

Tilstandsrapport



Enebolig



Vassendveien 194, 9309 FINNSNES



SENJA kommune



gnr. 24, bnr. 4

Markedsverdi

1 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 26.02.2025

Rapportdato: 21.04.2025

Oppdragsnr.: 20060-1813

Referansenummer: ES1202

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Killie Solli

Vår ref: Anders Killie Solli



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

Norsk takst

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



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

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

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

BRATAKST

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

Erfaringen vår strekker seg over 15 år i takstbransjen. Vi er stolte av å ha utarbeidet over 600 tilstandsrapporter etter de "nye boligreglene". Vi ønsker å være banebrytende og innovative når det gjelder å utnytte teknologi for å være i forkant av bransjeutviklingen.

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

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

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



Rapportansvarlig

Medansvarlig

Anders Killie Solli

Tom Christer Solli

Uavhengig Takstingeniør

Uavhengig Takstingeniør

anders@bratakst.no

tom@bratakst.no

930 50 271

414 96 947



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1936

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra taknivå på tilbygget over bod og grovkjøkken.

Takrenner og nedløp av plast og metall.

Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverk. Fasaden har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er ikke innsisert på grunn av at det ikke er adkomst.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass og trevinduer med koblet glass fra flere tidsperioder.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkong med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rakkverk av malt trekvalitet.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Det er påvist spor etter mus/gnagere under trappen ved varmtvannstanken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har våtromstapet på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt fra under trappen mot dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,6.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Grovkjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Frittstående komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Det elektriske anlegget har krus og automatsikringer, sikringskapet er plassert på loftet.

Røykvarslere og håndslukker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er av ukjent type.

Eiendommen er snødekt på befaringsdagen.

Det er påvist spor etter oljetank. Det må gjøres ytterligere undersøkelser om det er nedgravd oljetank.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	156 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	99 m ²
Totalpris	1 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

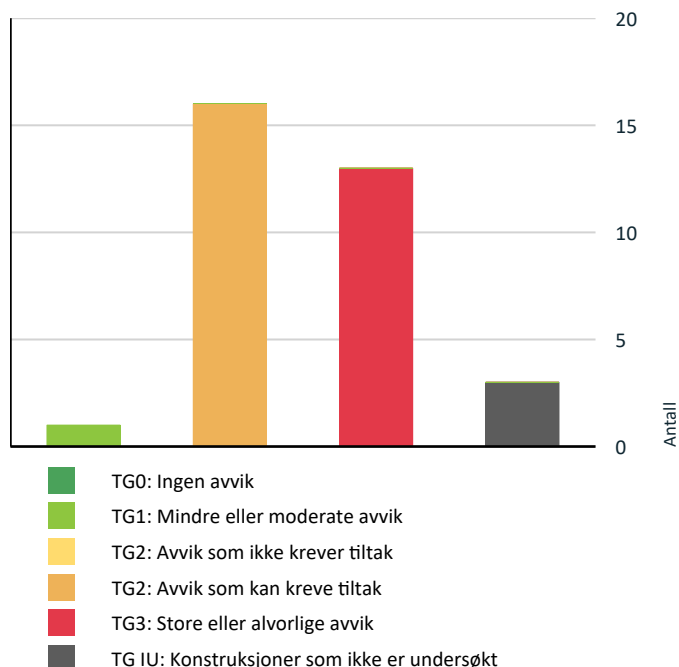
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger tegninger av fasader og 1. etasje men ikke for loftet.

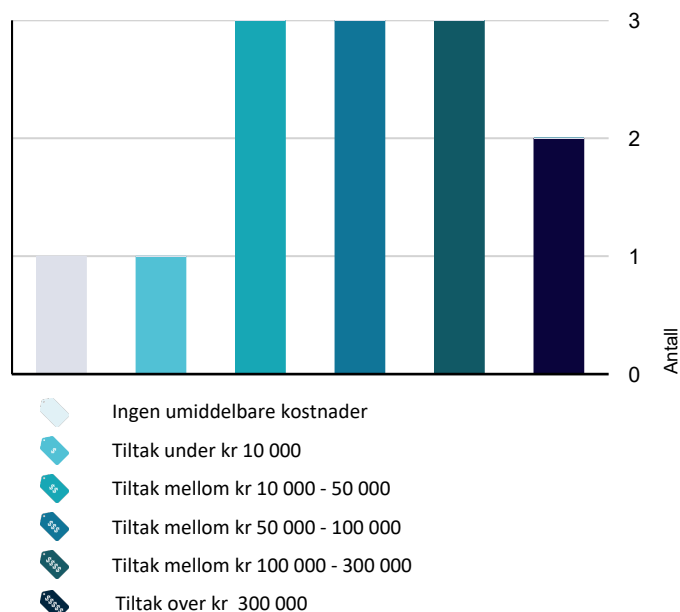
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Formålet med takseringen er salg av eiendommen Vassendveien 194, gnr. 24, bnr. 4 i Senja kommune. Hjemmelshaver og rekviert er Edyta Tomaszewska.

