



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Lysnesveien 1242, 9372 GIBOSTAD

 SENJA kommune

 gnr. 91, bnr. 30

Markedsverdi

1 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 10.07.2024

Rapportdato: 05.08.2024

Oppdragsnr.: 20036-1261

Referansenummer: RB7819

Autorisert foretak: Spira Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivan Bredo Isaksen

Vår ref:



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Spira Takst AS

Spira Takst AS eies og drives av Ivan Bredo Isaksen, leverer takseringstjenester i «fjord, fjell, dal og innland» i Norge, Troms og Midt-Troms.

Kjerneområdet for taksering er kommunene Senja, Målselv, Balsfjord, Bardu, Sørreisa, Dyrøy, Salangen og Lavangen.

Ivan Bredo har jobbet som takstmann siden 2016 med verdisetting, tilstand, skade, naturskade, reklamasjon, overlevering nybygg, og rådgivning om bygg.

Utdannet takstmann fra Nito Takst og er medlem av Norsk Takst. Han har bakgrunn i byggfag med praksis og utdanning som tømmer og byggmester. Lang praksis innen renovering av eldre og nye boliger, nybygg, tilbygg, våtrom og oppgradering av næringseiendommer. Han har også utdanning innen miljøfag og andre realfag.



Rapportansvarlig

Ivan Bredo Isaksen

Ivan Bredo Isaksen

Uavhengig Takstingeniør

ivan@spiratakst.no

400 53 198



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 byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgang og oppgradering av det elektriske anlegget og brannvarsling er viktig å få utført før boligen tas i bruk. Fuktsikringer av mur, utvendig drenering og arrondering av terreng må utføres for å sikre bygningen mot skader. Samt ta ut kjeller gulv, montere fuktspærre og isolering vil medføre det er en stor kjeller som kan tas i bruk på annen måte enn i dag med tørre rom.

Tak og gjennomføringer bør renoveres snart. Noe kledninger må byttes. Veranda må forsterkes.

Det er en del andre ting. Det anbefales å lese tilstandsrapporten grundig for å danne seg en mening om tilstand.

Tiltak med kostnader som må gjøres under det enkelte punkt må ses i sammenheng med flere andre punkter. Siden den ene påvirker det andre.

Det anbefales å lage en konkret plan for oppgraderinger. Hva må gjøres på kort sikt. Hva er nødvendig å gjøre på noe lengre sikt. Hvordan skal alt se ut når alt er ferdig? En god plan reduserer kostnadene og gir bedre resultat til slutt.

Ved etterisoleringer over og under terreng ute og inne kan dette utløse støtte fra Enova om det søkes på riktig måte før tiltaket starter.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	214 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	180 m ²
Totalpris	1 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

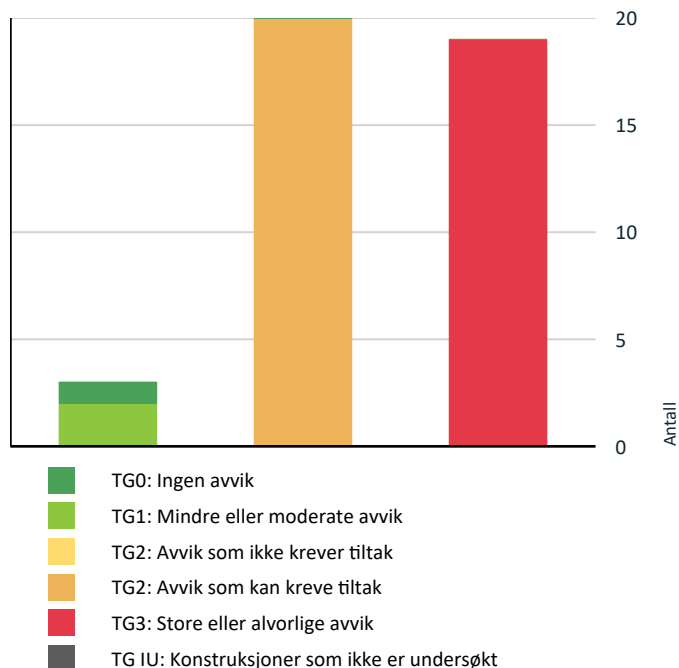
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Kommunal informasjon med godkjente byggetegninger er ikke lagt frem. Lovlighetsoppføringer må undersøkes nærmere.

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Kommunal informasjon med godkjente byggetegninger er ikke lagt frem. Lovlighetsoppføringer må undersøkes nærmere.

