

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Sollidalveien 688, 9307 FINNSNES
 SENJA kommune
 gnr. 41, bnr. 77

Markedsverdi

2 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 03.06.2025

Rapportdato: 19.12.2025

Oppdragsnr.: 20060-1894

Referansenummer: NI2259

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Christer Solli

Vår ref: Anders Killie Solli



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

Norsk takst

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



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

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

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

BRATAKST

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

Erfaringen vår strekker seg over 15 år i takstbransjen. Vi er stolte av å ha utarbeidet ca. 1.000 tilstandsrapporter etter de "nye boligreglene". Vi ønsker å være banebrytende og innovative når det gjelder å utnytte teknologi for å være i forkant av bransjeutviklingen.

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

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

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



Rapportansvarlig

Tom Christer Solli

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

Medansvarlig

Anders Killie Solli

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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.



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

Fritidsbolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra taknivå.
Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.
Veggkonstruksjoner er bindingsverk fra byggeår med liggende villmarkspanel.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og beiset balkongdør i tre.
Terrasse med adkomst fra stue. Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke.
Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra vindfanget. Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke.
Rekkverk av beiset trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongfundamenter.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt leier.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har panel på veggene, fliser på gulvet og panel i taket.
Rommet inneholder innredning med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot slukøra døren er målt til ca 3 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen mot dusjkabinettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Jeg anbefaler at benkeplaten fuges for å redusere risikoen for søl bak innredningen.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i krypkjelleren.

Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapet er plassert på boden.
Røykvarslere og håndslukker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2005.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.
Terrenget er opparbeidet med plen.
Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2005.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	102 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	71 m ²
Totalpris	2 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

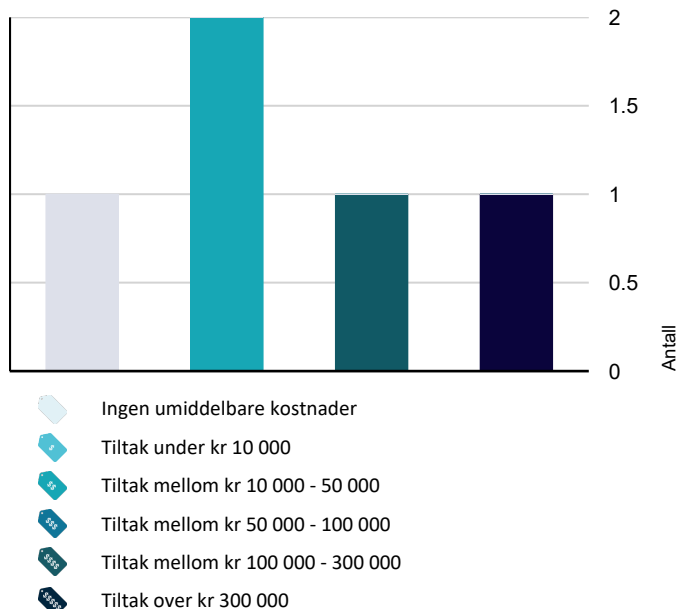
Sammendrag av boligens tilstand

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 eiendom.

Oppdragsgiver er hjemmelshaver Magnor Dagfinn Martinsen. 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

Verdien fastsettes ved hjelp av sammenligningsmetode.

Habilitet

Takstingeniør er Tom Christer Solli.

BRATAKST eller takstingeniøren har ikke tidligere utført oppdrag for eiendommen, hjemmelshaver eller rekvirent.

Honoraret er avtalt på forhånd, 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 er gjennomført som visuell besiktigelse uten inngrep, med unntak av hulltaking i våtrom.

Værforhold: Oppholdsvær

Temperatur: 12 °C

Lysforhold: Normale lysforhold

Boligen var møblert, noe som kan ha påvirket vurderingen.

Hjemmelshaver var til stede under hele befaringen.

Dokumentasjon og kilder

Følgende dokumentasjon og kilder er benyttet:

- Matrikkelrapport
- Grunnboksutskrift
- Kommunale gebyrer og eiendomsskatt
- Eiendomskart, grunnkart, reguleringskart og kommuneplankart
- Planrapport fra Senja kommune
- Egenerklæring fra hjemmelshaver

Viktig informasjon til brukerne av rapporten

Rapporten er gyldig i 12 måneder.

