


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sætermoveien 140 , 9309 FINNSNES

 SENJA kommune

 gnr. 16, bnr. 21

Markedsverdi

2 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 28.11.2024

Rapportdato: 05.02.2025

Oppdragsnr.: 20060-1762

Referansenummer: PL1182

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Killie Solli

Vår ref:



**BRATAKST**
SETTER PRIS PÅ DINE VERDIER



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

Norsk takst

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



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

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

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

BRATAKST

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av glatte metallplater med malte vindskiebord og bord i gesimser. Taktekkingen er inspisert fra bakkenivå. Taktekkingen var snødekket på befaringstidspunktet og derfor ikke mulig å vurdere.

Takrenner og beslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning.

Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak med taktro av trobord. Diffusjonstett undertak.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdører og malte balkongdører i tre.

Balkongdøren fra sten er fra 2007.

Det er tre altaner i boligen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet.

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag over krypekjeller. Etasjeskillet må sees i sammenheng med punktet krypekjeller.

Boligen har elementpipe, peis med innsats og sotluke.

Bygningen er oppført på dragere og søyler av betong tildekket med metallplater mellom søylene, den er derfor vurdert som en krypekjeller.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Jeg har funnet spor av mus/gnager på badet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet har malte veggplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Eier opplyser om at han har lagt nye plater på veggene og lister. Tidligere salgspgave opplyser om at gulvet ble byttet i 2013 på grunn av skade. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen ved døren. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Dette er ikke den mest hensiktsmessige plassen å foreta fuktmåling men på grunn av tiliggende konstruksjoner var dette det mest egnede plassen.

Badet har fliser på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra soverommet mot dusjkabinettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, platetopp og stekeovn integrert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerommet.

Det elektriske anlegget har krus og automatsikringer, sikringskapet er plassert i gangen.

Røykvarslere og håndslukker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningen er oppført på dragere og søyler av betong tildekket med metallplater mellom søylene. det er ikke mulig å påvise eventuell fuksikring mot disse. Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår. Som referanseår settes byggeår.

Bygningen er oppført på dragere og søyler av betong.

Fundamenteringen er tildekket metallplater.

Boligen ligger i et lettere skrånede terreng.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	115 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	115 m ²
Totalpris	2 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

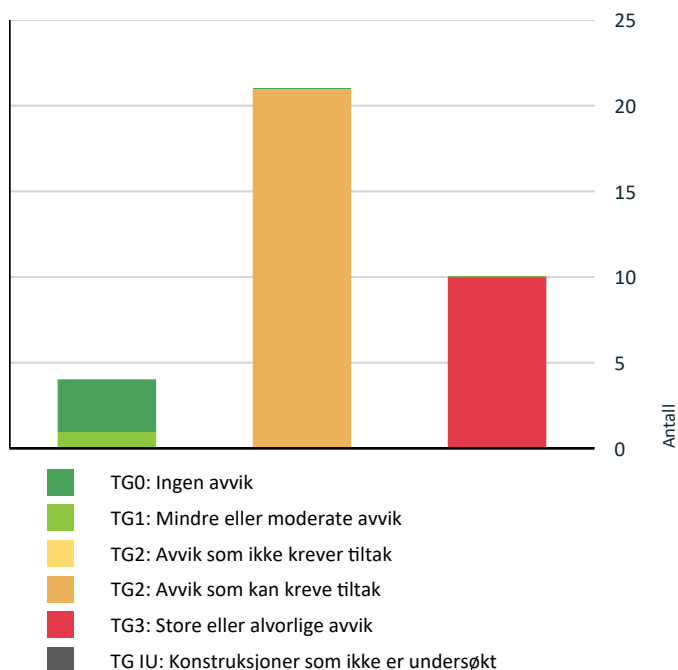
Enebolig

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

Det er endret på romløsningene ved vaskerom/vindfang og fjernet en lettvegg mellom stue og kjøkken.