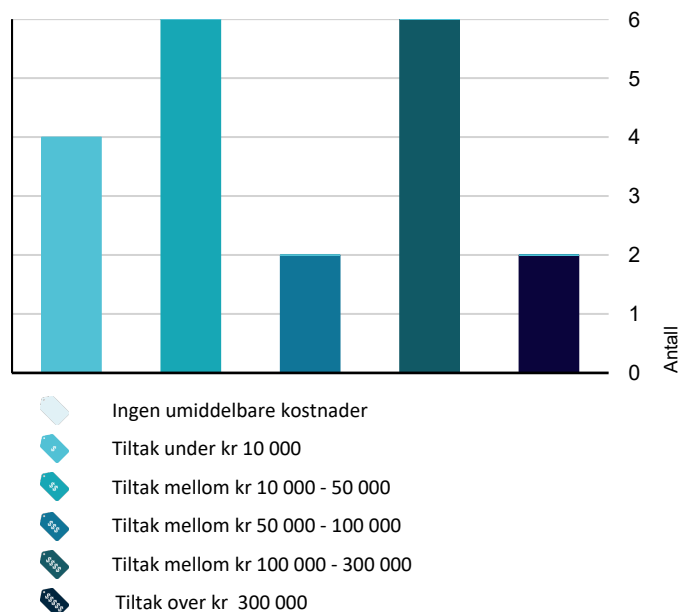
Sammendrag av boligens tilstand

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

Spira Takst ved takstingeniør og byggmester Ivan Bredo Isaksen er av Hugo Karl Elverland rekvirert for å utarbeide Tilstandsrapport over bolig på KNR: 5530 GNR: 91 BNR: 30 Adresse: Lysnesveien 1242, 9372 Gibostad. Taksten skal brukes for salg. Habilitet er vurdert. Undertegnede har ikke utført takst over denne eiendommen tidligere eller med oppdragsgiver som rekvirent. Takstmannen eller foretaket har ingen økonomiske- eller sosiale forbindelser mot hjemmelshaverne eller oppdragsgiver. Det er avtalt fast pris for oppdraget i forbindelse med avtaleinngåelse. Takstmannen er på bakgrunn av overnevnte å anse som uavhengig i henhold til Norsk Takst sine etiske retningslinjer.

Mandat og premisser for oppdraget er å utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig i henhold til takstbransjen sin instruks.

Oppdraget omfatter ikke:

1. Vurdere løse innredninger og utstyr.
2. Andre bygninger på eiendommen. De blir enkelt beskrevet og oppmålt. Åpenbare feil og mangler blir kommentert.

Besiktigelsen og rapportutarbeidelsen ble foretatt med følgende begrensninger: Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse. Opplysninger om tomteforhold og grenser er hentet fra sentralmatrikkel. Grensemerker er ikke besiktiget. Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk 2 m/pumpe > [Gå til side](#)
Generell

! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk m/avløp > [Gå til side](#)
Generell

! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk m/avløp > [Gå til side](#)
Tilliggende konstruksjoner våtrom

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom u/ sluk > [Gå til side](#)
Generell

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > [Gå til side](#)
Overflater og innredning

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

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

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

! Tomteforhold > [Gå til side](#)
Drenering

! Tomteforhold > [Gå til side](#)
Forstøtningsmurer

! Tomteforhold > [Gå til side](#)
Terrengforhold

! Tomteforhold > [Gå til side](#)
Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > [Gå til side](#)
Vinduer

! Utvendig > [Gå til side](#)
Dører

! Utvendig > [Gå til side](#)
Balkong

! Utvendig > [Gå til side](#)
Andre utvendige forhold

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

! Innvendig > [Gå til side](#)
Etasjeskille/gulv stubbegolv stue

! Innvendig > [Gå til side](#)
Radon

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

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

! Innvendig > [Gå til side](#)
Andre innvendige forhold

! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk 2 m/pumpe > [Gå til side](#)
Tilliggende konstruksjoner våtrom

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom u/ sluk > [Gå til side](#)
Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1958

Anvendelse

Bolig som har vært leid ut.

Standard

Normal/ vanlig standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon fra byggeår og endringer gjort etterpå - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1978	Tilbygg	Boligen er forlenget med stue. Tilbygget står på en søyle/ drager konstruksjon av betong. Det er bjelkelag med stubbegolv og tilbygget har utkraget balkong.
1980	Ombygging	I forbindelse med tilbygg er 1. etasje ominnredet noe. Hovedinngang var tidligere i 1. etasje. Nå er hovedinngang i underetasje. Det er trapp opp. Gulvene i underetasjen har mange ulike høydeforskjeller. Så det antas det har vært gjort ulike endringer etter byggeår. Flere gulv er under terreng i forhold til terreng alle sider ute og er således å regne som kjeller.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Noe usikker alder. Taket er besikttet fra taknivå. Undertak av asfaltapp. ikke besikttet.

Årstall: 1980

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Overflaterust. Spiker som er løsnet. En del åpne spikerhull i tekingen. Noen bølger i platene hvor de trolig er noe løs.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for utskifting av undertak og takteking er nært forestående.

Nedløp og beslag

Takrenne og nedløp av plast. Takfotbeslag av plast.

Lyre av glassfiber.

Pipetekking av glassfiber og pipetekking med overflatebehandlet metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Tilstandsrapport

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Det mangler endelokk på takrenner. Takrenne er bøyd ned og stedvis begynt å løsne.

Rundt pipe er det tekket med glassfiber over det som kan se ut som murt sokkel. Glassfiber kan få små utettheter på grunn av bevegelser som følge av varme og kulde.

Det er rust i patentbånd som holder fast takstige.