Gyldigheten verifiseres ved scanning av QR-koden på rapportens forside.

Spesifikke risikoer eller spesielle forhold

Det tas spesifikt forbehold om §2-10 (Loft)

Det må gjøres ytterligere undersøkelser. Deler av takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur. Det skal være snøfangere ved 27 grader eller mer. Det skal være en godkjent fastmontert takstige/trinn på taket opp til skorsteinen. Dette gjelder alle typer takteking og helningsgrad. Takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved inspeksjon av etasjeskillet har påvist knirk i gulvet.
Jeg har målt etasjeskillet i stuen og på soverommet. Målingene viser at det er 23 mm høydeforskjell på ca to meter.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapet er plassert på boden.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Ved måling av fallforhold er det påvist at det er 3 mm fall fra sluken, laveste punktet er bak dusjkabinettet, dette vil føre til at vann blir liggende på gulvet i hjørnet bak dusjkabinettet.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke mulig å inspisere tettesjiktet ved sluken, eieren opplyser at det er lagt membran i gulvet. Det er ikke tettesjikt på veggene.



Kostnadsestimat: Over 300 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påbegynte råteskader på kantbjelken nede ved torvtaket.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved inspeksjon av vegg konstruksjoner er det påvist at det er skjevheter i yttervegger og delevegger i stuen. Skjevhetene kan skyldes setninger under bygging. Eieren opplyser om at han oppdaget skjevhetene ved bygging av trapp opp til hemsens året etter at boligen var bygget.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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

Jeg har inspisert kaldt loft fra loftsluke på bod og i luker i knevegger. Det er ikke mulig å inspisere skjulte konstruksjoner og inspeksjon er derfor begrenset på denne konstruksjonen.
Det er påvist stedvis utett dampsperre. Dette kan føre til at fuktig «innetluft» trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på kald del av konstruksjonen.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Utvendig listing går helt ned til beslaget, dette øker risikoen for fuktskader i nedkanten av treverket.



Utvendig > Terrasser

[Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Jeg har registrert lagret treverk og løssøre i krypekjelleren. Dette er med på å magasinere fukt samtidig som treverk gir god grobunn for råtesopp om øvrige forhold ligger til rette. Organiske materialer lagret i kryp kjeller har fuktskader, dette tyder på at det kan være høyt fuktnivå.

På befaringsdagen målte jeg 17,3 vektprosent, dette er i grensen hvor det kan oppstå fuktskader.

Det er påvist saltutslag på grunnmurne, dette er med på å øke fuktnivået i kryp kjelleren.

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 fråfådet 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.

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist stedvis saltutslag på grunnmuren i krypekjelleren. Dette kan tyde på at det er kapilærsug fra bakken.

! 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.

! Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eieren opplyser om at avløpet ikke fungerer tilstrekkelig på vårparten av året, stakeluken i krypekjelleren må stå åpen for å få tilstrekkelig avrenning på avløpet.

Problemet med avløpet varer i ca 2-4 uker avhengig av snøsmelting, grunnvannet står høyt slik at det på en måte må presse luft framfor seg. Dette har vi løst ved å ta av lokket på stakerør. Ved normal stand av vannet kan vi montere lokket på igjen.

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er panel på veggene i våtsoner.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved inspeksjon av vannrørene er det påvist at det er langt mellom festene til vannrørene.

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2005

Kommentar
lgangsettingstillatelse gitt
07.11.2005.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av torv. Taket er besiktiget fra taknivå.

Torvtak utvikler ofte sterk mosevekst, særlig langs takfoten på skyggesider. Mosen holder på fuktighet og kan føre til råte. Den bør derfor skjæres ned regelmessig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påbegynte råteskader på kantbjelken nede ved torvtaket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kantbjelken må på sikt regnes med å byttes.

Dersom vedlikehold ikke utføres, er det risiko for at torvtaket siger ned, noe som kan føre til ytterligere skader på takkonstruksjonen.



Påbegynt skade på kantbjelken mot torvtaket.

Nedløp og beslag

Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

Vurdering av avvik:

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

Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur.

