnr 15 ligger på samme eiendom, men er registrert som forskjellige eiendommer med forskjellige eiere. Kommunen kan ikke rette opp tomteforholdene uten grunneierens enighet om oppmålingsforretning.

Tidligere tilstandsrapporter:

Tilstandsrapport NS3424 utarbeidet av Anders Killie Solli 21.08.2019 for denne eiendommen, men da med annen oppdragsgiver.

Spesifikke forventninger til rapportens omfang og innhold: Tilstandsrapport for bolig med verditakst.

2. Takseringsmetode

Verdi fastsettes ved: Sammenligningsmetode.

3. Habilitet

Oppdragsmottaker: BRATAKST.

Takstingeniør: Anders Killie Solli.

Tidligere oppdrag: Takstingeniøren har tidligere utarbeidet rapport for denne eiendommen i 2019 og for andre eiendommer for hjemmelshaverne i Midt-Troms. Honoraret er avtalt på forhånd, uavhengig av takstresultatet. Takstingeniøren er uavhengig.

4. Forutsetninger og begrensninger

Befaring gjennomført som: Visuell besiktigelse uten inngrep, med unntak av hulltaking i våtrom/utforet kjellervegg.

Værforhold: Oppholdsvær.

Temperatur: +4 °C.

Lysforhold: Normale lysforhold.

Verktøy brukt:

Leica X4 (2021), internkalibrert 2025.

Elma X360-4 streklaser, internkalibrert 2025.

Protimeter MMS 3 (2023), internkalibrert 2025.

Tilstede under befaringen: Hjemmelshaver var til stede ved starten av befaringen.

5. Dokumentasjon og kilder

Tidligere tilstandsrapport (NS3424) fra 21.08.2019.

Ubekreftet grunnboksutskrift fra Statens kartverk (03.02.2025).

Kommunale eiendomsopplysninger fra Sørreisa kommune (04.03.2025).

Egenerklæring fra hjemmelshaver: Ja, fremlagt.

6. Viktig informasjon til brukerne av rapporten

Rapportens gyldighet: 12 måneder, verifiseres ved scanning av QR-kode på rapportens forside.

7. Spesifikke risikoen eller spesielle forhold

Sammendrag av boligens tilstand

§2-9 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak: Det tas spesifikt forbehold om denne paragrafen på grunn av manglende tilkomst.

§2-16 Grunnmur og fundamenter: Det tas spesifikt forbehold om denne paragrafen på grunn av at det ikke er mulig å påvise/vurdere fundamenter. Det er påvist bevegelse i søylekonstruksjonen som påvirker overliggende konstruksjoner.

§2-19 Dokumentasjon på håndverkertjenester: Det tas spesifikt forbehold om denne paragrafen på grunn av at det finnes fakturaer for flere av arbeidene som er gjort i boligen, men ingen dokumentasjon på utførelsen.

§2-18 Elektrisk anlegg: Det anbefales at det gjennomføres en separat el-takst i henhold til gjeldende standarder for grundig vurdering.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er avvik:

Ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved søylefundamenter:
Vann ledes ikke betryggende vekk fra grunnmuren, noe som kan føre til fuktinntrenging og skader på fundamentet.

Avvik i beslagsløsninger rundt skorstein:
Beslagene rundt skorsteinen er feilmontert, og dette kan føre til vanninntrengning i takkonstruksjonen.

Takrenner med punktvis lekkasjer:
Det er observert lekkasjer på enkelte punkter i takrennene, noe som reduserer funksjonen til systemet.

Manglende snøfangere på siden med inngangspartiet:
Dette utgjør en sikkerhetsrisiko for personer og eiendeler (Dette er grunnlaget for TG3)

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er avvik:

Skader på trinn:
Enkelte trinn har sprekker, råte eller deformasjoner som svekker funksjonen.

Manglende rekkverk:
Trappen mangler rekkverk på deler hvor det er risiko for fall. (Trappeløpet. Dette avviket er grunnlag for TG3)

Lavt rekkverk:
Rekkverket på trappen er for lavt etter dagens forskriftskrav.

Slitt overflatebehandling:
Manglende eller slitt overflatebehandling gjør at treverket trekker vann, noe som øker risikoen for råte.

Sikkerhetsrisiko:
Trinnene er glatte og ujevne, noe som kan utgjøre en fallrisiko.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er avvik:

Påvist sotvannavrenning fra sotluken.
Sotluken er plassert nærmere brennbart materiale enn 300 mm, noe som utgjør en brannfare. (årsak til TG3, Kostnadsestimatet er for å lukke dette avviket)

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er avvik:

Jeg har funnet skjeve søyler.
Det er skjevheter i etasjeskillet, noe som samsvarer med opplysninger fra hjemmelshaver om at det kan være bevegelse i søyler gjennom året.
Det er ikke mulig å påvise hvilken fundamenteringsmetode som er benyttet. Ytterligere eundersøkelser anbefales.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Skjøter i tapeten er utett.
Sluket er av eldre type som ikke kan benyttes med moderne mansjettløsninger.
Høydeforskjell mellom sluk og membran ved dørterskelen er ikke tilstrekkelig. Det er heller ikke fall på gulvet.
Det er knirk i gulvet.
Det er et stort hull i membranen (tettesjiktet) ved døren mot kjøkkenet. Rommet er utett og vil ikke tåle fuktbelastning uten at det oppstår skader i skjulte deler av konstruksjonen.
Ventilasjonen er kun naturlig og tilfredsstillende ikke moderne krav.
Lufttilførsel til rommet fra varm del av boligen er utilstrekkelig.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Våtrom > Etasje > Hovedbad > Generell

[Gå til side](#)

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

Utette skjøter i tapeten og generelle utettheter i tapeten (tettesjiktet) på veggene.
Vinduet er plassert i badekarets våtsone uten bruk av fuktbestandige materialer.
Høydeforskjellen mellom sluk og membran ved dørterskelen er ikke tilstrekkelig. Gulvet er tilnærmet flatt, sluk at lekkasjevann ikke renner/renner sakte til sluk.
Sluket er av eldre type som ikke kan benyttes med moderne mansjettløsninger.
Sluket er ikke lett tilgjengelig for rengjøring.
Rørgjennomføringene er utette.
Inndekkingsplater på badekaret er vanskelig å feste riktig.
Innredningen har skader og slitasje etter normal bruk i lang tid.
Manglende tilluft fra varm del av boligen.