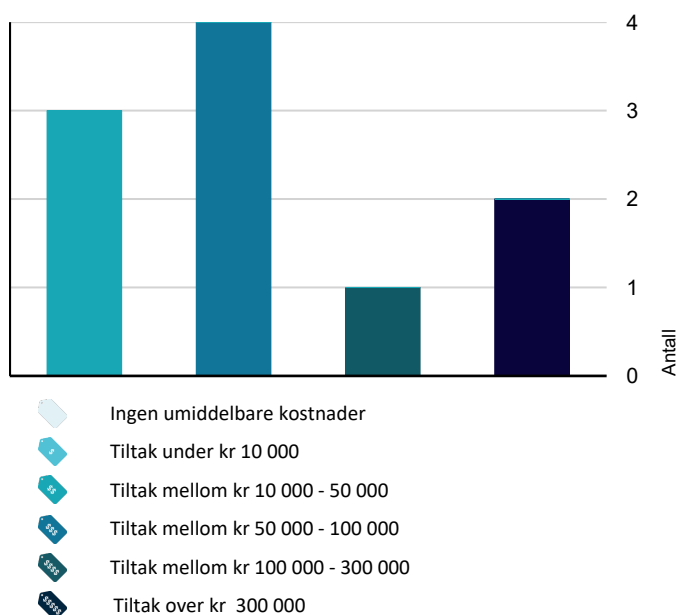
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

BRATAKST, ved takstfullmektig Tom Christer Solli og takstingeniør Anders Killie Solli, har fått i oppdrag av Daniel Andreassen å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst Sætermoveien 14, 9309 Finnsnes. Takstingeniøren og foretaket opptrer uavhengig i samsvar med Norsk Taksts etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, eller andre parter involvert i oppdraget.

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

Vurderinger av tilstand og beskrivelser er basert på byggeåret, med mindre annet er oppgitt. Det var normale lysforhold for årstiden, oppholdsvær og -2°C på befaringsdagen. Under befaringen ble det benyttet ulike måleinstrumenter, inkludert Protimeter MMS3 fuktmåler/fuktindikator, Elma 360 laservater og Leica X4 avstandsmåler.

Det er imidlertid viktige begrensninger og forutsetninger som må tas i betraktning. Boligen var møblert, noe som vanskeliggjør å få et helhetlig bilde av rom og bygninger slik som i tomme, umøblerte rom og bygninger, skap er ikke tømt og inspisert. Hjemmelshaverne var til stede ved starten av befaringen. Tomteforhold og grenser er basert på opplysninger fra sentralmatrikkelen, og grensemærker ble ikke besiktiget. Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjonene, med unntak av hull tatt i vegg mot våtrom.

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

Det er viktig å merke seg at takstingeniøren ikke har hatt mulighet til å besiktige taket fra nært hold, men kun fra bakkenivå. Dette skyldes begrensninger i tilgjengelighet og sikkerhet.

På grunn av snødekket mark og flater ble inspeksjonen av utvendige forhold begrenset.

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er 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 ser ut til av luftelyren står montert på undertaket/pappshingelen, det er ikke mulig å få en tett overgang på yttertaket ved denne løsningen.
Det skal være en godkjent fastmontert takstige/trinn på taket opp til skorsteinen. Dette gjelder alle typer taktekking og helningsgrad.
Det er påvist bulker i nedløpene.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Det er ikke montert rekkverk.
Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konstruksjonene har skjevheter.
Dragere er ikke skjøtet over søyle. Dette gjør at det vil oppleves vibrasjoner i altanen ved normal gange, som er en indikasjon på underdimensjonering.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
Sotluke er plassert inne i skyvedørgarderoben.
Ved ildstedet er det registrert skader på ildfast stein inni ovnen.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Rommet har to sluker, det var kun mulig å inspisere sluken under badekaret da det er vanskelig å ta av sokkelen på dusjkabinettet.
Det er ikke mulig å inspisere membranen ved sluken på grunn av fugemasse.
Det er ikke benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer i gulvet, membranen ser ut til å være løs rundt røret.
Taket over badekaret er en del av våtsonen, det er ikke mulig å påvise bruk av membran i taket.

 **Kostnadsestimat: Over 300 000**

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Det er ikke tettesjikt på veggene. Overflatene på veggene er ikke egnet til denne typen bruk. Sluk er plassert under utslagsvask.

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

Ved inspeksjon ved rørgjennomføringer er det påvist utetheter. Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner.
Det er målt ca 9 mm høydeforskjell fra døren til sluken med en oppbrett på belegget ved døren på ca 15mm.