Det er råte i vindkibord.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres

Tekking av med glassfiber rundt pipe bør byttes ut.

Innfesting av takstige må kontrolleres.

Råteskadet vindski må byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råte i vindskibord.



Takrenne bøyd ned.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning og del med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Fuktutsatt kledning nært terreng.

Begrenset ventilering i raft. Ikke ventilert i underkant av liggende kledning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Omfang av spredte råteskader må undersøkes nærmere.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av plassbygde sperre. En del har hanebjelke og en del uten. Det er plassbygde W- takstoler i tilbygg.

Begrenset inspisert i de innerste deler av takkonstruksjon på grunn av manglende vandring.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er ingen dampsperre i takkonstruksjonen.

Det er fuktskjolder rundt gjennomføringer.

Tilstandsrapport

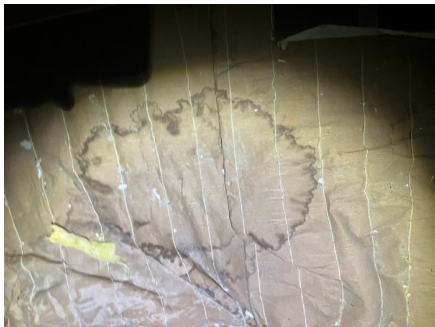
Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Manglende dampsperre vil medføre fukt fra rom under trenger opp i kald takkonstruksjon. Dette medfører kondens og fuktskader. Det må etableres dampsperre mot kald takkonstruksjon for å unngå skader. Endret bruk av rom under kan medføre stor tilførsel av fukt. Dette må unngås. De innerste deler av takkonstruksjon må undersøkes nærmere.



Fuktmerker i taktro og sperre. Ingen registrert fukt. Men dette var etter en lang varm periode. Må kontrolleres etter mye nedbør og lavere temperaturer om det er lekkasje. Avføring etter dyr.



Fuktmerke i papir på isolasjon.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass. Vinduer er fra byggeår, og byttet flere etter fra 70- 90- tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Fuktutsatt vindu nært terreng. Det er ikke pusset smyg rundt/ pusset inn vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og balkongdør med fabrikk malt overflate.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Løst dørhåndtak. Løs låskasse.
Værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veggmontert veranda. Søyler av betong i plastrør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

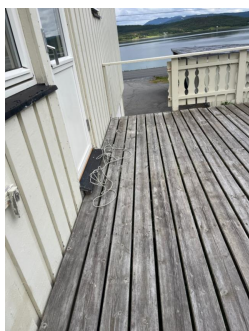
Gynger ved lett hopp. Søyler er skjev. Dårlig innfesting av søyler. Noe svakt bjelkelag.
Innfesting i vegg gjør kledningen fuktutsatt på vegg.
Del av rekkverk kan tas av men mangler nå hengsler og lås.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Konstruksjonen bør ikke utsette for store laster som snø. Konstruksjonen må stives av slik at den er fast, uten bevegelser.
Konstruksjonen/ kledning bak innfesting i vegg må kontrolleres årlig for å undersøke om det skjer en skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Balkong

Utkraget balkong. Rekkverk av smijern.

Årstall: 1978

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Utkraget konstruksjoner har en risiko for råte i bjelker ved gjennomføring vegg. Må overvåkes jevnlig. Beslag over bjelker anbefales. Rust i skruer som fester rekkverk til vegg må byttes før de ruster av.

TE 3 Utvendige trapper

Trapp av tre på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Trapp er løs.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Trapp bør byttes og rekkverk må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TE 2 Andre utvendige forhold

Tak over inngang understøttet med vegger med trepanel. Vindu med frostet glass. Tak tekket med plater av metall. Takrenner og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takrenne er bøyd ned. Nedløp er løs og mangler utkast. Etablert lav i vindskibord. Fuktutsatt kledning og del av konstruksjon nært terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Takrenne og nedløp må repareres. Vedlikeholde vindski og kledninger. Arronder terreng nært kledning så den ikke står i fukt.

INNVENDIG

TE 2 Overflater

Overflater kjeller er beskrevet under punktet Rom under terreng.

I 1. etasje: Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, malertapet, trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater, himlingsplater, malerpapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Revet tapet.

Overflater har ut fra alder vanlige bruksmerker, elde, slitasje og små skader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er rom med laminat og betong. Det er terskler mellom rommene fra ca 8- 13 cm. Noen rom er vanskelig å måle høydeforskjeller i på grunn av innredninger, frysebokser og løsøre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert store høydeforskjeller i gang og rom med vannfilter. Mindre høydeforskjeller andre rom på tilgjengelig målte steder.

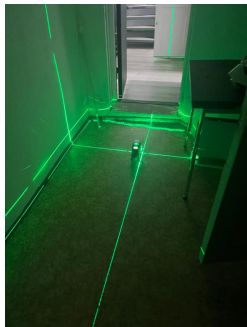
Det er ikke etablert fuktsperre under støpt golv som hindre jorddamp å trenge inn i boligen gjennom betongen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnader se rom under terreng. Ved oppgraderinger vil det være en fordel med helt nytt golv med fuktsperre og isolasjon.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Variierende høydeforskjeller mellom ulike rom og terskler mellom rom.