Kostnadsestimat: Over 300 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Feil inntekking på pipebeslaget:
Beslaget er feilmontert, noe som øker risikoen for vanninntregning.

Egeninnsats ved legging av taktekkning:
Taket er lagt som egeninnsats uten fagkyndig kontroll.
Dette øker risikoen for feilmontering og påfølgende skaderisiko.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Værslitt og oppsprukket trevirke:
Sprekker i trevirket som kan holde på vann. Berører utvendig kledning, omramminger og staffasje.

Manglende musesperre:
Ingen musesperre i nedre kant av konstruksjonen, noe som gir risiko for gnagerinntrenging.
Spør etter mus/gnagere på kaldt loft, spesielt på tilbygget del. Dette indikerer mulig tilkomst via veggkonstruksjonen.



Utvendig > Takkonstruksjon opprinnelig del

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Begrenset ventilering:
Pappkubbinger på takfoten er deformert, noe som reduserer luftgjennomstrømmingen til takkonstruksjonen.

Fuktskjolder:
Påvist fuktskjolder rundt luftelyre. Lyren er skiftet, og fuktsøk i området viser ingen indikasjon på fukt på befaringsstidspunktet.

Punktering av diffusjonssperre:
Påvist ved gjennomføring av rør og elektriske installasjoner mot kald sone.

Manglende adkomst til enkelte deler av takkonstruksjonen:
Takkonstruksjonen over stuen i opprinnelig del er ikke inspisert på grunn av manglende tilkomst.



Utvendig > Takkonstruksjon tilbygget del

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Begrenset ventilering:
Pappkubbinger på takfoten er deformert, noe som reduserer luftgjennomstrømmingen til takkonstruksjonen.

Skadedyaktivitet:
Det er påvist spor etter utbredt aktivitet fra mus/gnagere på kaldt loft.
Det er ikke påvist skader andre steder i takkonstruksjonen, men på grunn av det påviste omfanget kan det ikke utelukkes aktivitet andre steder i boligen.

Punktering av diffusjonssperre:
Påvist ved gjennomføring av rør og elektriske installasjoner mot kald sone.

Feil eller mangelfull isolasjon:
Isolasjonen ligger med åpninger og ujevne overflater, noe som øker risikoen for kuldebroer og kondenseringer.



Utvendig > Vinduer i stuen

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Utvendige beslagsløsninger:
Ikke fagmessig utført.

Innsettsdetaljer:

Avvik rundt omramming, karm og ytre tetting som kan gi risiko for lekkasjer.

! Utvendig > Vinduer resten av boligen [Gå til side](#)

Det er avvik:

Funksjonsfeil og betjening:

Enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke. Påvist slitasje eller skader på hengsler og glideskinner.

Værslitasje:

Tydelig værslitasje med flassing av maling og sprekker i treverket.

Utvendige beslagsløsninger:
Ikke fagmessig utført.

Tetningslister:

Slitt eller skadet.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Katteluke i hoveddør:

Montert katteluke gir trekk og øker risikoen for fuktskader i dørbladet.

Værpåkjennning:

Utvendig side av døren til utleiedelen har tydelig værslitasje.

Slitasje:

Enkelte dører tar i karm ved åpning/lukking, noe som gir svekket funksjon.

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

Det er avvik:

Generell slitasje:

Innvendige overflater viser tegn på vanlig slitasje.

Utidsmessige overflater:

Enkelte rom har eldre eller utidsmessige overflater, material- og fargevalg.

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

Det er avvik:

Skjevheter som kan skyldes setninger i fundamentet:

Det er påvist ujevnheter i etasjeskillet som kan tyde på lokale setninger i fundamentet. Det er over 30 mm for hele stuen/kjøkkenet i hoveddelen. Det er også planavvik i området i utleiedelen som er kontrollert.

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

Det er avvik:

Feilmontering av pipebeslag:

Pipebeslaget er feilmontert, noe som øker risikoen for vanninntrengning.

Sotvannavrenning fra sotluken:

Påvist sotvannavrenning fra sotluken som kan indikere fuktinntrengning eller dårlig tetting.

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

Det er avvik:

Feilmontering/Skjevhet: Enkelte dører er feilmontert eller skjeve, noe som påvirker funksjonen negativt.

Slitasje: Enkelte dører tar i karm ved åpning og lukking, noe som gir svekket funksjon og slitasje over tid.

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

Det er avvik:

Mus og gnagere: Spor etter omfattende aktivitet fra mus og gnagere på kaldt loft over leiligheten. Det er påvist kanaler og bol i isolasjonen som reduserer effekten av isolasjonen.

Hull i dampsperre: Påvist hull i dampsperran som følge av aktivitet fra mus/gnagere.

Begrenset inspeksjon: Det er ikke mulig å gjøre en uttømmende inspeksjon av eventuell ytterligere påvirkning av mus/gnagere. Foretak med spesialkompetanse på denne type skader anbefales for videre vurdering.

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vannrørene er brukt opp.

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsrørene er brukt opp.

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Det er avvik:

Varmtvannsberederen er over 20 år.
Berederen er tilkoblet med stikkontakt.

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

Det elektriske anlegget har skjult installasjon med automatsikringer.

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

Det er avvik:

Kjøkkeninnredning: Innredningen er brukspreget med heng på hengsler.

Benkeplate: Det er fuktmerker i kjøkkenbenken, trolig rundt oppvaskkummen eller andre utsatte områder.

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

Det er avvik:

Sluk er ikke mulig å inspisere på grunn av plasseringen under dusjkabinettet og løsningen med fastskrudd slukrist.