Det skal være snøfangere ved 27 grader eller mer.

Det skal være en godkjent fastmontert takstige/trinn på taket opp til skorsteinen. Dette gjelder alle typer takteking og helningsgrad. Takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres godkjent fastmontert takstige/trinn for å sikre adkomst til pipe, slik at feiing kan utføres og fyringsforbud unngås.

Snøfangere må monteres på taket i henhold til gjeldende krav for å hindre fare for personskade og materielle skader ved snøras.

Nedløp bør forlenges og ledes bort fra grunnmur for å redusere vannbelastning mot drenering og grunnmur, og dermed forebygge fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Det er ikke taktige.



Det er ikke snøfangere på taket.



Eksempel på avløpsrør som er avsluttet over bakkenivå ved grunnmuren.

Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjoner er bindingsverk fra byggeår med liggende villmarkspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved inspeksjon av vegg konstruksjoner er det påvist at det er skjevheter i yttervegger og delevegger i stuen. Skjevhetene kan skyldes setninger under bygging. Eieren opplyser om at han oppdaget skjevhetene ved bygging av trapp oppp til hemsen året etter at boligen var bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overvåke skjevhetene over tid. Dersom det oppdages endringer eller forverring, bør det iverksettes nødvendige tiltak for å hindre ytterligere skader og sikre konstruksjonens stabilitet.

Tilstandsrapport



Skjevheter i delevegg.



Skjevheter i delevegg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.

Jeg har inspisert kaldt loft fra loftsluke på bod og i luker i knevegger. Det er ikke mulig å inspisere skjulte konstruksjoner og inspeksjon er derfor begrenset på denne konstruksjonen.

Det er påvist stedvis utett dampsperre. Dette kan føre til at fuktig «inneluft» trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på kald del av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

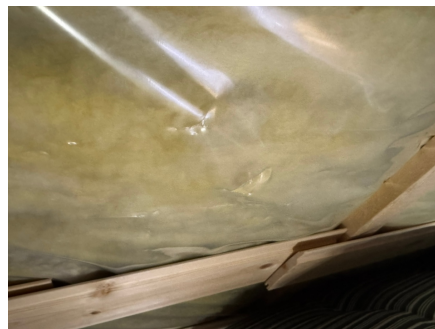
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det anbefales at dampperren utbedres mellom varm og kald del av konstruksjonen for å hindre at fuktig inneluft trekker gjennom og kondenserer på kalde flater.

Kondens kan føre til fuktskader og på sikt råteskader på konstruksjonen, noe som kan redusere byggets levetid og medføre kostbare utbedringer.



Eksempel på utettheter på dampperren.



Eksempel på utettheter på dampperren.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig listing går helt ned til beslaget, dette øker risikoen for fuktskader i nedkanten av treverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig listing bør tilpasses slik at det er tilstrekkelig klaring mellom list og beslag, for å redusere risikoen for fuktopptrekk og råteskader i treverket. Manglende tiltak kan føre til skader på vinduets nedkant og omkringliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



Utvendig listing går helt ned til beslaget.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og beiset balkongdør i tre.

TG 2 Terrasser

Terrasse med adkomst fra stue. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Skjevheter i konstruksjonen bør rettes opp for å unngå ytterligere deformasjon og redusert levetid på terrassen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt risiko for skader på konstruksjonen.



Terrassen har skjevheter.

TG 2 Utvendige trapper

Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra vindfanget. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av beiset trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongfundamenter.

Vurdering av avvik:

- 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.

Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav og redusere risikoen for fall og personskader.

Tilstandsrapport



Rekkverkshøyden.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.



Stuen.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved inspeksjon av etasjeskillet har påvist knirk i gulvet.

Jeg har målt etasjeskillet i stuen og på soverommet. Målingene viser at det er 23 mm høydeforskjell på ca to meter.

Konsekvens/tiltak

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

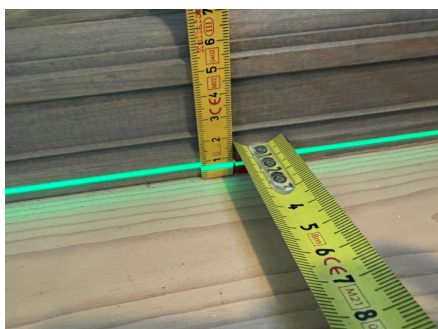
Det anbefales at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til skjevhetene og knirk i gulvet, da dette vil kreve fysiske inngrep i konstruksjonen.