Rommet varmes opp med stråleovn på veggen. Rommet er ventilert med ventil i vindu. Vindu er plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuktsikret.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). 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: 100 000 - 300 000**

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte. Det er påvist skader på innredning.
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettet lekker vann fra sisternen. (lekkasjen går i toalettskålen slik at det er ikke risiko for skader)

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist manglende klamring av rørene. Det er ikke stoppekran innvendig i boligen.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er påvist at det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter.

Det er påvist bruk av tape i rørskjøter og at avløpsrør er skidd fra hverandre ved en skjøt. Det er påvist manglende klamring av rørene.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det elektriske anlegget har krus og automatsikringer, sikringsskapet er plassert i gangen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrengtet under bygget og utenfor veggene må planeres slik at alt overflatevann ledes bort. På flate jord- eller fjelltomter bør terrengtet under bygget ligge høyere enn terrengtet utenfor, eventuelt kan det være drenerende tiltak ut fra gropen. Groper i terrengtet som kan samle vann, må ikke forekomme.



Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekingen.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Jeg registrerer flere sprekker i kledningen. Disse øker risikoen for råteskader i kledningen på grunn av at vann samler seg «inni» treverket.

Det er ikke montert musbånd på fasader. Når det mangler musebånd bak kledningen, kan mus og gnagere få tilgang til boligen og da spesielt kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.

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 innfesteringer av takrennedløp. 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 veggen.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

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

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Jeg har inspisert kaldt loft fra vandringer på loftet. Det er ikke mulig å inspisere deler av takkonstruksjonen som er gjenbygget.

Det er påvist stedvis svertesopp. Gjennomføringer i undertaket ved pipe er utette. Dette kan føre til vanninntrenging til takkonstruksjonen.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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 trevirket.

Vinduet til soverommet mangler håndtak. (Rømningsvei)

Jeg anbefaler å smøre hengsler å låsemekanisme.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

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

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist noe slitasje utover hva man kan forvente.

Håndtaket til ytterdøren på vaskerommet har skadet håndtak.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er påvist en del slitasje utover hva man kan forvente.

Det er påvist fuktskjolder på boden på loftet.

Det gjenstår en del arbeid etter oppussing som listing og slikt.

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist høydeforskjell på ca 25 mm i stuen fra ytterveggen til ildstedet.

Det er påvist provisorisk understøtte av bjelkelaget, Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er registrert symptom på sopp/råte.

Det er ikke montert jorddekkning (plast) mot grunnen.

Dette øker fukttilgangen til bygningsdelen.

Jeg har gjort fuktmålinger i krypekjelleren.

Resultat fuktmålingen er 21.8 Fuktkvotemåling (vekt%). Disse verdiene er i områder hvor det kan oppstå sopp og råteskader.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [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.

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er uegnede materialer i våtsoner

Taket over badekar er en del av våtsonen, det er benyttet uegnede materialer i våtsonen.

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist ujevnt fall og ikke tilstrekkelig fall ved sluken.

! Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er påvist skader på innredning.

Baderomsinnredningen har løse hengsler.

Badekaret mangler et håndtak og har skader på kontrollpanelet.

Dusjkabinettet har skade på sokkelen.

! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Sammendrag av boligens tilstand

Det er fliser på gulvet, det er påvist skader/løse fliser.
Det integrerte kjøleskapet er ikke montert.
Fronten til stekeovnen er løs.

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler deksel framfor lysene.
Det er påvist at ventilatoren har begrenset funksjon .

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

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

Det er påvist tegn til innvendig kondensering på vinduer.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Det er avvik:

Det er skader på betongdragere. Dette har ført til at armeringsjern er synlig og deler av dragere er slått løst.