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

Det er avvik:

Kjøkkeninnredning: Innredningen er brukspreget med heng på hengsler.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår

1981

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---|---|
| 2024 | Ny luftelyre | |
| 2022 | Pusset opp "lille" badet | Badet ved hovedinngangen ble pusset opp. Arbeidene er gjort av Maler Bertheussen, Snekekr Lasse Larsen og Paulsen rør badet |
| 2022 | Ny innmat i sikringskapet på hoveddelen | |
| 2020 | Nymontering | Skiftet taktekking (Egeninnsats med hjelp) |
| 2020 | Skifte av ventilator | |
| 2020 | Utstyr på bad | Baderomsvifte, baldebatteri og toalett er skiftet på det største badet. |
| 2021 | Kjøkkeninnredningen er malt opp | |
| 2020 | Ny varmepumpe | |
| | Vinduer i stuen seks stk. (fem egeninnsats) | |

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har taktekking av asfaltshingel, som ble skiftet i 2020 som egeninnsats med hjelp fra familie. Undertaket er av sponplater. Taket er inspisert fra takstige, og tilgjengelige deler av takflaten er vurdert visuelt.

Det er begrensninger i inspeksjonen, da takflatene som ikke kan besiktiges fra takstigen ikke er inspisert på nært hold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Feil inntekking på pipebeslaget:

Beslaget er feilmontert, noe som øker risikoen for vanninntregning.

Egeninnsats ved legging av taktekking:

Taket er lagt som egeninnsats uten fagkyndig kontroll. Dette øker risikoen for feilmontering og påfølgende skaderisiko.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Risiko for vanninntrengning gjennom pipebeslaget, som kan føre til fuktskader og råte.
Eventuelle feilmonteringer kan føre til redusert levetid for taktekingen og kreve omfattende utbedringer.

TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er laget av stål, og ble montert i 2020 som en kombinasjon av egeninnsats og hjelp. Takstigen er montert av innleid hjelp i 2021. Inspeksjonen ble utført fra bakkenivå og ved bruk av stige til takfot. Det er ingen begrensninger i inspeksjonen, og hele systemet ble vurdert visuelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved søylefundamenter:

Vann ledes ikke betryggende vekk fra grunnmuren, noe som kan føre til fuktinntrengning og skader på fundamentet.

Avvik i beslagsløsninger rundt skorstein:

Beslagene rundt skorsteinen er feilmontert, og dette kan føre til vanninntrengning i takkonstruksjonen.

Takrenner med punktvis lekkasjer:

Det er observert lekkasjer på enkelte punkter i takrennene, noe som reduserer funksjonen til systemet.

Manglende snøfangere på siden med inngangspartiet:

Dette utgjør en sikkerhetsrisiko for personer og eiendeler (Dette er grunnlaget for TG3)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Foreslåtte Tiltak:

Etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp.

Reparere punktvis lekkasjer i takrennene.

Montere snøfangere på takflaten over inngangspartiet for å sikre mot snøras.

Konsekvenser av Manglende Tiltak:

Vann som ikke ledes vekk fra grunnmur kan føre til fuktinntrengning, råteskader og svekket bæreevne i fundamentet.

Vanninntrengning rundt skorsteinen kan skade undertak og takkonstruksjon.

Punktvis lekkasjer i takrennene kan føre til vannskader på vegger og grunnmur.

Manglende snøfangere kan medføre risiko for personskader og skade på eiendom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har en veggkonstruksjon av bindingsverk i tre med tømmermannspanel som utvendig kledning. Inspeksjonen ble utført ved visuell inspeksjon fra bakkenivå, og hele fasaden ble vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitt og oppsprukket trevirke:

Sprekker i trevirket som kan holde på vann. Berører utvendig kledning, omramminger og staffasje.

Manglende musesperre:

Ingen musesperre i nedre kant av konstruksjonen, noe som gir risiko for gnagerinntrengning.

Spor etter mus/gnagerer på kaldt loft, spesielt på tilbygget del. Dette indikerer mulig tilkomst via veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsprekking av trevirket kan føre til oppsamling av vann, som igjen kan føre til råteskader og forkortet levetid for kledningen.

Manglende musesperre kan føre til inntrengning av gnagerer, med påfølgende risiko for skade på isolasjon, dampspærre og elektriske anlegg.

Uten ytterligere inspeksjon kan omfanget av skader fra skadedyr være større enn antatt, og kreve omfattende utbedringer.

TG 2 Takkonstruksjon opprinnelig del

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen på opprinnelig del av boligen består av W-takstoler med valmtak. Inspeksjonen ble utført ved visuell inspeksjon fra loftet, men ikke over stuen på grunn av manglende tilkomst. Takkonstruksjonen er opplagret på yttervegger, og det er ikke gjort endringer på konstruksjonen siden

Tilstandsrapport

opprinnelsen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begrenset ventilering:

Pappkubbinger på takfoten er deformert, noe som reduserer luftgjennomstrømningen til takkonstruksjonen.

Fuktskjolder:

Påvist fuktskjolder rundt luftelyre. Lyren er skiftet, og fuktsøk i området viser ingen indikasjon på fukt på befaringsstidspunktet.

Punktering av diffusjonssperre:

Påvist ved gjennomføring av rør og elektriske installasjoner mot kald sone.

Manglende adkomst til enkelte deler av takkonstruksjonen:

Takkonstruksjonen over stuen i opprinnelig del er ikke inspisert på grunn av manglende tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak:

Utbedre deformerte pappkubbinger for å sikre tilstrekkelig lufting i takkonstruksjonen.

Montere ny diffusjonssperre (plast) mellom varm og kald del av konstruksjonen.

Montere adkomst til områder som ikke er inspisert, slik at hele takkonstruksjonen kan vurderes.

Konsekvenser av Manglende Tiltak:

Manglende ventilering kan føre til opphopning av fukt i takkonstruksjonen, noe som kan føre til råteskader og forkorte takets levetid.

Utett diffusjonssperre gir risiko for kondens og påfølgende fuktskader.

Områder som ikke er inspisert kan skjule skader som forverres over tid.

Takkonstruksjon tilbygget del

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen på tilbygget del består av W-takstoler med valmtak. Inspeksjonen ble utført ved visuell inspeksjon fra kaldt loft, men tilkomsten var sterkt begrenset. Inspeksjonen var ikke mulig å utføre på grunn av manglende vandringer og isolasjonstykkelser som er høyere enn punktene det er mulig å trå på.

Årstall: 1992

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begrenset ventilering:

Pappkubbinger på takfoten er deformert, noe som reduserer luftgjennomstrømningen til takkonstruksjonen.

Skadedyraktivitet:

Det er påvist spor etter utbredt aktivitet fra mus/gnagere på kaldt loft.