TG 2 Etasjeskille/gulv stubbegolv stue

Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbegolv kledd med trekledning som er ubehandlet og overflatebehandlet. Bjelkelag understøttet på en drager/ søylekonstruksjon av betong. Undersiden av tilbygget er kledd inn med sjalusi av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er mye fuktskjolder i ubehandlet trekledning.

Flere betongsøyler er ikke fuktsikret og det er fall i terreng mot søyler. Betongdrager har korrodert armering. Sjalusi rundt undersiden noe løst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktig masser ved søyler kan medføre at søyler beveger seg med tele. Søyler på telesikres. Se også Terrengforhold. Armering må beskyttes mot korrosjon, rust.

Det ble ikke målt høye fuktverdier i stubbegolvet. Konstruksjonen vender mot terreng og er alltid fuktutsatt i utettheter fra jord damp. Det kan vurderes å legge plast på bakken for å redusere jorddamp. Dette selv om konstruksjonen er gjennomluftet.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
<http://geo.ngu.no/kart/radon/> angir eiendommen innenfor moderat til lavt aktsomhet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon i inneluft avhenger ikke bare av geologiske forhold, men også av bygningens konstruksjon og drift, samt kvaliteten av radonforebyggende tiltak. Alle som leier ut bolig må måle radonnivået og eventuelt gjøre tiltak mot for høye radonnivåer. For mer informasjon om radon se <https://dsa.no/radon>

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har pusset pipe av tegl med to pipeløp og vedovn i 1. etasje. Del av pipe kledd med fliser. Sotluke i ikke innredet kjellerrom.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Riss mellom pipe og brannmur.

Ventilatorskap, skap på soverom er pipen dekket på to sider. Samt flislagt del av pipe gjør at det er avvik i synlige pipevanger. Det er mye rennemerker på synlige pipevanger i kald takkonstruksjon.

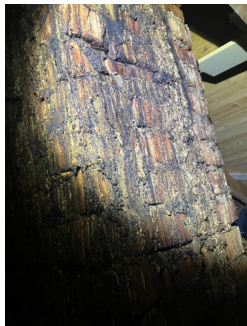
Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Ildsted med sprekk må skiftes.

Pipe bør kontrolleres av det lokale feievesen.

Det anbefales å montere rehab stålpipes om mulig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mye rennemerker på pipe i kald takkonstruksjon.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Laminat i gang og entre. Gulvbelegg på flere rom. Veggene har malte plater, trefiberplater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det ble målt meget fuktig, over 20% fukt i trefiberplate i vegg mot terreng flere steder.

Det er målt fuktig, ca 17%, i trepanel i himling inne på ett rom.

Maling flasser av på fuktig murpuss.

Saltutslag i golv og vegger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

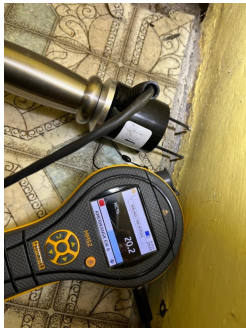
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Kostnader se også utvendig fuktsikring, terrengforhold og drenering.

Rommene bør mekanisk tørkes på grunn av høy fuktighet i trevirke. Fuktbelastningen må senkes.

Det ble ikke påvist direkte årsak til tydelig fukt flekk i himling innerst i hjørne på ett rom. Andre årsaker enn høyt fuktinnhold i luft må undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Målt meget fuktig i trefiberplate.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt svingtrapp av tre.

Vurdering av avvik:

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

Åpninger i rekkverk oppe i 1. etasje er også større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører, slett malt med glass, slett malte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dørhåndtak og låskasser med vedlikeholdsbehov. Ei dør tar litt i karm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Løse dørvriderer må festes tilstrekkelig for å unngå at dørhåndtak løsner.
Dør som tar i karm bør justeres.

TG 2 Andre innvendige forhold

Uinnredet kjellerrom med vannfilter og renne i betonggulv til hull i gulv hvor vann renner ned. Rør bit nede i hull. Sotluke i rommet.
Uinnredet kjellerrom med hyller og skap på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vann som renner ned i hullet vil over tid kunne vaske ut finmasser under gulvet og medføre hulrom under betonggulvet. Tiltak se drenering, Terrenghold og Etasjeskille/ gulv på grunnen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har fliser på gulv. Sokkel på vegg av malte plater under baderomsplater. Terskel ved dør. Sluk i gulv med lokalt fall rundt sluk.
Naturlig ventilert med ventil i himling og åpningsvindu.
Det er veggmontert innredning med formstøpt servant. Det er høyskap, overskap, speil på vegg og speillys.
Golvtoalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Stråleovn på vegg over dør

Vurdering av avvik:

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

Sprekk i fuger mellom gulv og vegg. Sprekk i flis. Nederste del vegg av malt trefiberplate. Underkant baderomsplater er ikke fuksikret.
Ukjent membranløsning/ produkt under fliser.
Ingen fall fra under terskel til topp slukrist. Motfall ved dør.
Mangler tilstrekkelig ventilering med tilluft og mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