Terrenget har fall under boligen, det er tegn til fuktighet/vann ved det laveste punktet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

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 gjennomføres ytterligere undersøkelser på eget initiativ.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av glatte metallplater med malte vindskiebord og bord i gesimser. Taktekkingen er inspisert fra bakkenivå. Taktekkingen var snødekket på befaringstidspunktet og derfor ikke mulig å vurdere.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvensene av alderen på taktekkingen og undertaket er økt risiko for vanninntrengning til konstruksjonen. Vanninntrengning vil føre til skader i underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Taktekkingen er snødekt.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag av 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 ser ut til av luftelyren står montert på undertaket/pappshingelen, det er ikke mulig å få en tett overgang på yttertaket ved denne løsningen. Det skal være en godkjent fastmontert takstige/trinn på taket opp til skorsteinen. Dette gjelder alle typer taktekking og helningsgrad. Det er påvist bulker i nedløpene.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Stigetripp 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 takrennerog nedløp utsetter fasader for unødvendig mye vann, noe som øker risiko for skader og reduserer levetiden til nærliggende konstruksjoner.

Feil ved gjennomføring kan føre til vanninntrenging som fører til skader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Avvik i beslagløsningen ved luftelyre.



Snødekket tak, manglende snøfangere.



Manglende takstige på overbygget til trappen.



Bulk i takrenne.

Tilstandsrapport

TE 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Jeg registrerer flere sprekker i kledningen. Disse øker risikoen for råteskader i kledningen på grunn av at vann samler seg «inni» treverket.

Det er ikke montert musbånd på fasader. Når det mangler musebånd bak kledningen, kan mus og gnagere få tilgang til boligen og da spesielt kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.

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 takrennedløp. 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 veggen.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

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

Å skifte ut deler av kledningsbord, omramminger og fasadelementer må regnes med på grunn av de skader jeg har påvist.

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



Eksempel på sprekke i kledningen.



Manglende musesperre.



Eksempel på råteskade.

TE 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av plassbygde sperrer som saltak med taktro av trobord. Diffusjonstett undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Jeg har inspisert kaldt loft fra vandringer på loftet. Det er ikke mulig å inspisere deler av takkonstruksjonen som er gjenbygget. Det er påvist stedvis svertesopp.

Gjennomføringer i undertaket ved pipe er utette. Dette kan føre til vanninntrenging til takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det må prosjekteres (planlegges) tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Feil ventilering av takkonstruksjonen kan føre til kondensutfordringer. Jeg anbefaler å utbedre dampsperran hvor den er punktert for å unngå at varm "inneluft" trenger opp på kaldloftet.

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



Svertesopp.



Fuktmåling.



Punktering av dampsperran.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduet til soverommet mangler håndtak. (Rømningsvei)

Jeg anbefaler å smøre hengsler å låsemekanisme.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

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

Ved unnlatelse av utvendig vedlikehold vil funksjonssvikt oppstå.

Feilmontering av vinduer reduserer levetiden og øker risiko for skader.

Tilstandsrapport



Motfall på beslag.



Værslitt karm.



Tegn til innvendig kondensering.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdører og malte balkongdører i tre. Balkongdøren fra sten er fra 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist noe slitasje utover hva man kan forvente. Håndtaket til ytterdøren på vaskerommet har skadet håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Jeg anbefaler å smøre hengsler og låsemekanisme på altandøren på soverommet da denne er noe treg.

Tilstandsrapport



Tegn til innvendig kondensering.



Skader/slitasje utover hva man normalt kan forvente. Kloremarker etter katt.



Skader/slitasje utover hva man normalt kan forvente. Kloremarker etter katt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er tre altaner i boligen.

Fra vindfanget er det altan og trappekonstruksjoner med impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter.

Altan med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongfundamenter.

På loftet er det altan. Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongfundamenter.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Dragere er ikke skjøtet over søyle. Dette gjør at det vil oppleves vibrasjoner i altanen ved normal gange, som er en indikasjon på underdimensjonering.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Feil ved rekkverk øker risiko for fall med personskader.

Det må monteres frostsikre og stabile fundamenter.

Underdimensjonering, feilkonstruksjon og skjevheter i dragere og bjelker kan føre til sammenbrudd i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



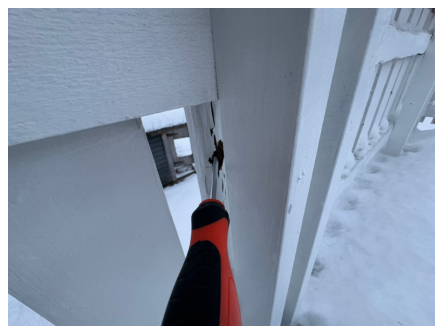
Skjevheter i konstruksjonen.