Det er ikke påvist skader andre steder i takkonstruksjonen, men på grunn av det påviste omfanget kan det ikke utelukkes aktivitet andre steder i boligen.

Punktering av diffusjonssperre:

Påvist ved gjennomføring av rør og elektriske installasjoner mot kald sone.

Feil eller mangelfull isolasjon:

Isolasjonen ligger med åpninger og ujevne overflater, noe som øker risikoen for kuldebroer og kondenseringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak:

Utbedre deformerte pappkubbinger for å sikre tilstrekkelig lufting i takkonstruksjonen.
Gjennomføre sanering av kaldt loft for å fjerne spor etter skadedyr, ekskrementer og bol.
Kontrollere og tette punktert diffusjonssperre, spesielt rundt gjennomføringer.
Juster og tetne isolasjonen for å hindre kuldebroer og kondensproblemer.
Innhente vurdering fra skadedyrsfirma for å få et bedre bilde av utbredelsen og anbefale nødvendige tiltak.

Konsekvenser av Manglende Tiltak:

Manglende ventiler kan føre til opphopning av fukt i takkonstruksjonen, noe som kan føre til råteskader og forkorte takets levetid.
Skadedyraktivitet kan forverre skader på isolasjon, diffusjonssperre og øvrige konstruksjoner.
Punktering av diffusjonssperre gir risiko for kondens og påfølgende fuktskader.
Feil eller mangelfull isolasjon kan gi kondensering og skader som over tid vil føre til redusert levetid for takkonstruksjonen. ja

TE 2 Vinduer i stuen

De nyere vinduene består av seks vinduer i stuen og ett vindu på boden med to-lags forseglet glass. Disse ble montert etter 2020 som en kombinasjon av egeninnsats og innleid hjelp. Inspeksjonen ble utført ved: Enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer og visuell kontroll fra innside og utside.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige beslagløsninger:

Ikke fagmessig utført.

Innsettingsdetaljer:

Avvik rundt omramming, karm og ytre tetting som kan gi risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvenser av manglende Tiltak:

Mangelfulle beslagløsninger kan føre til vanninntrengning som gir fuktskader i veggkonstruksjonen.
Dårlig innsetting kan føre til kuldebroer og redusert energieffektivitet.

TE 2 Vinduer resten av boligen

De opprinnelige vinduene i boligen er av typen to-lags forseglet glass og er fra byggeåret. Inspeksjonen ble utført ved enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer (alle vinduer er ikke testet) og visuell kontroll fra innside og utside.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Funksjonsfeil og betjening:

Enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke. Påvist slitasje eller skader på hengsler og glideskinner.

Værslitasje:

Tydlig værslitasje med flassing av maling og sprekker i treverket.

Utvendige beslagløsninger:

Ikke fagmessig utført.

Tetningslister:

Slitt eller skadet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Foreslåtte Tiltak:

Reparere og justere hengsler og glideskinner for å sikre god funksjon.
Utbedre værslitasje ved å slipe og male treverket.
Kontrollere og utbedre utvendige beslagsløsninger.
Skifte ut skadede tetningslister for å hindre trekk og fuktinntrengning.

Konsekvenser av manglende Tiltak:

Funksjonsfeil vil kunne forverres, noe som reduserer vinduenes levetid.
Værslitasje kan føre til fuktskader og råte i treverket.
Mangelfulle beslagsløsninger og slitte tetningslister kan gi luftlekkasjer, kondensering og fuktinntrengning.

TG 2 Dører

Boligen har tre ytterdører i tre, hvorav hovedinngangsdøren har montert katteluke. Det finnes også to balkongdører i tre. Dørene er av forskjellig alder. De nyeste dørene er døren til vaskerommet og balkongdøren i hoveddelen.
Inspeksjonen ble utført med visuell inspeksjon, enkel funksjonstest (åpning, lukking og låsing)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Katteluke i hoveddør:

Montert katteluke gir trekk og øker risikoen for fuktskader i dørbladet.

Værpåkjønning:

Utvendig side av døren til utleiedelen har tydelig værslitasje.

Slitasje:

Enkelte dører tar i karm ved åpning/lukking, noe som gir svekket funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak:

ytte hovedinngangsdøren med slik at denne døren blir tett. (Det anbefales å se på muligheten for bare å bytte dørbladet for å redusere tidsforbruk, avfall og kostnader)

Reparere værslitasje på utvendig side av dører til utleiedel, herunder sliping, grunning og maling.

Justere dører som er feilmontert eller skjeve.

Konsekvenser av Manglende Tiltak:

Økt risiko for fuktskader i hoveddør på grunn av katteluke.

Foringelse av treverket i døren til utleiedelen på grunn av værslitasje.

Dårlig funksjon og redusert levetid for dører som er feilmontert eller skjeve.

TG 3 Utvendige trapper

Boligen har utvendige trapper laget av impregnerette, som er fra byggeåret. Inspeksjonen ble utført ved visuell inspeksjon fra tilgjengelige områder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skader på trinn:

Enkelte trinn har sprekker, råte eller deformasjoner som svekker funksjonen.

Manglende rekkverk:

Trappen mangler rekkverk på deler hvor det er risiko for fall. (Trappeløpet. Dette avviket er grunnlag for TG3)

Lavt rekkverk:

Rekkverket på trappen er for lavt etter dagens forskriftskrav.

Slitt overflatebehandling:

Manglende eller slitt overflatebehandling gjør at treverket trekker vann, noe som øker risikoen for råte.

Sikkerhetsrisiko:

Trinnene er glatte og ujevne, noe som kan utgjøre en fallrisiko.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak:

Reparere eller erstatte skadede trinn.

Montere rekkverk der det mangler for å ivareta sikkerheten.

Utføre overflatebehandling av trappene for å beskytte treverket mot værpåkjenninger.

Montere sklisikring på trinn for å redusere risikoen for fall.

Konsekvenser av manglende Tiltak:

Økt risiko for fall og personskader på grunn av feil ved rekkverket, glatte og ujevne trinn.

Redusert levetid for treverket på grunn av manglende overflatebehandling og eksponering for fukt.

Skader på trinn som forverres over tid, noe som krever mer omfattende utbedringer.