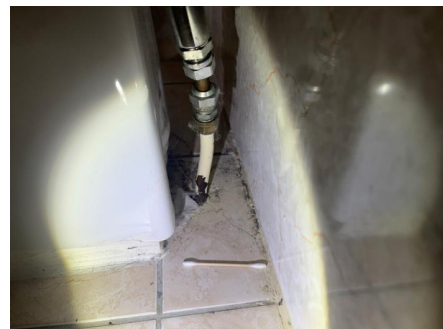
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Skal badet ha noe lengre restlevetid må det etableres tilstrekkelig ventilering og ikke utsette gulv og vegger for fritt vann.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad



Sprekk i flis. Filt som brukes som underlag for smøremembran kommer opp av gulvet og er ikke påført membran.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0, ingen utslag.



Måling med hammerelektrode i bunnline.

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK 2 M/PUMPE

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Golv av betong med fall til sluk av soil. Vegger av mur. Dusjgarnityr på vegg.

Det er montert vannpumpe.

Det er veggventil med naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Saltutslag i golv og vegger. Fritt vann under vannpumpen.

Rommet er ikke ventilert tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

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

Rommet må ventileres tilstrekkelig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Fall til sluk. Hull i vegg fra vaskerom. Alle vegger av mur.

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK 2 M/PUMPE

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt mye kondensfukt i tilliggende overflater.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommene må ventileres tilstrekkelig.

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK M/AVLØP

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Golv av betong. Hugget hull i betong for å montere sluk i golv. Vegg med malte plater og vegger av mur. Rommet har varmtvannsbereider og avløpsrør med stakeluke.

Vurdering av avvik:

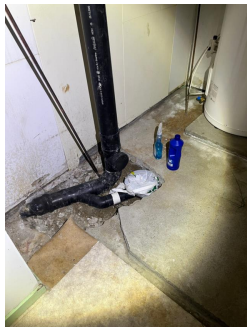
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet er under oppgradering ved at det er hugget hull i golv.
Det er ikke fuktspærre under betong. Det er saltutslag i golv.
Det er ingen ventilering av rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Golv under arbeid. Plater på vegger ikke egnet for våtrom.

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK M/AVLØP

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

Det er målt i underkant av veggplate inne i annet rom med sluk mot trapp og funnet fukt på nesten 19 % vannekvivalenter.

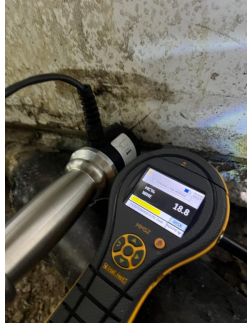
Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Omfang av fuktige materialer må undersøkes nærmere. Materialene må tørkes eller byttes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Fuktig i plater på vegg mot trapp.

KJELLER > VASKEROM U/ SLUK

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet har støpt golv. Terskel ved dør. Det er ikke sluk i rommet. Hull i vegg med avrenning på golv til annet rom med sluk. Vegger av mur. Trepanel i himling. Naturlig ventilert via åpningsvindu og veggventil. To veggmonterte vannposter. Utslagsvask i stativ.

Vurdering av avvik:

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

Rommet har ikke tilstrekkelig tilluft og mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

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

Skal rommet brukes slik det er i dag må det monteres mekanisk avtrekk og tilstrekkelig tilluft. Manglende ventilering medfører fuktskader i trekonstruksjoner og dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Hull i vegg under mur hvor vannsøl renner til neste rom eller trekker ned i gulvet.

KJELLER > VASKEROM U/ SLUK

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

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

Fuktsøk opp langs vegger viser høye verdier av fukt. Trolig kondensfukt og vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet må ventileres tilstrekkelig.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Skuffer har slette fronter. Benkeplaten er av laminat. Dobbel oppvaskkomme med benkebeslag. Flis på vegg mellom benk og overskap. Plass til en smal oppvaskmaskin i innredningen. Plass til lite kjøleskap under benk. Frittstående komfyr. Ventilator i ventilatorskap.

Ikke inspisert under innredningen siden sokkellist er fast.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

Det er noe delaminering i kant på skap, hakk og sprekk på overflate, skade i endelist på benkeplate, sprekk i fuger bak benkeplate i våt sone.

Ut fra lekkasjen på avløp under benk må det forventes skader under innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.

Det må gjøres nærmere undersøkelser under kjøkkeninnredningen.

Kostnader satt for å reparere avløp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Lekkasje på avløpsrør.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og uten plastkappe. Vannrør av soil/ jern. Utekrane som ikke er frostfri. Eldre vannpumpe uten synlig emblem.

To hovedvannledninger av plast. En kommer opp i støpt golv på annet rom med sluk. Kommer fra en brønn ca 300-meter fra bolig. En kommer inn i vegg og føres via et vannfilter før det er koblet på vannrør i himling. Denne kommer fra en brønn på oversiden av boligen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

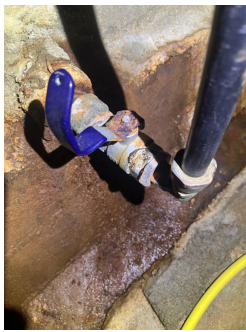
Innsnevring på vannrør.
Hovedstengeventil sitter fast. Rust i skrue.
Dårlig vanntrykk.