BRATAKST utførte i 2020 tilstandsrapport etter "gammel" standard (NS 3424) på boligen. Utførende takstingeniør den gang var Anders Killie Solli. Oppdraget innebærer utarbeidelse av en tilstandsrapport for boligen basert på forskriftene til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og bruk av NS3600. Det vil også bli vurdert en teknisk verdi og markedsverdi for eiendommen. Anlegg og installasjoner utenfor boligen, som rør og tanker, vil ikke bli vurdert.

Takseringsmetode
Sammenlignbare salg.

Habilitet
Oppdragsmottaker er BRATAKST. Takstingeniør er Tom Christer Solli. Tom Christer Solli er utdannet byggmester og under utdanning ved Norges eiendomsakademi innenfor flere takseringsretninger. Utdanningen for tilstandsrapportering er ferdigstilt og godkjent av Norsk Takst. Inntil videre er Tom Christer Solli takstfullmektig under Anders Killie Solli, som er TEGoVA-godkjent takstingeniør og byggmester. BRATAKST har tidligere utført takstopppdrag på eiendommen i 2020. Honoraret er avtalt på forhånd og er uavhengig av takstresultatet. Takstingeniøren er uavhengig. Vurderingene om uavhengighet er gjort med bakgrunn i Norsk taksts etiske retningslinjer og EVS 2025.

Forutsetninger og begrensninger
Befaringen ble gjennomført som visuell besiktigelse uten inngrep, med unntak av hulltaking i våtrom. Værforhold: Snøvær
Temperatur: -1°C
Lysforhold: Normale
Boligen var møblert, noe som kan ha påvirket vurderingen. Dette innebærer at enkelte flater og bygningsdeler kan ha vært utilgjengelige for inspeksjon, spesielt i områder bak eller under møbler. Dette kan medføre at potensielle avvik ikke blir avdekket under befaringen. Takstingeniøren var alene under hele befaringen.

Dokumentasjon og kilder
Kilder: Visuell befaring og grunnboksutskrift. Egenerklæring er ikke fremlagt. Rekviert opplyser at boligen er arvet og at hun ikke har kjennskap til boligen.

Spesifikke forbehold og risikokonstruksjoner
Det tas spesifikt forbehold om § 2-9 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
Det må gjøres ytterligere undersøkelser.
Begrunnelse: Manglende tilkomst.
Det tas spesifikt forbehold om § 2-14 Kryp kjeller
Det må gjøres ytterligere undersøkelser.
Begrunnelse: Manglende tilkomst og lav høyde.

Sammendrag av boligens tilstand

Viktig informasjon

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

Det er påvist skader i form av bulker på tilbygget over boden og grovkjøkkenet, dette er i område hvor jeg ser fuktsvellinger i innvendige takplater. På opprinnelig del er takfot beslaget montert feil slik at lekter ligger åpen for vær og vind, dette fører til redusert levetid på den nederste lekteren. Det er ikke mulig å påvise hvilken type undertak som eventuelt er benyttet på boligen.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det skal være en godkjent fastmontert takstige/trinn på taket opp til skorsteinen. Dette gjelder alle typer takteking og hølningssgrad. Nedløp som er synlig er ført under bakken. Det er ikke mulig for meg å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er påvist fuktsvellinger i innvendig tak og store skjevheter på grovkjøkkenet. Gulvet i stuen har en del fuktsvellinger utover normal slitasegrad.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Det er registrert symptom på sopp/råte.

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.

Tilbygget med grovkjøkkenet og bod har store skjevheter og ujevnheter. Det er målt ca 12,5 cm høydeforskjell inne på grovkjøkkenet, ved fuktsøking viser det høyere verdier midt på gulvet.

 **Kostnadsestimat: Over 300 000**

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

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Pipevanger er ikke synlig.

Pipen er kledd inn på soverom og over vedovnen i stuen. Ildfast plate framfor vedovnen er buet slik at det er under 300 mm på sidene.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er påvist råteskader i trebjelkelag.

Ved inspeksjon i krypkjelleren opplever jeg kjellerlukt. Fuktmålinger i trevirke viser at det er høyt fuktnivå.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er lekkasje fra rør.

Det er påvist drypping fra inntaksrøret hvor varmekabel går inn.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det elektriske anlegget har krus og automatsikringer, sikringskapet er plassert på loftet.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Sammendrag av boligens tilstand

Røykvarslere og håndslukker.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Jeg har ikke påvist utvendig fuksikring av grunnmuren. Dette er med på å øke risiko for fuktinntrenging til krypekjelleren.