Kostnadsestimatet er gitt for å lukke TG3, ikke lukke alle avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

Overflater

Inspeksjonen av de innvendige overflatene omfatter gulv, vegger og himlinger i boligen. Inspeksjonen ble utført ved visuell inspeksjon. Det var begrensninger i inspeksjonen, da boligen var møblert og bebodd under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell slitasje:

Innvendige overflater viser tegn på vanlig slitasje.

Utidsmessige overflater:

Enkelte rom har eldre eller utidsmessige overflater, material- og fargevalg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak:

Gjennomføre modernisering av overflater der dette er ønskelig.

Kontrollere og vedlikeholde slitte overflater for å forlenge levetiden.

Konsekvenser av manglende Tiltak:

Estetisk redusert inntrykk.

Forverring av slitasje kan føre til behov for mer omfattende utbedringer over tid. ja

Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille av trebjelkelag med stubbloft, som er opplagret på betongsøyler. Det er åpent under bjelkelaget. Inspeksjonen ble utført ved visuell inspeksjon av etasjeskillet og planhetsmåling med streklaser i stue og kjøkken både i hoveddelen og i utleiedelen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skjevheter som kan skyldes setninger i fundamentet:

Det er påvist ujevnheter i etasjeskillet som kan tyde på lokale setninger i fundamentet. Det er over 30 mm for hele stuen/kjøkkenet i hoveddelen. Det er også planavvik i området i utleiedelen som er kontrollert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak:

Utføre en grundigere kontroll av fundamentet for å avdekke om det foreligger setningsskader.

Vurdere behov for justering eller utbedring av etasjeskillet dersom ytterligere setningsproblemer påvises.

Konsekvenser av manglende tiltak:

Fortsatt setning av fundamentet kan føre til ytterligere skjevheter og mulig strukturell svekkelse.

Økte utbedringskostnader hvis skjevhetene forverres over tid.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted hoveddel

Boligen har en elementpipe med tilkoblet peis med innsats som er plassert i stuen. Sotluken er plassert på boden. Inspeksjonen ble utført ved visuell inspeksjon av ildstedet i stuen, inspeksjon av sotluke plassert på boden og besiktigelse fra tak for å sjekke pipegjennomføring og beslag. Det var begrensninger i inspeksjonen da fundamentet for pipen ikke kunne inspiseres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Feilmontering av pipebeslag:

Pipebeslaget er feilmontert, noe som øker risikoen for vanninntregning.

Sotvannavrenning fra sotluken:

Påvist sotvannavrenning fra sotluken som kan indikere fuktinntregning eller dårlig tetting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak:

Utbedre feilmontering av pipebeslaget. (se takteking)

Kontrollere sotluken og forbedre toppen på pipebeslaget om vanninntregningen er av nyere dato for å hindre sotvannavrenning.

Konsekvenser av manglende tiltak:

Sotvannavrenning kan føre til forurensning av rommet og økt risiko for frostspreng på røykrør som kan gi røyklekasjer til boligen.

TG 3 Pipe og ildsted utleiedel

Leiligheten/utleiedelen har en elementpipe (Leca) med tilkoblet vedovn som står i stuen. Sotluken er plassert på kjøkkenet. Inspeksjonen ble utført ved visuell inspeksjon av ildstedet i stuen og inspeksjon av sotluke plassert på kjøkkenet.

Det var begrensninger i inspeksjonen på grunn av manglende takstige, som gjorde utvendig inspeksjon av pipebeslag umulig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påvist sotvannavrenning fra sotluken.

Sotluken er plassert nærmere brennbart materiale enn 300 mm, noe som utgjør en brannfare. (årsak til TG3, Kostnadsestimatet er for å lukke dette avviket)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak:

Kontrollere og utbedre pipebeslaget for å hindre sotvannavrenning.

Beskytte brennbart materiale for å redusere brannfaren.

Konsekvenser av manglende tiltak:

Sotvannavrenning kan føre til forurensning av rommet og økt risiko for frostspreng på røykrør som kan gi røyklekasjer til boligen.

Manglende tiltak mot brennbart materiale øker risiko for brann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører

De innvendige dørene i boligen er hovedsakelig formpressede lettdører som er montert fra byggeår. Inspeksjonen ble utført gjennom en kombinasjon av visuell inspeksjon og enkel funksjonstest (åpning, lukking og låsing). Det ble ikke registrert noen spesielle begrensninger i inspeksjonen, da dørene var tilgjengelige for vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Feilmontering/Skjevhet: Enkelte dører er feilmontert eller skjeve, noe som påvirker funksjonen negativt.

Slitasje: Enkelte dører tar i karm ved åpning og lukking, noe som gir svekket funksjon og slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Hvis tiltak ikke gjennomføres, vil slitasjen på dørene øke over tid, noe som kan føre til ytterligere problemer med åpning, lukking og tetting. Forringet funksjon kan gi et dårligere innemiljø dersom dører som skal hindre trekk ikke fungerer som forutsatt. Økt fare for skade på karm og dørblad dersom problemet forverres.

TC 2 Mus gnagere

Inspeksjonen av boligen avdekket spor etter skadedyraktivitet, trolig mus. Dette ble påvist på kaldt loft over leiligheten. Inspeksjonen ble utført ved visuell inspeksjon som avdekket gnagemerker, ekskrementer, kanaler og bol i isolasjonen. Ingen andre steder i konstruksjonen ble det påvist skadedyraktivitet, men på grunn av det påviste omfanget på kaldt loft kan det ikke utelukkes aktivitet andre steder i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mus og gnagere: Spor etter omfattende aktivitet fra mus og gnagere på kaldt loft over leiligheten. Det er påvist kanaler og bol i isolasjonen som reduserer effekten av isolasjonen.

Hull i dampspærre: Påvist hull i dampspærren som følge av aktivitet fra mus/gnagere.

Begrenset inspeksjon: Det er ikke mulig å gjøre en uttømmende inspeksjon av eventuell ytterligere påvirkning av mus/gnagere. Foretak med spesialkompetanse på denne type skader anbefales for videre vurdering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Foreslåtte Tiltak:

Montere musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å hindre videre inntrengning.

Kontrollere og utbedre hull i dampspærren.

Engasjere foretak med spesialkompetanse for å vurdere omfanget og anbefale nødvendige tiltak.

Gjennomføre forebyggende tiltak som tetting av sprekker og installasjon av feller eller gift dersom nødvendig.