Konsekvens/tiltak

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

Hovedstoppekrane må byttes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Hovedstoppekrane sitter fast.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Stakeluke i annet rom med sluk. Ulike typer plastrør.
Det er sluk av soil i ett rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Et avløpsrør snevres inn nede i gulv.
Innsnevringen er tettet med lim.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Innsnevring kan tette avløpet og lim er midlertidig tetting mellom to rør. Overgangsmuffe bør brukes.
Sluk av soil bør byttes. Det må forventes det er soilrør eller keramiske rør under støpt gulv med kort gjenværende brukstid.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventil i vindu og veggventiler.

Vurdering av avvik:

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

Ventil er tettet. Vindusventil er tettet med isolasjon.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør sjekkes om ventil i vindu er tettet på grunn av episoder med inndriv av vann via ventil.
Dårlig ventilerte rom medfører kondens og dårlig innneklima.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe som er i bruk på befarings.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Står på sokkel av betong i annet rom med sluk som ikke ferdig støpt inn.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det må undersøkes nærmere hvor gammel tanken er. Noen produsenter snur på år og måned i emblem på tanken.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i hall med trapp i 1. etasje. Hovedsikring på 50 amp er skrusikringer plassert i kald takkonstruksjon. Åpent elektrisk kabelnett.

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.

1958

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

Ukjent Ut fra alder på det elektriske anlegget, tilbygg og ominnredninger må det forventes det er gjort en del egeninnsats og eller vennetjenester som var vanlig før.

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

Ukjent Opplyst at siste leietaker som er elektriker har gjort noen endringer.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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?

Ukjent

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

Ukjent

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

- 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
Ja
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 Rust på tilkobling av jordkabel til vannrør. Termisk skade i kontakt. Liten hovedsikring og stor bolig med oppvarmingsbehov. Kontakter uten jording. Rust på kabelklemmer og elektrisk utstyr i fuktutsatte rom. Skjøteledning til taklampe. Brytere og koblingsbokser fra byggeår. På bakgrunn av dette, og andre ukjente forhold ved elektrisk anlegg anbefales det en utvidet el kontroll på hele det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Størrelsen på det elektriske anlegget er ikke tilpasset dagens normale forbruk av strøm.

Kostnader estimert er kun for el- tilsyn. Ikke utbedringer av nødvendig feilrettinger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Jording på rør har rustet tilkobling.



Termisk skade i kontakt.

Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere er tatt ned og koblet fra.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Det ble funnet ett brannslukkerapparat på 6 kg. Alder er ukjent.
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Ja Ingen synlige røykvarslere i kjeller.

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Opplyst det er fjell bak boligen og fundamentert på fjell. Det er ikke sprengt ut grøft. Det medfører det kommer vann inn i kjeller.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ingen drenering rundt boligen.

Det er montert grunnmursplast på noe av muren. Det er jord inntil mur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Manglende grunnmursplast gjør mur utsatt for skader som følge av tele.

Det er synlig innsig av vann under mur innvendig.

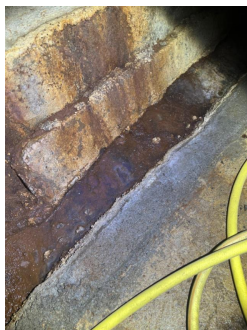
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Teleskader kan påføre mur store sprekker og svekkelser. Mur må fuktsikres.

Det er opplyst det er fjell bak boligen. Dette vil medføre arbeid med fjell for å lede vann vekk fra mur og har derfor ukjente kostnader.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Synlig vann kommer inn under mur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betonghulstein. Pusset. I ventil er det registrert at mur er av betonghulstein. Disse er produsert mange steder med ulik kvalitet. Det er registrert pusset isopor på innside av mur. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. Innvendig er det en delevegg av lettklinkeblokker.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Mur kledd med isopor på innsiden.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Alle riss og sprekker i murer må tettes for å hindre nedbrytning som følge av vann og is.

Isopor utvikler svært giftige gasser ved brann.

Isopor må byttes ut om rommene en gang skal oppgraderes. Inntil videre må det etableres tilstrekkelig med røykdetektorer som varsler tidlig.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong mot grøft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Påviste skader må utbedres.

Det anbefales å ikke utsette terrenget like innenfor mur for store laster. Sprekk i mur er en svekkelse som over tid vil medføre mur siger/ bøyer seg over.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Mangler rekkverk.

TG 3 Terrengforhold

Fall i terreng mot bygning og søylepunkter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for umiddelbare tiltak.

Kostnader må ses i sammenheng med drenering og telesikring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Fall i terreng mot mur og søylepunkter.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er opplyst av rekvirent av plast fra ca 2010. Det er septiktank av plast med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og opplyst av rekvirent ca 30 år gamle.