Skjevhetene bør kontrolleres jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen.

Kostnadsestimatet er satt til ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av å ikke utbedre skjevhetene kan være redusert bokomfort og økt slitasje på gulvkonstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Måling ved ytterveggen.



Måling ca to meter fra ytterveggen.



Måling ved veggen mot stuen.

Radon

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

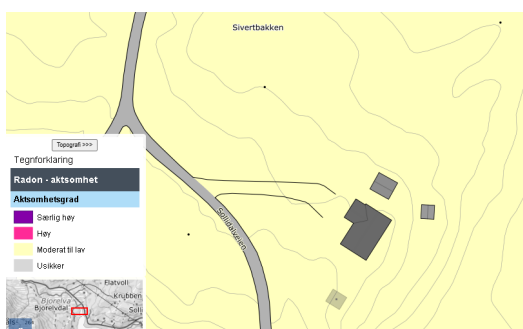
Vurdering av avvik:

- 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 isolert stålpipes og vedovn.

Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Eieren opplyser om at han stenger ventilene på vinteren for at vannet ikke skal fryse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Jeg har registrert lagret treverk og løsøre i krypekjelleren. Dette er med på å magasinere fukt samtidig som treverk gir god grobunn for råtesopp om øvrige forhold ligger til rette. Organiske materialer lagret i krypekjeller har fuktskader, dette tyder på at det kan være høyt fuktnivå.

På befaringsdagen målte jeg 17,3 vektprosent, dette er i grensen hvor det kan oppstå fuktskader.

Det er påvist saltutslag på grunnmurene, dette er med på å øke fuktnivået i krypekjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krypekjellere er en risikokonstruksjon hvor det ofte oppstår skader. Bygningsdelen bør inspiseres jevnlig for å forhindre utvikling av skader.

Det anbefales å fjerne alt organisk materiale og løsøre fra krypekjelleren, samt å montere utstyr for logging og måling av temperatur og luftfuktighet, sammen med kontrollert ventilasjon. Dette vil bidra til å redusere risikoen for fuktskader.

Konsekvensen av vedvarende høy fuktighet i krypekjelleren er økt fare for sopp- og råteskader, noe som kan påvirke både bygningen og innneklimaet negativt.



Krypekjelleren.



Fuktskader på lagrede materialer.



Fuktskader på lagrede materialer.



Tegn til fuktighet på grunnmuren.

Innvendige trapper

Boligen har malt leider.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Rekkverkshøyde bør økes og håndløper bør monteres for å ivareta sikkerheten i trappen.

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

Tilstandsrapport



Leider opp til hems.



Rekkverkshøyden på hems.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Enkelte dører mangler tropper i karmen.

TG 2 Mus

Jeg har påvist spor etter mus på kaldloft og knevegger.

Eieren opplyser om at det har vært mus i etasjeskillet mellom soverom og hems, eier sier han har utbedret skadet i etasjeskillet og montert musestopper ved kledningen.

Eiere opplyser om at musesperre er montert rundt hele bygget samt opp i hjørnene. Dette ble gjort i januar 2023. Skaden ble oppdaget i desember. 2022. Ingen museplager etter dette.

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 reproduserer 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.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet har panel på veggene, fliser på gulvet og panel i taket. Rommet inneholder innredning med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



Badet.

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er panel på veggene i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Veggoverflater i våtsoner bør fuktbeskyttes eller byttes ut med egnet materiale for våtrom, for å redusere risikoen for vannskader og fuktskader i konstruksjonen.



Panel på veggene i våt sone.