Innhente vurdering fra skadedyrfirma for å få et bedre bilde av utbredelsen og omfanget av skadene. Lukke de avvik som deres vurdering angir.

Konsekvenser av Manglende Tiltak:

Ved manglende tiltak kan skadedyraktiviteten fortsette, noe som vil føre til ytterligere skader på konstruksjon, isolasjon og dampspærre.

Redusert effekt av isolasjonen kan medføre økte varmetap og høyere energikostnader.

Utett dampspærre kan føre til økt fuktinntrengning, som kan forårsake fuktskader og råte i konstruksjonen.

Økt risiko for helseproblemer knyttet til ekskrementer og urin fra gnagere.

Økte kostnader for utbedring dersom problemet forverres.

Risiko for at skadedyr sprer seg til andre deler av boligen.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

TC 3 Generell

Vaskerommet er originalt fra byggeår. Gulvet har vinylbelegg, veggene har våtromstapet, og himlingen er malte plater. Det er montert skyllekar og opplegg for vaskemaskin som sanitærinstallasjoner. I tillegg er det tekniske installasjoner som varmtvannstank og stoppekrane i rommet. Rommet er visuelt besiktiget med fuktsøk og planhetsmåling. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Skjøter i tapeten er utett.

Sluket er av eldre type som ikke kan benyttes med moderne mansjettløsninger.

Høydeforskjell mellom sluk og membran ved dørterskelen er ikke tilstrekkelig. Det er heller ikke fall på gulvet.

Det er knirk i gulvet.

Det er et stort hull i membranen (tettesjiktet) ved døren mot kjøkkenet. Rommet er utett og vil ikke tåle fuktbelastning uten at det oppstår skader i skjulte deler av konstruksjonen.

Ventilasjonen er kun naturlig og tilfredsstillende ikke moderne krav.

Lufttilførsel til rommet fra varm del av boligen er utilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

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

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak for å utbedre avvikene

Sluket bør byttes til en type som kan benyttes med moderne mansjettløsninger.
Ny membran må monteres i hele rommet, både gulvet og veggene.
Ventilasjonsystemet må oppgraderes til mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Det må etableres fall på gulvet.

Konsekvenser av manglende tiltak

Dersom sluket og membranen ikke utbedres, vil det være stor risiko for vannskader i skjulte deler av konstruksjonen.
Utilstrekkelig ventilasjon øker risikoen for muggvekst og dårlig inneklime.
Knirk i gulvet kan indikere ustabilitet som kan forverres over tid.
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Vaskerom

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført fra boden mot badet på et uegnet sted for å avdekke fuktskader. Målingene indikerer ikke fuktverdier, og det er ingen synlige tegn på fuktskader i området rundt hulltakingen. Vår fuktmåler gir måleresultater ned til 6vekt%.

Det er derimot påvist fuktskader i andre deler av rommet. Det foreligger ingen dokumentasjon på fuktovervåking, våtromssertifikat eller annen relevant dokumentasjon.



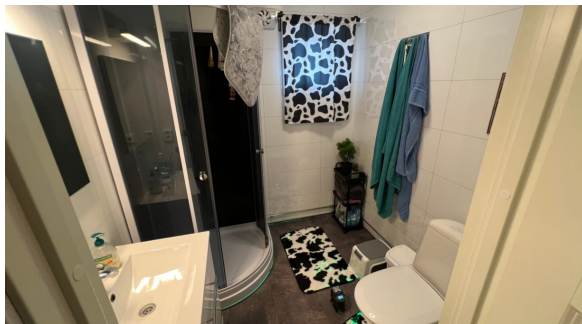
Fuktmåling mot vaskerommet

ETASJE > LILLEBADET

Generell

Badet ved yttergangen ble oppgradert i 2022. Av Bertheussen malerservics, Paulsen rør og snekker Lasse Larsen ifølge eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av arbeidene. Gulvet har med vinylbelegg, veggene er kledd med baderomsplater, og himlingen har malte plater (fokuspanel). Rommet inneholder toalett, dusjkabinett og innredning med servant
Inspeksjonen er gjort som visuell inspeksjon, fuktsøk og planhetsmåling. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Tilstandsrapport



ETASJE > LILLEBADET

TG1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

ETASJE > LILLEBADET

TG1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 27.

ETASJE > LILLEBADET

TG2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Smøremembran med udokumentert utførelse på gulvet og baderomsplater på veggene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk er ikke mulig å inspisere på grunn av plasseringen under dusjkabinettet og løsningen med fastskrudd slukrist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sikre tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring.



Sluk med skruer i slukristen

ETASJE > LILLEBADET

TG1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

ETASJE > LILLEBADET

Tilstandsrapport

TE 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > LILLEBADET

TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



ETASJE > HOVEDBAD

TG 3 Generell

Hovedbadet er plassert ved hovedsoverommet og e fra byggeår. Gulvet er har vinylbelegg, veggene har våtromstapet, og himlingen er av malte plater. Det er installert toalett fra 2020, badekar og servantinnredning med blandebatteri fra 2020. Ventilasjonen er mekanisk med vifte installert i 2020. Inspeksjonen ble utført ved visuell inspeksjon med planhetsmåling og fuktsøk. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Utette skjøter i tapeten og generelle utettheter i tapeten (tettesjiktet) på veggene.

Vinduet er plassert i badekarets våtsone uten bruk av fuktbestandige materialer.

Høydeforskjellen mellom sluk og membran ved dørterskelen er ikke tilstrekkelig. Gulvet er tilnærmet flatt, sluk at lekkasjevann ikke renner/renner sakte til sluk.

Sluket er av eldre type som ikke kan benyttes med moderne mansjettløsninger.

Sluket er ikke lett tilgjengelig for rengjøring.

Rørgjennomføringene er utette.

Inndekkingsplater på badekaret er vanskelig å feste riktig.

Innredningen har skader og slitasje etter normal bruk i lang tid.

Manglende tilluft fra varm del av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak for å utbedre avvikene

Membranen bør byttes ut på grunn av høy alder og påviste utettheter.

Sluket bør skiftes til en type som kan benyttes med moderne mansjettløsninger.

Det bør monteres fuktbestandige materialer i våtsonen ved vinduet.

Høydeforskjellen mellom sluk og membran ved dørterskelen må utbedres i henhold til TEK 17.