Drageren er ikke skjøtet over søyle.



Manglende håndlist og rekkverk.



Eksempel på råteskadet rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er påvist en del slitasje utover hva man kan forvente.

Det er påvist fuktskjolder på boden på loftet.

Det gjenstår en del arbeid etter oppussing som listing og slikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater har bruksslitasje. Utskiftinger kan gjøres.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av fuktskjoldene på boden.

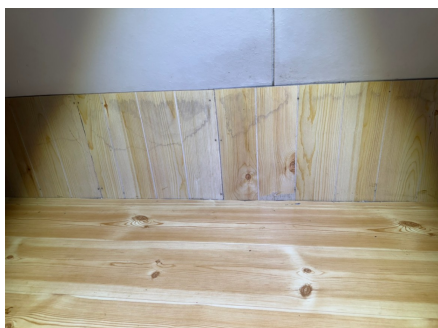
Tilstandsrapport



Eksempel på slitasje/skade som er utover hva man kan forvente.



Eksempel på slitasje/skade som er utover hva man kan forvente.



Fuktskjolder/ svartesopp på bod.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag over krypekjeller. Etasjeskillet må sees i sammenheng med punktet krypekjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist høydeforskjell på ca 25 mm i stuen fra ytterveggen til ildstedet.

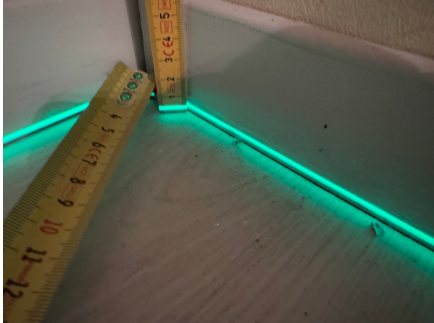
Det er påvist provisorisk understøtte av bjelkelaget, Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak

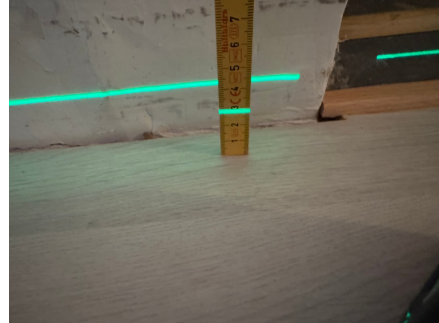
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Skjevheter og provisoriske søyler er en indikasjon på underdimensjonering av etasjeskillet eller skjulte skader.

Tilstandsrapport



Måling ved ytterveggen.



Måling ved ildstedet.



Provisorisk understøtte av bjelkelaget.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, peis med innsats og sotluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Sotluke er plassert inne i skyvedørgarderoben.

Ved ildstedet er det registrert skader på ildfast stein inni ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Luken har ikke tilfredsstillende avstand til brennbart materiale. Dette øker risiko for brannspredning ved pipebrann. Det var ikke mulig å innsisere sotluke på grunn av at det er montert en reol framfor luken. Det tas spesifikke forhold om funksjon/tilstand på denne.

Gjøre tiltak for å øke avstanden mot brennbart materiale fra sotluken å bytte ut ildfast stein i ovnen. Kontakt stedlig brann- og feiervesen for veiledning før tiltak iverksettes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skade i ildstedet.



Ikke tilgjengelig sotluke, for liten avstand til brennbart materiale.

TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen er oppført på dragere og søyler av betong tildekket med metallplater mellom søylene, den er derfor vurdert som en krypekjeller.

Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.

Det er ikke montert jorddekking (plast) mot grunnen. Dette øker fuktilgangen til bygningsdelen.

Jeg har gjort fuktmålinger i krypekjelleren.

Resultat fuktmålingen er 21.8 Fuktkvotemåling (vekt%). Disse verdiene er i områder hvor det kan oppstå sopp og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

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

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.

Det må monteres jorddekking i krypekjeller samt redusere vanntilgangen til krypekjeller. 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.

Konsekvens av høy fuktighet i krypekjeller og utforede vegger over tid er dannelse av sopp og råte. Dette kan påvirke bygninger og mennesker. Det må gjøres jevnlig kontroll av krypekjelleren.