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

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

Ut fra alder for dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet er det risiko for at dreneringen ikke vil fungere som den skal i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger. Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "krypekjeller" for mer info.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Nedgravde oljetanker som er tatt ut av bruk skal saneres eller fjernes ihht. forurensningsforskriften.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg, tettesjikt på vegger er våtromstapet. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av utettheter vil ikke overflatene tåle vannbelastning.

Sluk er plassert under dusjkabinett. Ved inspeksjon i sluk er det påvist skadet vinylbelegg. Dette kan tyde på at overgang mellom gulv og sluk ikke er tett. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Årsak kan være at rommet ikke har vært i bruk den siste tiden. Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.

Det er ikke tilfredsstillende fall på gulv, laveste punkt på gulvet er midt på gulvet. Dette øker risiko for utflomming av vann til andre rom samt at det kan bli liggende vanndammer som ikke renner mot sluk.

Det er utetthet og stedvis løst gulvbelegg. Rommet varmes opp med stråleovn på vegg. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig ved dusjing.

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader

En fuktkvote på 10,6 % er generelt innenfor det som anses som normalt for treverk og andre byggematerialer. Dette nivået av fuktighet er vanligvis ikke bekymringsfullt og indikerer at materialet er tørt nok til å unngå problemer som muggvekst og råte. Selv om fuktighetsnivået er innenfor det normale området, må det gjøres ytterligere undersøkelser siden det er påvist råteskader i veggen. Det må gjøres ytterligere undersøkelser om årsaken til råteskader da det er i område med rør gjennomføringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Krypkjeller tilbygg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Balkongdøren er vanskelig å åpne.

 **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Kledningen er ikke ventilert. Det anbefales at det er gjennomgående luftespalte bak kledningen for å «luften ut» kondens som skapes på baksiden av kledningsbord som følge av varmetap gjennom vegg. Luftespalten vil også drenere ut slagregn som trenger gjennom kledningen i sprekker og skjøter. Jeg registrerer flere sprekker i kledningen. Disse øker risikoen for råteskader i kledningen på grunn av at vann samler seg «inni» treverket.
Ved tilfeldig valgte stikktagninger i fasader har jeg funnet tegn til råteskader i kledning og omramming. Stikkprøvene er tatt ved balkongdekker, ved dører og vinduer på plasser hvor jeg visuelt ser skader samt ved innfestinger av takrennenedløp. I disse områdene er min erfaring at det oftest oppstår råteskader og svekkelser på fasader. Jeg har ikke kontrollert alle deler av fasaden. Det har ikke vært mulig å kontrollere skjulte deler av veggkonstruksjonen uten å gjøre fysiske inngrep i veggene.

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
Utvendig omramming går helt ned til beslaget, dette kan forkorte levetiden til omramming rundt vindu.

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

 **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

 **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

 **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Det er påvist dører som tar i karm. Dør fra grovkjøkken til bod er ikke mulig å lukke, dette er på grunn av store skjevheter inne på rommet.

 **Innvendig > Mus** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Jeg har funnet spor av mus/gnagere.
Helsefare: Mus kan bære med seg sykdommer som kan smitte til mennesker. Kontakt med mus eller deres avføring kan utgjøre en helsefare.
Skade på eiendom: Mus er gnagere har behov for å gnage på ting for å holde tennene sine i sjakk. Dette kan føre til skader på boligens konstruksjon, ledninger, isolasjon og personlige eiendeler.
Forurensning: Mus etterlater seg ekskrementer, urin og hår, noe som kan forurense boligen. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet og ubehagelig lukt.
Reproduksjon: Mus reproducerer seg raskt, så selv om du har få mus i utgangspunktet, kan antallet øke betydelig på kort tid, og det kan bli vanskelig å kontrollere populasjonen.

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

Dette anlegget har en vakumventil for å opprettholde et positivt trykk i avløpssystemet. Dette hjelper til med å forhindre at avløpsgasser trakk inn i bygningen, men løsningen er frafådet da den kan føre til luftlekkasjer til kaldt loft. Avløpsanlegget skal ventileres over tak. Dette betyr at luft fra sanitærutstyr som toaletter, vasker og dusjer skal føres gjennom avtrekksrør og deretter ut i det fri gjennom en takventil eller et annet passende utluftingspunkt.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er påvist rust på rørkobling på varmtvannstanken.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er ikke mulig å inspisere alle deler av grunnmuren på grunn av snø som ligger mot boligen på baksiden.



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

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

Det er ikke oppvaskmaskin på kjøkkenet.



Kjøkken > 1. etasje > Grov kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

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

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.