Rørgjennomføringene må tettes.

Bedre lufttilførsel til rommet fra varm del av boligen må etableres.

Konsekvenser av manglende tiltak

Risiko for vannskader i skjulte deler av konstruksjonen.

Risiko for lekkasjer ved utilstrekkelige rørgjennomføringer.

Dårlig ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og potensiell muggvekst.

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport

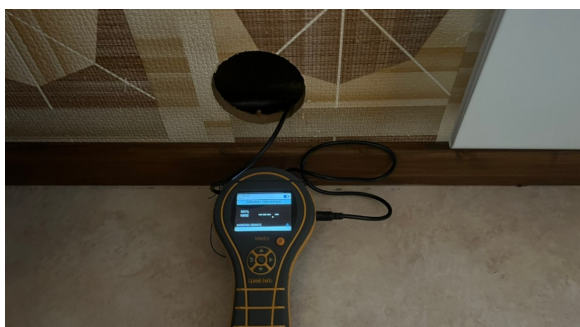


Oversikt bad

ETASJE > HOVEDBAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført mot våtsone ved badekar fra tilstøtende soverom. Målingene indikerte ingen fuktskader, og det var ingen synlige tegn på fuktskader i området rundt hulltakingen. Våre måleinstrumenter registrerer fuktnivåer ned til 6vekt%.



Fuktmåling mot badet

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i hoveddelen er fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har benkeskap, overskap og frittstående hvitevarer. Benkeplatene er av laminat, og kjøkkenvasken er laget av rustfritt stål. Det er opplegg for oppvaskmaskin, og ventilasjonen skjer gjennom mekanisk avtrekk (ventilator).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning: Innredningen er brukspreget med heng på hengsler.

Benkeplate: Det er fuktmerker i kjøkkenbenken, trolig rundt oppvaskkummen eller andre utsatte områder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hengslene på skapdører må justeres eller eventuelt skiftes ut.

Fuktmerkene i benkeplaten bør undersøkes nærmere for å avdekke omfanget av skaden. Om nødvendig bør benkeplaten skiftes ut.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

ETASJE > KJØKKEN (LEILIGHET)

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i utleiedelener fra byggeår. Kjøkkeninnredningen har benkeskap, overskap og frittstående hvitevarer. Benkeplatene er av laminat, og kjøkkenvasken er laget av rustfritt stål. Vannet til kjøkkenet er koblet ut på grunn av tidligere spade på vannledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning: Innredningen er brukspreget med heng på hengsler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hengslene på skapdører må justeres eller eventuelt skiftes ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Vannrørene er laget av kobber og følger et tradisjonelt rør-opplegg. Rørene er originale fra byggeåret.

Stoppekranen er av type spindelventil og er funksjonell samt lett tilgjengelig. Inspeksjonen ble utført med visuell inspeksjon og trykkprøving, uten at det ble registrert lekkasjer eller unormale trykkfall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vannrørene er brukt opp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rørene bør kontrolleres jevnlig for å avdekke eventuelle tegn til korrosjon eller svekkelser. Vurder utskifting av rørene ved neste oppgradering av våtrom eller kjøkken.

Konsekvenser av manglende tiltak

Risiko for vannlekkasje øker med alderen på rørene.

Korrosjon eller svekkelser kan oppstå over tid og medføre alvorlige skader dersom de ikke oppdages i tide.

1 TG 2 Avløpsrør

Avløpsrørene er laget av PVC og følger et tradisjonelt opplegg. Rørene er originale fra byggeåret. Inspeksjonen ble utført med visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsrørene er brukt opp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å utbedre avvikene

Avløpsrørene bør kontrolleres jevnlig for å avdekke eventuelle tegn på slitasje, sprekker eller deformasjoner.

Det bør vurderes å bytte ut rørene ved neste oppgradering av våtrom eller kjøkken.

Konsekvenser av manglende tiltak

Risiko for vannlekkasje og funksjonsfeil øker med alderen på rørene.

Eventuelle skader som ikke oppdages i tide kan medføre store kostnader.

1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

1 TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsberederen er over 20 år.

Berederen er tilkoblet med stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utover at det anbefales å etablere el-tilkobling som tilfredsstiller dagens krav. Ut ifra alder til varmtvannstanken kan skader plutselig oppstå. Konsekvens av manglende fasttilkobling på varmtvannsberederen er risiko for varmgang i stikkontakten som kan føre til brann.

TE 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har skjult installasjon med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1980

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?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er samsvarserklæring på arbeidene utført av i dagens eiers tid. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eventuelle arbeider utført tidligere i boligen.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

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

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

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Søyler og fundamenter

Boligen er fundamentert med betongsøyler til ukjent byggegrunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Jeg har funnet skjeve søyler.

Det er skjevheter i etasjeskillet, noe som samsvarer med opplysninger fra hjemmelshaver om at det kan være bevegelse i søyler gjennom året. Det er ikke mulig å påvise hvilken fundamenteringsmetode som er benyttet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak for å utbedre avvikene

Vurdere behov for justering eller forsterkning av søylene for å hindre videre bevegelse.
Forbedre fundamenteringen dersom undersøkelsene avdekker svikt eller utilstrekkelig bæreevne.
Gjennomføre nivellering og stabilisering av etasjeskillet dersom dette er påvirket av bevegelsene i søylene.