Svertesopp



Fuktig klima.



Terrengforhold.



Fuktmåling i lekter i krypekjelleren.

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

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



Manglende håndlist.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Skade på dør.

Andre innvendige forhold

Jeg har funnet spor av mus/gnager på badet.

Det er montert katteluke i døren, dette kan være en av årsakene til at det påvist spor etter mus. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

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:

Tilstandsrapport

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 under badekar på loftet.



Spor etter mus/gnagere under badekar på loftet.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Badet har fliser på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Taket over badekar er en del av våtsonen, det er benyttet uegnede materialer i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Rommet fungerer med avviket, men dører og vinduers levetid kan bli redusert i forhold til normal funksjonstid med dagens løsninger. Ved å utsette taket for vann er det stor risiko for at det kan oppstå vannskader.

Tilstandsrapport



Vindu i våtsonen, taket har uegnede overflater over badekar.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 16 fra døren til sluken. Det var kun mulig å inspisere sluken under badekaret, målingene er tatt til denne sluken.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist ujevnt fall og ikke tilstrekkelig fall ved sluken.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Avviket ved fallet på gulvet øker risikoen at det kan bli stående vanddammer som ikke renner til sluk. Selv om fallforholdene ikke er innenfor de kravene som var både når boligen ble bygget og når badet ble pusset opp vil det ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre fallforholdene som et enkeltstående tiltak. Det anbefales at det gjøres en helhetlig prosjektering ved oppgradering av våtrommet slik at fallforholdene da blir riktig.



Riss i flisfuge.

LOFT > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

Rommet har to sluker, det var kun mulig å inspisere sluken under badekaret da det er vanskelig å ta av sokkelen på dusjkabinettet.

Det er ikke mulig å inspisere membranen ved sluken på grunn av fugemasse.

Det er ikke benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer i gulvet, membranen ser ut til å være løs rundt røret.

Taket over badekaret er en del av våtsonen, det er ikke mulig å påvise bruk av membran i taket.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Manglende membran/mansjett gir risiko for fuktskader i skjulte deler av konstruksjonen. Gulv og vegger må ikke utsettes for fritt vann slik de fremstår i dag.

Kostnadsestimatet er satt til oppgradering av våtrommet.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Ikke benyttet mansjetter ved rørgjennomføringer, løs membran fra røret.



Ikke mulig å ta av sokkelen på dusjkabinettet.



Ikke mulig å se membran ved sluken på grunn av fugemasse.

LOFT > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist skader på innredning.

Baderomsinnredningen har løse hengsler.

Badekaret mangler et håndtak og har skader på kontrollpanelet.

Dusjkabinettet har skade på sokkelen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Konsekvensen av ikke tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner er skjulte vannskader ved en eventuell lekkasje.

Tilstandsrapport



Det er ikke mulig å påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Kosmetisk skade på dusjkabinettet.



Skade på display til badekaret.

LOFT > BAD

🔧 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftspalte ved dør e.l.

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



Naturlig ventilasjon.

LOFT > BAD

🔧 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra soverommet mot dusjkabinettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024

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



Fuktmåling mot dusjkabinettet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet har malte veggplater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Eier opplyser om at han har lagt nye plater på veggene og lister. Tidligere salgsoppgave opplyser om at gulvet ble byttet i 2013 på grunn av skade. 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, Det er ikke tettesjikt på veggene. Overflatene på veggene er ikke egnet til denne typen bruk. Sluk er plassert under utslagsvask.

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

Ved inspeksjon ved rørgjennomføringer er det påvist utettheter. Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner. Det er målt ca 9 mm høydeforskjell fra døren til sluken med en oppbrett på belegget ved døren på ca 15mm.

Rommet varmes opp med stråleovn på veggen. Rommet er ventilert med ventil i vindu. Vindu er plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuktsikret.

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet 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: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Sluk.



Manglende tettesjikt ved utslagsvask, vindu i våtsonen.



Utette rørgjennomføringer.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen ved døren. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Dette er ikke den mest hensiktsmessige plassen å foreta fuktmåling men på grunn av tilliggende konstruksjoner var dette det mest egnede plassen.

Årstall: 2024

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



Fuktmåling.