Kjøkken > 1. etasje > Grov kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren har skadet deksel.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1936

Kommentar

Opplysninger om byggeåret er hentet fra tidligere salgsoppgave. Det er ikke mulig å verifisere om dette er nøyaktig byggeår. Ut fra byggemåte og byggematerialer kan oppgitte byggeår stemme. Feil angitt byggeår kan påvirke både teknisk og økonomisk vedlikeholdsplanlegging, sikkerhet og energiforbruk i bygningen. Om eksakt byggeår er viktig for kjøpere må det gjennomføre ytterligere undersøkelser på eget initiativ.

Tilbygg / modernisering

1975	Tilbygg	Tilbygg av bad, entre, bod og vindfang. Godkjent stemplet søknad 20.03.1975
1983	Tilbygg	Tilbygg av stue. Godkjent stemplet søknad 20.12.1983

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra taknivå på tilbygget over bod og grovkjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist skader i form av bulker på tilbygget over boden og grovkjøkkenet, dette er i område hvor jeg ser fuktsvellinger i innvendige takplater. På opprinnelig del er takfot beslaget montert feil slik at lekter ligger åpen for vær og vind, dette fører til redusert levetid på den nederste lekteren. Det er ikke mulig å påvise hvilken type undertak som eventuelt er benyttet på boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Konsekvensene av skadene og alderen på taktekkingen kan være vanninntrengning til konstruksjonen. Utett taktekking vil føre til skader i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Løs takplate, det er ikke beslag i overgang vegg tak.



Store bulker i taktekingen.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast og metall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det skal være en godkjent fastmontert takstige/trinn på taket opp til skorsteinen. Dette gjelder alle typer takteking og helningsgrad. Nedløp som er synlig er ført under bakken. Det er ikke mulig for meg å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Stigetrinn for feier må monteres.

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

Manglende snøfangere kan føre til skader på mennesker og utstyr ved takras.

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

Kostnadsestimatet er satt til montering av takstige å snøfangere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Skader på takrenne.



Manglende snøfangere hvor folk kan ferdes.



Manglende takstige.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon på opprinnelig del og bindingsverk på tilbygget del. Fasaden har 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.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Kledningen er ikke ventilert. Det anbefales at det er gjennomgående luftespalte bak kledningen for å «lufte ut» kondens som skapes på baksiden av kledningsbord som følge av varmetap gjennom vegg. Luftespalten vil også drenere ut slagregn som trenger gjennom kledningen i sprekker og skjøter. Jeg registrerer flere sprekker i kledningen. Disse øker risikoen for råteskader i kledningen på grunn av at vann samler seg «inni» treverket. Ved tilfeldig valgte stikktagninger i fasader har jeg funnet tegn til råteskader i kledning og omramming. Stikkprøvene er tatt ved balkongdekker, ved dører og vinduer på plasser hvor jeg visuelt ser skader samt ved innfestinger av takrennenedløp. I disse områdene er min erfaring at det oftest oppstår råteskader og svekkelser på fasader. Jeg har ikke kontrollert alle deler av fasaden. Det har ikke vært mulig å kontrollere skjulte deler av veggkonstruksjonen uten å gjøre fysiske inngrep i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Ved å etablere lufting av fasader reduseres risikoen for skader i skjulte deler av konstruksjonen.

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

Konsekvensen av at bordkledningen stedvis går ned i terreng er økt risiko for råteskader.

Jeg vil anbefale at kledningen males jevnlig for å redusere risiko for skader på kledningen.



Kledningen er ikke ventilert.



Eksempel på råteskadet kledning.



Kledningen går hel ned til bakkenivå.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er ikke inspisert på grunn av at det ikke er adkomst.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det tas spesifikke forbehold knyttet til utførelse, fukt og råteskader på kaldloftet.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass og trevinduer med koblet glass fra flere tidsperioder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Utvendig omramming går helt ned til beslaget, dette kan forkorte levetiden til omramming rundt vindu.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

For å ivareta forventet levetid til dører og vinduer må utvendige overflater males.

Jeg anbefaler at uisolerte vinduer bør vurderes skiftet fremfor vedlikeholdt.

Ved unnlatelse av utvendig vedlikehold vil funksjonssvikt oppstå.

Feilmontering av vinduer reduserer levetiden og øker risiko for skader.



Værslitt karm.



Utvendig omramming går helt ned til beslaget.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdøren er vanskelig å åpne.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Tilstandsrapport



Hovedytterdør.



Balkongdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det må gjennomføres jevnlig kontroll av bjelkene i overgangen mellom ut- og innvendig side av veggen.

Feil ved rekkverk øker risiko for fall med personskader.

Ved unnlatelse av vedlikehold vil reduserer levetiden.



Balkongen.



Rekkverkshøyde.