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot slukøra døren er målt til ca 3 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Ved måling av fallforhold er det påvist at det er 3 mm fall fra sluken, laveste punktet er bak dusjkabinettet, dette vil føre til at vann blir liggende på gulvet i hjørnet bak dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

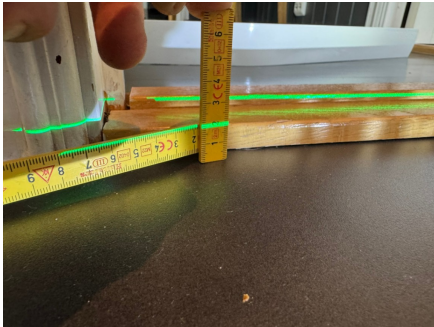
Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort fra gulvet.

Konsekvensen av manglende fall er at vann kan bli liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og muggdannelse i konstruksjonen bak dusjkabinettet.

Kostnadsestimatet er satt sammen med punkt "sluk, membran og tettesjikt".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

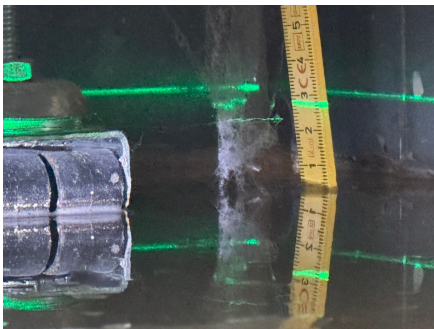
Tilstandsrapport



Måling ved dør.



Måling ved sluk.



Måling bak dusjkabinettet.

ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke mulig å inspisere tettesjiktet ved sluken, eieren opplyser at det er lagt membran i gulvet. Det er ikke tettesjikt på veggene.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Manglende membran på veggene gir risiko for fuktskader i skjulte deler av veggkonstruksjonen. Veggoverflater må ikke utsettes for fritt vann slik de fremstår i dag.

Det bør etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på veggene for å redusere risikoen for vanninntrenging og påfølgende skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Sluk.

ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til opphopning av fuktighet og dårlig lukt, noe som kan gi et dårlig innneklima og økt risiko for fuktskader.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025

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



Fuktmåling.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Jeg anbefaler at benkeplaten fuges for å redusere risikoen for søl bak innredningen.



Kjøkkeninnredning.

ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Funksjonstest av ventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

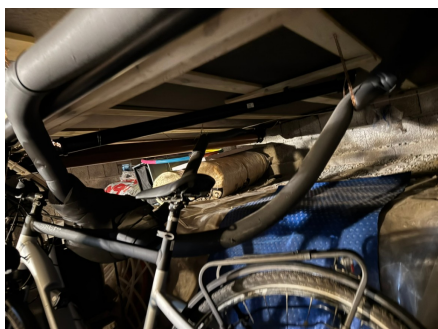
Ved inspeksjon av vannrørene er det påvist at det er langt mellom festene til vannrørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres flere fester for å sikre tilstrekkelig klamring av vannrørene.

Manglende klamring kan føre til bevegelse i rørene, noe som øker risikoen for lekkasjer ved skjøter og koblinger.



Langt mellom festene til vannrøret.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Dette anlegget har en vakuumventil for å opprettholde et positivt trykk i avløpssystemet. Dette hjelper til med å forhindre at avløpsgasser trakk inn i bygningen, men løsningen er frafådd 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

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

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

Tilstandsrapport



Vakuumventil i krypkjelleren.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere el-tilkobling som tilfredsstiller dagens krav.

Ut ifra alder på varmtvannstanken kan skader plutselig oppstå, noe som kan medføre lekkasje og vannskader.

Konsekvens av manglende fasttilkobling på varmtvannsberederen er risiko for varmgang i stikkkontakten, som kan føre til brann.



Produksjonsdato på varmtvannstanken.



Eltilkobling av varmtvannstanken.

TG 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en 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 automatsikringer, sikringsskapet er plassert på boden.

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

Tilstandsrapport

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.
2005 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Eieren opplyser om at han har installert det elektriske anlegget inne i grillbua selv samt att opp noen kontakter i kjelleren, boden og sjåen.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring fra HK Sørensen AS.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist stedvis saltutslag på grunnmuren i krypekjelleren. Dette kan tyde på at det er kapilærsug fra bakken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig inspeksjon av krypekjelleren, da dette er en risikokonstruksjon hvor det kan oppstå fukt- og råteskader.