Fuktmåling i svill.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, platetopp og stekeovn integrert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

Det er fliser på gulvet, det er påvist skader/løse fliser.
Det integrerte kjøleskapet er ikke montert.
Fronten til stekeovnen er løs.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Kjøleskapet er ikke montert.



Eksempel på skadet flis på kjøkkenet.



Skade på benkeplaten.



Fronten på stekeovn.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler deksel framfor lysene.

Det er påvist at ventilatoren har begrenset funksjon .

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Manglende deksel framfor lysene.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Det er påvist skader på innredning.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettet lekker vann fra sisternen. (lekkasjen går i toalettskålen slik at det er ikke risiko for skader)

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Skader i rommet må utbedres.

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

Lekkasje fra sisternen øker vannforbruket. Det må gjennomføres service/vedlikehold på toalettet slik at lekkasjen stoppes. Som ytterste konsekvens må toalettet skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Merker i toalettskålen etter lekkasje på sisternen.



skader i servantskap.



Skader på servantskap og vegg.



Boligens avtrekksvifte er frakoblet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er påvist manglende klamring av rørene.
Det er ikke stoppekran innvendig i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilgang til stoppekran.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det må monteres innvendig stoppekran som er plassert før første avstikker på vannledningen.
Uten innvendig stoppekran kan det være vanskelig å stenge av vannet i tilfelle en lekkasje eller rørbrudd, noe som kan resultere i store vannskader.
Uten riktig klamring kan vannrørene bevege seg, noe som kan føre til lekkasjer ved skjøter og koblinger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Stoppekransen er plassert utvendig under boligen.



Ufagmessig utførelse av vannrørene, manglende klamring.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter.

Det er påvist bruk av tape i rørsjøter og at avløpsrør er sklidd fra hverandre ved en skjøt.
Det er påvist manglende klamring av rørene.

Konsekvens/tiltak

- Skader på anlegget må utbedres.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Luftledningen for avløpsystemet må føres til det fri over øverste installasjon, blant annet for å sikre at vannlåsene fungerer tilfredsstillende.
Uten riktig klamring kan avløpsrørene bevege seg, noe som kan føre til lekkasjer ved skjøter og koblinger.

Kostnadsestimatet er satt til utbedring av lekkasjen og klamringen av avløpsrørene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Løst avløp, tegn etter lekkasje.



Tapet rørskjøter.



Eksempel på manglende klamring av rør.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist tegn til innvendig kondensering på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Dårlig eller mangelfull ventilasjon kan gi helseplager.



Tegn til innvendig kondensering på vindu.

Varmepumpe

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Varmepumpe.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerommet.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har krus og automatsikringer, sikringsskapet er plassert i gangen.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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 åpen koblingsboks, løs ledning, manglende tildekning over sikring, løs lampe og 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 bygnings sakkyndig 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

Tilstandsrapport



sikringskapet.



Koblingsboks på loftet.



Løs jordingsledning.



Løst utelys.

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



Håndsløkker.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Bygningen er oppført på dragere og søyler av betong tildekket med metallplater mellom søylene. det er ikke mulig å påvise eventuell fuktsikring mot disse. Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår. Som referanseår settes byggeår.

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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Jeg anbefaler at det gjøres tiltak for å sikre konstruksjonen mot eventuelle skader.

Tiltakene vil være en kombinasjon med tiltak fra punkt "krypekjeller" og "terreng" samt at det etableres utvendig fuktsikring.

Avvik ved fuktsikring og drenering fører til unødvendig mye vann mot konstruksjoner, noe som øker risiko for skader og reduserer levetiden.



Utvendige metallplater.

Søyler og dragere

Bygningen er oppført på dragere og søyler av betong. Fundamenteringen er tildekket metallplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skader på betongdragere. Dette har ført til at armeringsjern er synlig og deler av dragere er slått løst.

Terreng har fall under boligen, det er tegn til fuktighet/vann ved det laveste punktet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skader på betongdrageren kan redusere dens bæreevne. Skader kan eksponere armeringsjernet for fuktighet og luft, noe som kan føre til korrosjon. Dette svekker betongens styrke ytterligere.



Skadet betongdrager.