Konsekvenser av manglende tiltak

Videre bevegelse i søylene kan føre til skade på bygningens konstruksjon og redusere bæreevnen.
Risiko for ujevn belastning på etasjeskillet, noe som kan føre til ytterligere skjevheter og funksjonsfeil.
Manglende tiltak kan forverre problemene over tid og medføre store kostnader dersom omfattende utbedringer blir nødvendige.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken og omfanget til at det er bevegelse i grunnen. Kostnadsestimatet er satt til ytterligere undersøkelser og kartlegging før tiltak iverksettes for eventuell stabilisering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Søylefundamenter

Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng, hvor området rundt boligen er forholdsvis flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres endringer av terrenget slik at vanntilførselen under bygningen, mot fundamentene stopper.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
214 m²/214 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 300 000

Konklusjon markedsverdi

2 300 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|---|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Sørsiveien 130 ,9310 SØRREISA 142 m ² 1964 3 sov | 11-07-2024 | 2 500 000 | 2 800 000 | | 2 800 000 | 19 718 |
| 2 Bjørnslettveien 2 ,9310 SØRREISA 124 m ² 1969 3 sov | 17-05-2023 | 2 400 000 | 2 400 000 | | 2 400 000 | 19 355 |
| 3 Nordsiveien 202 ,9310 SØRREISA 135 m ² 1982 4 sov | 21-05-2020 | 2 350 000 | 2 250 000 | | 2 250 000 | 16 667 |
| 4 Nordsiveien 178 ,9310 SØRREISA 145 m ² 1961 4 sov | 20-07-2023 | 2 400 000 | 2 250 000 | | 2 250 000 | 15 517 |
| 5 Nordsiveien 194 ,9310 SØRREISA 151 m ² 1979 3 sov | 19-07-2022 | 2 350 000 | 2 200 000 | | 2 200 000 | 14 570 |
| 6 Nordsiveien 93 ,9310 SØRREISA 152 m ² 1964 3 sov | 27-01-2019 | 2 200 000 | 1 975 000 | | 1 975 000 | 12 993 |

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 5 250 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 2 750 000 |
| Sum teknisk verdi - Enebolig | Kr. | 2 500 000 |

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 500 000

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. | 650 000 |
| Beregnet tomteverdi | Kr. | 650 000 |

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 3 150 000 |
|--|------------|------------------|

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | 214 | | | 214 | |
| SUM | 214 | | | | |
| SUM BRA | 214 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Vindfang, Gang, Stue, Kjøkken, Vaskerom, Bod, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Lillebadet, Vindfang (leilighet), Gang (leilighet), Soverom (leilighet), Stue (leilighet), Kjøkken (leilighet), Hovedbad | | |

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Sørreisa kommune opplyser i fobindelse med innhenting av kommunal informasjon at: Byggesakspapirene for 25/9 er rotete og det ser ut som det er gjort mange endringer på boligen fra første søknad om nybygg fra 1979. Det foreligger midlertidig brukstillatelse på tilbygget fra 1992 og ferdigattest fra 1981 da det ble søkt om nybygg på slutten av 1980. Det foreligger ikke innvendige tegninger for søknad om nybygg fra 1980. Ligger også ved innvendig tegning fra 1979 fra søknad om nybygg. Alle byggesøknadene har blitt godkjent og boligen er lovlig.

Vår vurdering er at bygningen ikke er oppført lik de tegningene som ligger til grunn for godkjenningen hos bygningsmyndighetene (Sørreisa Kommune)

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke brannskille mellom hoveddelen og utleiedelen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 203 | 11 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------------|---------------|
| 07.2.2025 | Anders Killie Solli | Takstingeniør |
| | Tom Rune Olsen | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---------------|------|------|------|------|----------------------|-------------------------|------------|
| 5526 SØRREISA | 25 | 9 | | 0 | 836.3 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Sørsiveien 386

Hjemmelshaver

Olsen Tom Rune, Olsen Veronica

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---------------|------|------|------|------|--------------------|-----------------------|------------|
| 5526 SØRREISA | 25 | 4 | 0 | 0 | 0.1 m ² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet |

Adresse

Hjemmelshaver

Olsen Tom Rune, Olsen Veronica

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Offentlige tilbud

Sørreisa kommune tilbyr en rekke offentlige tjenester, inkludert barnehager, skoler, helsetjenester, og kulturtilbud. Kommunen har blant annet en kulturskole, bibliotek, og flere idrettsanlegg¹. Sørreisa omsorgssenter og helsestasjon tilbyr helsetjenester til innbyggerne.

Avstander til nærliggende steder

Finnsnes: Sørreisa ligger omtrent 20 km fra Finnsnes, en kjøretur på ca. 20 minutter.

Bardufoss: Avstanden til Bardufoss er omtrent 20 km, som tar rundt 20 minutter med bil.

Tromsø: Sørreisa ligger ca. 150 km fra Tromsø, og kjøreturen tar omtrent 2 timer og 10 minutter.

Flyavganger til Oslo fra Bardufoss (BDU)

Det er direkteflyvninger fra Bardufoss til Oslo Gardermoen (OSL) seks dager i uken med Norwegian Air. Flytiden er omtrent 1 time og 55 minutter.

Folketall

Per tredje kvartal 2024 har Sørreisa kommune en befolkning på 3 509 innbyggere.

Fritidsaktiviteter

I kommunen er det flere lag og foreninger, samt flotte friluftsområder for turer og naturopplevelser.

Adkomstvei

Privat felles adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. Grunnboringen er felles med ca 20 andre husstander.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l. Eier opplyser at overløpet måtte tines ved en anledning. Potensielle kjøpere må være oppmerksom på dette og eventuelt utføre tiltak.

Regulering

Sørsiveien 386, bgnr 25/9, Er omfattet av kommuneplanens arealdel og eiendommen er regulert til LNF-område. Det arbeides med ny kommuneplanens arealdel hvor arealformålet er planlagt å forbli uendret. Bestemmelser kan bli endret.

Om tomten

Takstmannen er gjennom Sørreisa kommunen gjort oppmerksom på at g.nr 25. B.nr 4 og b.nr 15 ligger på samme eiendom, det vil si at det er registrert to forskjellige eiendommer med forskjellige eiere på samme eiendom Det vil ikke være mulig for kommunen å rette opp i diss tomteforhold uten at grunneiere er enige om å bestille oppmålingsforretning.

Sørreisa kommune ved Kristoffer Sørensen opplyser i e-post 12.03.25 følgende:

Sørsiveien 398 er fradelt, men eiendomsgrensene er ikke registrert i kartet. Sørsiveien 398 får gbnr 25/15.

Kommunen har funnet en skylddeling fra 1966 som beskriver fradeling av 25/4 til 25/15. For at kommunen kan gå videre med saken trenger vi underskrift fra alle berørte grunneier som bekrefter at grensene er riktig, og et kart der dere mener grensene går, som vi kan kontrollere mot skylddelingen.

Matrikelkart er ikke annerledes enn det som kan sees på norgeskart/seeiendom.

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|-----------|------|
| 1 800 000 | 2020 |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 24.03.2025 | |

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 fra en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSunDERsØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PX1977>

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