Saltutslag på grunnmuren indikerer fukttransport fra grunnen, og det bør vurderes tiltak for å redusere fuktbelastningen, for eksempel bedre ventilasjon eller drenering, for å unngå ytterligere skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Saltutslag i krypekjelleren.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

TG 0 Terrengforhold

Terrengtet er opparbeidet med plen.



Terrengforhold.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eieren opplyser om at avløpet ikke fungerer tilstrekkelig på vårparten av året, stakelukan i krypekjelleren må stå åpen for å få tilstrekkelig avrenning på avløpet.

Problemet med avløpet varer i ca 2-4 uker avhengig av snøsmelting, grunnvannet står høyt slik at det på en måte må presse luft framfor seg. Dette har vi løst ved å ta av lokket på stakerør. Ved normal stand av vannet kan vi montere lokket på igjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å finne årsaken til dette.

Bygninger på eiendommen

Bod ved badestamp



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Grillhytte



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

71 m²/71 m²

Fritidsbolig: Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Bad, Gang, Bod

Andre bygg: Bod ved badestamp, Bod, Grillhytte
Bruksareal andre bygg: 31 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 300 000

Konklusjon markedsverdi

2 300 000

Markedsvurdering

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer.	Kr.	5 420
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	5 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 550 000

Bod ved badestamp

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod ved badestamp	Kr.	50 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	120 000

Grillhytte

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Grillhytte	Kr.	220 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 940 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	450 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000

Kommentar

Tomteverdi er skjønnsmessig vurdert ut fra opparbeidelse, uten egen analyse for tomteverdier av ubebygde tomter.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 400 000
--	------------	------------------

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

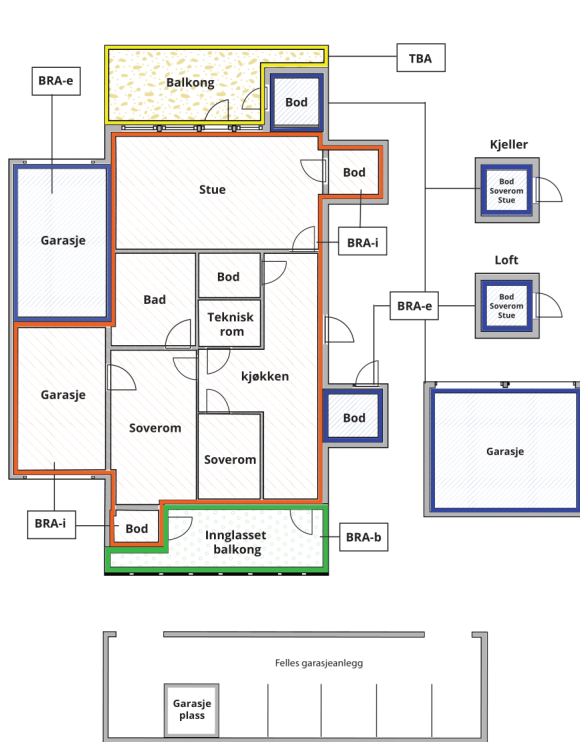
Hva er måleverdig areal?

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.

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	71			71	
SUM	71				
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, gang, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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:

Bod ved badestamp

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Grillhytte

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

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

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)
Fritidsbolig	68	3
Bod ved badestamp	0	0
Bod	0	0
Grillhytte	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2025	Tom Christer Solli	Takstingenør
	Magnor Dagfinn Martinsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	41	77		0	1032.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Sollidalveien 688							
Hjemmelshaver							
Martinsen Magnor Dagfinn							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra kulp.

Tilknytning avløp

Boligen har privat septikanlegg, Senja Kommune har etter tilsyn 17.112025 godkjent anlegget fram til neste tilsyn.

Regulering

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

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt med skrånede terreng nedenfor boligen.

Tinglyste/andre forhold

Rettigheter på 5530-41/7: 2006/615-2/80 BEST. OM ADKOMSTRETT 08.02.2006 RETTIGHETSHAVER: KNR:5530 GNR:41 BNR:77 Bestemmelse om vannledning, Bestemmelse om brensel, Med flere bestemmelser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 000	2006

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	21481505			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.12.2025	Rapporten er godkjent av Magnor Martinsen per e-post 19.12.25

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 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.

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet 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/N12259>

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