Opplyst av rekvirent det er privat brønn 2 stykker. Hovedvannledning deles med andre. Vann fra to brønner. En brønn med mye humus Oppe i skogen med inntak på oversiden av bolig. Opplyst det er dårligere drikkevann periodisk i året. Brønn deles med flere.

Det er en brønn ca 300 meter fra bolig på nedside av Fylkesvei med kalkvann fra grunnvann. Opplevs som bedre vannkvalitet.

Ingen vannprøver tatt fra begge brønner.

Vurdering av avvik:

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Alderen på pumpen tilsier at den bør skiftes ut.
- Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpsystemet tilsier at man må regne med utskiftinger.

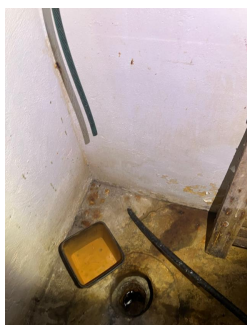
Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Vannkvalitet må dokumenteres
- Pumpen må skiftes ut.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Tidspunkt for utskifting av utvendig vannledning nærmer seg.

Ut fra det som er synlig inne i boligen, soilsluk må det forventes det er rør av soil eller keramiske glaserte rør under støpt golv og ut. Denne type rør har kort gjenværende restlevetid. Hvor lang strekning under bolig og ut det er eldre typer rør er usikkert. Avløpet bør kartlegges med filming.

Det bør kartlegges hvor utvendig vannledning går slik at man er forberedt ved lekkasje og brudd.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk av soil i annet rom med sluk.

Tilstandsrapport

Septiktank

Septiktanken er av glassfiber/ plast. Septikk tank er fra 2010. Ukjent størrelse.

Årstall: 2007

Kilde: Rekvirent

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje, carport og bod.

Byggeår

1970

Kommentar

Noe usikkert byggeår.

Beskrivelse

Støpt plate på mark og ringmur av betong. Høydeforskjell på støpte plater med mur av betong mellom. Bindingsverk av tre med stående trekledning.

Rulleport av tre.

Bod tilbygget garasje har samme konstruksjon som garasjen. Sprekker i støpt plate. Del av ringmur er løs/ sprukket. Enkel dør av trepanel.

Tilbygget carport har underlag med asfalt og øvrig konstruksjon lik garasje.

Bygget har pulttak av plassbygde sperre. Tekket med plater av metall. Fuktmerker i sperre.

Det er tre stk vindu i bygget.

Det er registrert råte nede i trekledning på fuktutsatt sted, og råte i vindskibord.

Taktekkingen er rustet og det er løse spiker. Flere nedbøyninger i takkonstruksjonen. Det er ikke takrenner på bygget. Murer er ikke fuktsikret.



Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Garasjen er forlenget med en bod på en side og åpen carport på andre siden.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

180 m²/180 m²

Enebolig: 2 Hall m/trapp, Kott, Bad/vaskerom, 3 Soverom, Stue/kjøkken, Entré, 3 Uinnredet kjellerrom, Gang, Bod, Vaskerom, Annet rom med sluk m/avløp, Annet rom med sluk 2 m/pumpe

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 34 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 300 000

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 2 800 000

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

1 300 000

Konklusjon markedsverdi

1 300 000

Markedsvurdering

Boligen ligger sentralt nord på Senja i et markedsområde som er lett tilgjengelig fra Gibostad og Botnhamn. Og tilgjengelig fra regionsenteret Finnsnes og hele resten av nord Senja.

Derfor er det valgt å sammenligne med boliger solgt i 9373 Botnhamn og 9372 Gibostad.

Siste år er det solgt 21 boliger i området. 19 av disse er eneboliger. Omsetningstiden har vært mindre enn 30 dager for de fleste.

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for solgte eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet, varierende i størrelse og alder og er solgt noe tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra en samlet vurdering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Vardnesveien 104 ,9372 GIBOSTAD 109 m ² 1962 4 sov	21-05-2024	1 850 000	1 850 000	0	1 850 000	16 972
2 Lysnesveien 1274 ,9372 GIBOSTAD 145 m ² 1972 3 sov	26-08-2018	1 900 000	1 900 000	0	1 900 000	13 103
3 Lysnesveien 1108 ,9372 GIBOSTAD 142 m ² 1955 3 sov	02-01-2024	1 850 000	1 700 000	0	1 700 000	11 972
4 Vangsveien 6 ,9372 GIBOSTAD 104 m ² 1977 3 sov	11-08-2020	1 300 000	1 200 000	0	1 200 000	11 538
5 Vardnesveien 90 ,9372 GIBOSTAD 142 m ² 1967 3 sov	11-04-2024	1 450 000	1 400 000	0	1 400 000	9 859
6 Laukvikveien 42 ,9373 BOTNHAMN 132 m ² 1967 3 sov	10-07-2024	1 500 000	1 050 000	0	1 050 000	7 955
7 Lysnesveien 1222 ,9372 GIBOSTAD 213 m ² 1962 3 sov	04-09-2019	1 500 000	1 500 000	0	1 500 000	7 042
8 Lysnesveien 1261 ,9372 GIBOSTAD 121 m ² 1955 5 sov	16-08-2021	850 000	850 000	0	850 000	7 025