TG 2 Utvendige trapper

Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra vindfang av metall. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med søyler.

Vurdering av avvik:

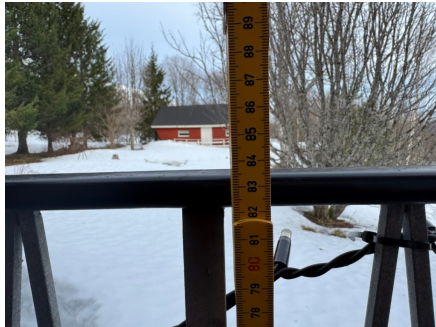
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Feil ved rekkverk øker risiko for fall med personskader.

Tilstandsrapport



Høyden på rekkverket.



Åpninger i rekkverket.

INNENDIG

Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er påvist fuktsvellinger i innvendig tak og store skjevheter på grovkjøkkenet.

Gulvet i stuen har en del fuktsvellinger utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimatet er satt til utbedring av enkelte overflater, kostnadsestimatet på skjevheter og konstruksjon på grovkjøkkenet er omtalt i punkt "etasjeskillet".

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktskjolder i taket.



Fuktsvellinger i laminatgulvet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- 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.

Tilbygget med grovkjøkken og bod har store skjevheter og ujevnheter. Det er målt ca 12,5 cm høydeforskjell inne på grovkjøkkenet, ved fuktsøking viser det høyere verdier midt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

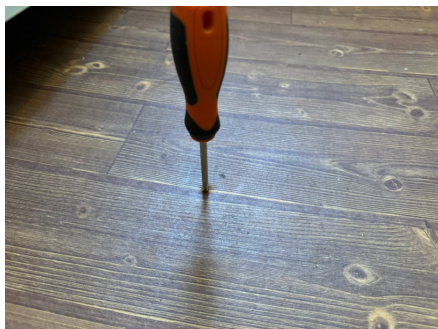
- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må etasjeskillet utbedres.

Konsekvensen av fukt å råteskader i etasjeskillet er konstruksjonssammenbrudd.

Kostnadsestimat: Over 300 000

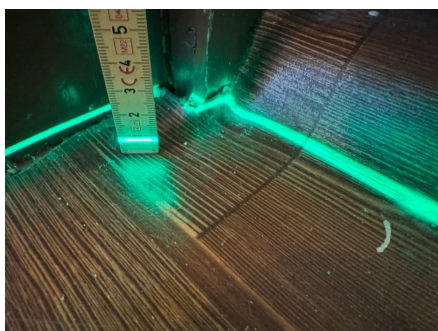
Tilstandsrapport



Tegn til råteskade.



Fuktsøking.



Måling ved dør.



Måling midt på gulvet.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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



Radon aktsomhetsgrad

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

Pipen er kledd inn på soverom og over vedovnen i stuen. Ildfast plate framfor vedovnen er buet slik at det er under 300 mm på sidene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Gjøre tiltak for å sikre antall synlige sider av pipen og øke avstanden mot brennbart materiale samt monterte tilfredsstillende ubrennbart materiale under ildsted. . Løsning kan være å fjerne innkledning av pipen eller montering av innvendig røykrør. Kontakt stedlig brann- og feiervesen for veiledning før tiltak iverksettes.

Monterte tilfredsstillende ubrennbart materiale under ildsted.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Avstand til brennbart materiale fra sotluke i krypkjelleren.



Pipen er kledd inn over brannmur.

Krypkjeller tilbygg

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råtne eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist råteskader i trebjelkelag.

Ved inspeksjon i krypkjelleren opplever jeg kjellerlukt. Fuktmålinger i trevirke viser at det er høyt fuktnivå.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Konstruksjonene må sikres mot råtne, sopp og skadedyr.

Tilstandsrapport

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

Jeg anbefaler at det monteres utstyr for logging/måling av temperatur og luftfuktighet sammen med kontrollert ventilasjon i krypekjelleren. Dette vil være til god hjelp for å redusere risiko for fuktskader i bygningsdelen.

På grunn av avdekkede fuktopptak og fuktmålinger i oppforet gulv kan det ikke utelukkes skader i andre deler av den skjulte konstruksjonen. Skadet konstruksjonsvirke må derfor skiftes før det oppstår konstruksjonssvekkelser.

Jeg anbefaler at det monteres jorddekking i krypekjeller. Det må gjøres jevnlig kontroll av krypekjelleren. Redusere vanntilgangen til krypekjeller.

Konsekvens av høy fuktighet i krypekjeller over tid er dannelse av sopp og råte. Dette kan påvirke bygninger og mennesker.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Krypekjelleren.



Råteskade i trevirke.



Fuktmåling i drager.