Terrenforhold

Boligen ligger i et lettere skrånede terreng.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrenget under bygget og utenfor veggene må planeres slik at alt overflatevann ledes bort. På flate jord- eller fjelltomter bør terrenget under bygget ligge høyere enn terrenget utenfor, eventuelt kan det være drenerende tiltak ut fra gropen. Groper i terrenget som kan samle vann, må ikke forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Feil ved terrenforhold fører til unødvendig mye vann mot konstruksjoner, noe som øker risiko for skader og reduserer levetiden.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Utvendige terrenforhold.



Lavere terreng under boligen en utenfor boligen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

115 m²/115 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, 3 Soverom, Toalettrom, Vindfang, Vaskerom, 2 Gang, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 100 000

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 2 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 100 000

Konklusjon markedsverdi

2 100 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Fagerfjellveien 246 ,9309 FINNSNES 81 m ² 1937 2 sov	25-09-2023	1 500 000	2 000 000		2 000 000	24 691
2 Vassendveien 124 ,9309 FINNSNES 94 m ² 1975 3 sov	18-11-2024	1 750 000	1 925 000		1 925 000	20 479
3 Finnfjordveien 178 ,9309 FINNSNES 136 m ² 1957 5 sov	24-11-2024	1 850 000	2 350 000		2 350 000	17 279
4 Vassendveien 115 ,9309 FINNSNES 134 m ² 1980 3 sov	07-04-2021	1 750 000	1 860 000		1 860 000	13 881
5 Langnesveien 34 ,9309 FINNSNES 81 m ² 2009 2 sov	07-10-2020	1 000 000	1 000 000		1 000 000	12 346
6 Sætermoieien 54 ,9309 FINNSNES 168 m ² 1959 3 sov	02-03-2022	1 900 000	2 050 000		2 050 000	12 202
7 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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer.	Kr.	10 241
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	10 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 450 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 450 000

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.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 400 000

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.	2 850 000
--	------------	------------------

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 bodere
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	75			75	60
Loft	40			40	6
SUM	115				66
SUM BRA	115				

Romfordeling

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

Kommentar

Loftet har to boder som ikke er måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er endret på romløsningene ved vaskerom/vindfang og fjernet en lettvegg mellom stue og kjøkken.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Utbedringer av avvik som Det Lokale Eltilsyn har påpekt på el-kontrollen.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det mangler vrider på ett vindu på soverom på loft. Dette betyr at vinduet ikke kan åpnes og det derfor ikke kan benyttes som rømningsvei. Rømningsveien må settes i stand slik at den kan brukes. Vinduet på soverommet i 1. etasje er tilfredsstillende ikke kravet til rømningsvei.

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	115	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.11.2024	Tom Christer Solli	Takstingeniør
	Daniel Andreassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	16	21		0	1474.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sætermoveien 140

Hjemmelshaver

Andreassen Daniel

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Tidligere salgsoppgave opplyser om at boligen ble tilknyttet kommunal vannforsyning i 2012, dette fremkommer ikke på informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen samt kommunale gebyrer fakturert på eiendommen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilknytning avløp

Boligen har privat septikanlegg, septiktanken ble byttet i 2013 av Karlsen Maskin Kilde: tidligere salgsoppgave. Anlegget er kontrollert av Senja Kommune den 14.10.24 med rapportdato 23.10.24: som opplyser "Avløpsanlegget på eiendommen har ingen feil og mangler som medfører oppfølging fra vår side. Anlegget godkjennes frem til neste tilsyn gjennomføres."

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid). Dette betyr at alle tiltak på eiendommen må dispensasjonssøkes og godkjennes.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger skaderapport fra 2013. Det var skade på gulv på vaskerommet og i deler av gangen som følge av skadet septiktank. Dette er ifølge tidligere salgsoppgave utbedret.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 520 000	2015

Forsikring

Selskap Sparebank 1 Nord-Norge	Avtalenr 13144536	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.11.2024		Gjennomgått	25	Nei
Egenerklæringsskjema	26.11.2024	Eier opplyser at det ikke foreligger tidligere skaderapporter/tilstandsvurderinger, dette var framlagt på befaringsdagen.	Gjennomgått	5	Nei

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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: 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/personvernerklaring/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/PL1182>

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