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 900 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	360 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 180 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	180 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 080 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	700 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	700 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 800 000
--	------------	------------------

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

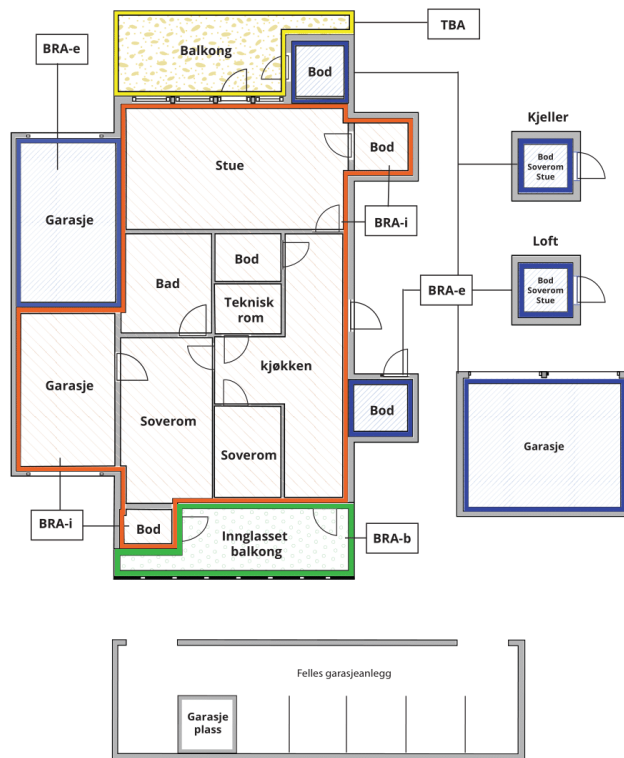
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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)		
1. Etasje	104			104	18
Kjeller	76			76	
SUM	180				18
SUM BRA	180				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall m/trapp , Kott , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken , Soverom 3		
Kjeller	Entré , Hall m/trapp , Annet rom med sluk m/avløp, Uinnredet kjellerrom , Gang , Bod , Vaskerom u/ sluk, Annet rom med sluk 2 m/pumpe, Uinnredet kjellerrom 2 m/vannfilter, Uinnredet kjellerrom 3 m/skap		

Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Boligen har ikke frie siktelinjer. Den er målt opp del for del uten bruk av tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Kommunal informasjon med godkjente byggetegninger er ikke lagt frem. Lovlighetsoppføringer må undersøkes nærmere.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje , Bod	

Kommentar

Carport tilknyttet garasjen er ikke med i skjema men er på ca 16 kvadratmeter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Kommunal informasjon med godkjente byggetegninger er ikke lagt frem.
Lovlighetsoppføringer må undersøkes nærmere.

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	113	67
Garasje	0	34

Kommentar

Enebolig Gang i kjeller er adkomst til S-rom og gang føres derfor opp som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.7.2024	Ivan Bredo Isaksen Hugo Karl Elverland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	91	30		0	1922.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lysnesveien 1242

Hjemmelshaver

Elverland Steinar Andreas Tore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på oversiden av Fylkesveien på Midtre Lysnes i Lysbotn nord på Senja. Det er utsikt over fjorden. Mot øst ligger høyeste topp i nærheten. Geita 211 moh. Det er en del skogsbilveier i nærheten. Mot nord er Lysnesmyran. Mot vest er Sjøvatnet. Eiendommen ligger sentralt til i forhold til et større næringsliv i mange bygder nord på Senja med blant annet fiske, havbruk, servicenæringer og turisme. Det er ikke et barnevennlig området med mye tung transport i området.

Adkomstvei

Avkjøring fra trafikkert Fylkesvei. Asfaltert avkjøring frem til boligen, foran garasje og inn i carporten. Asfaltert nedenfor og noe bak garasje. Rør under avkjøringen.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Privat septiktank.

Regulering

Avsatt til LNF område i kommuneplanens arealdel. Planlegging igangsatt for Kommuneplanens arealdel for landområdene i Senja kommune.

Om tomten

Opparbeidet med plen, hageblomster, grantrær og busker. Det er mye villnis på siden og bak bolig. Utsikt. Flere små kanter av mur. Noe nedgrodd. Flaggstang på sokkel av betong. Tørkestativ. Postkassestativ. Blomsterbed med betongkant. Liten murkant ved inngang som er grodd ned. Brostein foran inngang. Bølger mye.

Tomten er svakt skrånet og skrånet.

Tinglyste/andre forhold

Ubekreftet grunnbok viser grunndata. Det er registrert heftelse fra 1977 og 1978 om bestemmelse om bebyggelse og bestemmelse om garasje/ parkering.

Grunnboken er ikke kontrollert med hensyn til heftelser av økonomisk eller ikke økonomisk art. Finansinstitusjoner eller eventuelle kjøper må på eget initiativ kontrollere oppdatert utskrift av grunnboken.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1964

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. 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/RB7819>

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