Fuktmåling i søyle.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

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

Tilstandsrapport



Innvendig trapp



Høyde på rekkverket.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist dører som tar i karm. Dør fra grovkjøkkenen til bod er ikke mulig å lukke, dette er på grunn av store skjevheter inne på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Mus

Det er påvist spor etter mus/gnagere under trappen ved varmtvannstanken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Jeg har funnet spor av mus/gnagere.

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

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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



Spor etter mus/gnagere.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har våtromstapet på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg, tettesjikt på vegger er våtromstapet. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av utettheter vil ikke overflatene tåle vannbelastning.

Sluk er plassert under dusjkabinett. Ved inspeksjon i sluk er det påvist skadet vinylbelegg. Dette kan tyde på at overgang mellom gulv og sluk ikke er tett. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Årsak kan være at rommet ikke har vært i bruk den siste tiden. Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.

Det er ikke tilfredsstillende fall på gulv, laveste punkt på gulvet er midt på gulvet. Dette øker risiko for utflomming av vann til andre rom samt at det kan bli liggende vanddammer som ikke renner mot sluk.

Det er utetthet og stedvis løst gulvbelegg.

Rommet varmes opp med stråleovn på vegg.

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Det frarådes at gulv og vegger utsettes for vann slik de fremstår i dag.

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



Sluk. Skadet vinylbelegg.



Eksempel på utettheter i vinylbelegg.



Eksempel på utettheter i våtromstapeten.



Badet.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt fra under trappen mot dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,6.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader

En fuktkvotepå 10,6 % er generelt innenfor det som anses som normalt for treverk og andre byggematerialer. Dette nivået av fuktighet er vanligvis ikke bekymringsfullt og indikerer at materialet er tørt nok til å unngå problemer som muggvekst og råte.

Selv om fuktighetsnivået er innenfor det normale området, må det gjøres ytterligere undersøkelser siden det er påvist råteskader i vegg. Det må gjøres ytterligere undersøkelser om årsaken til råteskader da det er i område med rør gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Badet/våtsonen står foran utbedring

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å fastsette hvor fuktigheten kommer fra. Kostnadsestimatet er sammen med punkt "Generell" under bad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktmåling.



Råteskadet trevirke.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke oppvaskmaskin på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



Kjøkkeninnredning.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Jeg anbefaler at ventilatoren rengjøres.

1. ETASJE > GROV KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Grovkjøkkenet.

1. ETASJE > GROV KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren har skadet deksel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatoren kan byttes ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er lekkasje fra rør.

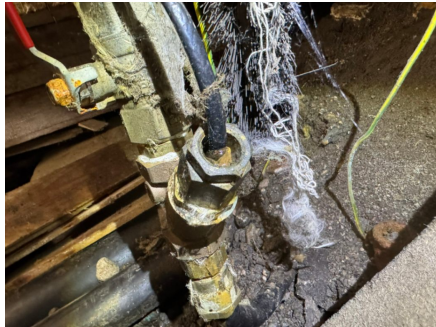
Det er påvist drypping fra inntaksrøret hvor varmekabel går inn.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Lekkasje på vannledningen i krypekjelleren.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Dette anlegget har en vakumventil for å opprettholde et positivt trykk i avløpssystemet. Dette hjelper til med å forhindre at avløpsgasser trakk inn i bygningen, men løsningen er frafådet da den kan føre til luftlekkasjer til kaldt loft. Avløpsanlegget skal ventileres over tak. Dette betyr at luft fra sanitærutstyr som toaletter, vasker og dusjer skal føres gjennom avtrekksrør og deretter ut i det fri gjennom en takventil eller et annet passende utluftingspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Luftledningen for avløpssystemet må føres til det fri over øverste installasjon, blant annet for å sikre at vannlåsene fungerer tilfredsstillende.



vakumventil under vasken på kjøkkenet.



vakumventil på badet.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Dårlig eller mangelfull ventilasjon kan gi helseplager.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Det er påvist rust på rørkobling på varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak:

Utskifting av rørkoblinger: Rustne rørkoblinger må skiftes ut for å forhindre lekkasjer og videre korrosjon. Dette innebærer å fjerne de rustne koblingene og installere nye koblinger.

Etablering av tilfredsstillende avrenning: Det må installeres en tilfredsstillende avrenningsløsning for varmtvannstanken. Dette kan inkludere å legge til en avløpsslange eller et avløpsrør som leder eventuelt lekkasjevann til et sikkert sted, som en sluk eller et avløpssystem.

Utskifting av varmtvannstank: Siden varmtvannstanken er over 20 år gammel, bør den vurderes for utskifting. Eldre tanker har høyere risiko for feil og ineffektivitet, og en ny tank vil være mer energieffektiv og pålitelig.

Konsekvens:

Dersom tiltakene ikke iverksettes, kan det føre til flere problemer:

Vannlekkasjer: Rustne rørkoblinger kan føre til vannlekkasjer, som kan forårsake vannskader på omkringliggende bygningsdeler og øke risikoen for mugg- og råteskader.

Fuktskader: Manglende avrenning kan føre til opphopning av vann rundt varmtvannstanken, noe som kan forårsake fuktskader.

Redusert levetid og effektivitet: En gammel varmtvannstank er mindre energieffektiv og har høyere risiko for feil. Dette kan føre til økte energikostnader og behov for hyppigere reparasjoner.



Rust på rørkoblingen til varmtvannstanken.

Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har krus og automatsikringer, sikringskapet er plassert på loftet.

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.

1936 Byggeår.

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Ukjent

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Ja

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

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

Generell kommentar

Kostnadsestimatet er knyttet opp mot kostnader for å innhente el-takst. Utbedringskostnader av påpekte avvik i denne rapport og el-takst vil komme i tillegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskap



Eksempel på løs ledning.



Tegn til varmgang på ledning over en koblingsboks.

Tilstandsrapport

TG 3 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.

Røykvarslere og håndslukker.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utgått på dato.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

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

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Jeg har ikke påvist utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette er med på å øke risiko for fuktinntrenging til krypekjelleren.

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

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

Ut fra alder for dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet er det risiko for at dreneringen ikke vil fungere som den skal i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger.

Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "krypekjeller" for mer info.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.

Ut fra alder for dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet er det risiko for at dreneringen ikke vil fungere som den skal i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ikke mulig å påvise utvendig fuktsikring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er ikke mulig å inspisere alle deler av grunnmuren på grunn av snø som ligger mot boligen på baksiden.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker kan tillate vann å trenge inn i grunnmuren, noe som kan føre til ytterligere skader på grunnmuren. Vann som trenger inn i sprekken kan fryse og utvide seg, noe som forverrer sprekken og kan føre til ytterligere skader.

I forbindelse med utbygging av drenering vil det være naturlig å utbedre sprekkdannelsene.



Sprekk og skadet murpuss på grunnmuren.



Eksempel på sprekker i grunnmuren

TG IU Terrengforhold

Eiendommen er snødekt på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Eventuelle feil ved terrengforhold fører til unødvendig mye vann mot konstruksjoner, noe som øker risiko for skader og reduserer levetiden.



Mye snø på tomten på befaringsdagen.

TG 3 Oljetank

Det er påvist spor etter oljetank. Det må gjøres ytterligere undersøkelser om det er nedgravd oljetank.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Nedgravde oljetanker som er tatt ut av bruk skal saneres eller fjernes ihht. forurensingsforskriften.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.
- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Spor etter oljetank



Dagtank.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende garasje. Grunnmur av naturstein og betong, bindingsverkkonstruksjon med liggende kledning, taket er tekket med glatte metallplater.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1989

Kommentar

Stemplet plan og fasadetegning av Lenvik bygningsråd.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende garasje. Grunnmur av betong, bindingsverkkonstruksjon med liggende kledning og glatte metallplater, taket er tekket med glatte metallplater.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

99 m²/99 m²

Enebolig: 4 Soverom, Stue, 2 Kjøkken, Bad, 2 Gang, Vindfang, Bod

Andre bygg: Bod, Garasje

Bruksareal andre bygg: 57 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 350 000

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 2 100 000

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

1 350 000

Konklusjon markedsverdi

1 350 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. 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	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Langnesveien 34 ,9309 FINNSNES 81 m ² 2009 2 sov	07-10-2020	1 000 000	1 000 000		1 000 000	12 346
2 Fagerfjellveien 450 ,9309 FINNSNES 103 m ² 1970 3 sov	11-04-2024	1 400 000	1 200 000		1 200 000	11 650

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer.	Kr.	10 586
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	10 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 300 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	240 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	90 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 130 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	130 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 520 000

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

Beregnet tomteverdi

Kr. 600 000

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.	2 100 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

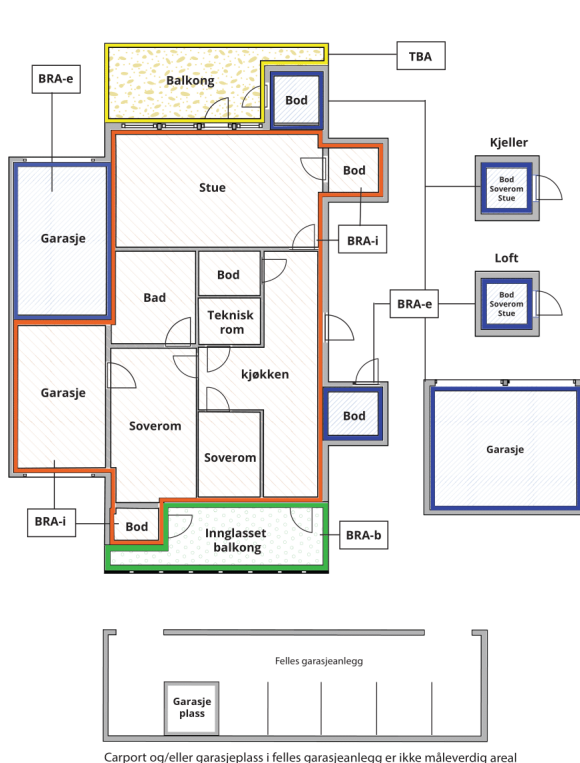
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	75			75	12
Loft	24			24	
SUM	99				12
SUM BRA	99				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Soverom, Stue, Kjøkken, Bad, Gang, Vindfang, Grov kjøkken, Bod		
Loft	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang		

Kommentar

Oppmålt TBA er balkong fra stue og ved vindfanget.
Takhøyden i 1. etasje er målt til ca 2,24 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger tegninger av fasader og 1. etasje men ikke for loftet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduene på soverommene tilfredsstiller ikke kravet til rømningsvei.

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

Brystningshøyde: Underkanten på rømningsvinduer bør ikke være mer enn 1,0 meter over gulvet, med mindre det er tatt spesielle og permanente forholdsregler for å lette rømningen gjennom vinduet. Dette kan inkludere fastmonterte benker eller lignende under vinduet som gjør det enkelt og trygt å komme opp til vinduet.

Åpningsmekanisme: Vinduet må være lett å åpne uten å bruke verktøy, og være slik plassert at man ikke vil få problemer med å rømme gjennom det. I bygninger der barn kan oppholde seg, skal vinduet i mange tilfeller ha barnesikring. Det må være enkelt for en voksen person å frakoble barnesikringen for å oppnå full vindusåpning ved rømning.

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

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

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

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	91	8
Bod	0	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2025	Tom Christer Solli	Takstingeniør
	Amelia Tomaszewska	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	24	4		0	19546.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vassendveien 194

Hjemmelshaver

Tomaszewska Amelia, Tomaszewska Edyta,
Tomaszewska Helena, Tomaszewska Zuzanna

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Aspelund er ei bygd i Senja kommune i Troms og ligger på innlandet, ca. 8 km øst for Finnsnes. Det tidligere poststedet innbefattet blant annet grendene Fagernes, Finnfjordeidet og Blomli rundt Finnfjordvatnet, samt bebyggelsen frem til sørenden av Rossfjordvatnet. Samlet folketall ligger på rundt 600 innbyggere. Den tungt trafikkerte hovedveien mellom Finnsnes og Målselv, fylkesvei 855, går gjennom Aspelund. Fra Finnfjordeidet går fylkesvei 8560 mot Rossfjord. Grunnet sin sentrale beliggenhet kan man se på Aspelund som en del av Finnsnes by, men stedet inngår ikke i tettstedbebyggelsen.

Adkomstvei

Felles privat gårdsvei med avkjørsel til fylkesvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat felles vanntilførsel.

Tilknytning avløp

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

Regulering

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

Tinglyste/andre forhold

Servitutter i eiendomsrett

1921/900340-1/80 BESTEMMELSE OM VEG 01.11.1921. RETTIGHETSHAVER: KNR:5530 GNR:24 BNR:3

1932/900255-1/80 ELEKTRISKE KRAFTLINJER 14.03.1932 Troms fylkes kraftforsyningsledningsnett. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1957/402637-1/80 BESTEMMELSE OM VANNRETT 30.12.1957 Bestemmelse om vannledning. Rettighetshaver: FINNSNES VANNVERK AL

1978/4090-1/80 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE. 14.08.1978 Vegvesenets betingelser vedtatt.

1984/3272-2/80 BESTEMMELSE OM VANNRETT. 20.06.1984 Rettighetshaver LENVIK KOMMUNE. Endring i dagboknr. 402637/57 m.v.

1986/10040-1/80 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE 19.12.1986. Vegvesenets betingelser vedtatt.

1996/6629-2/80 BESTEMMELSE OM VEG. 31.12.1996 RETTIGHETSHAVER: KNR:5530 GNR:24 BNR:17 Bestemmelse om vann/kloakkledning. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.06.2025		Gjennomgått	5	Nei
Meglerpakke	17.06.2025		Gjennomgått	14	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2025	Tilstandsrapporten er godkjent av Edyta Tomaszewska per e-post 13.04 kl 13.18
2	20.06.2025	Rapporten er revidert etter mottak av revidert egenerklæring og meglerpakke.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ES1202>

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