

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sætermoveien 36 , 9309 FINNSNES

 SENJA kommune

 gnr. 17, bnr. 45

Markedsverdi

5 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 312 m² BRA-i: 284 m²



Befaringsdato: 12.08.2024

Rapportdato: 29.08.2024

Oppdragsnr.: 20060-1685

Referansenummer: PG3177

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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

anders@bratakst.no

930 50 271



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 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: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra taknivå.

Renner og nedløpsrør av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledningen på sørveggen er skiftet de senere år.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med tre-lags glass.

På sørveggen er det malte trevinduer med to-lags glass.

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det er bygget veranda i 1.- og 2. etasje. Det er benyttet impregnert trevirke til konstruksjoner og dekke. Rekkverkene er av malt trekvalitet.

Det er bygget trapp med platt til hovedinngangen. Det er benyttet impregnert trevirke til konstruksjoner, platt og trinn.

Rekkverket er av malt trekvalitet.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet og malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke. På befaringsstidspunktet er pipen på loftet innkledd og det mangler sotlukestein. MAd's Håvar Larsen opplyser per e-post at avviket vil bli lukket ihht. pålegget som ble gitt av Senja brann og feiervesen ved tilsyn i boligen 2023 før avhending. Om avviket ikke lukkes vil pipen ha tilstandsgrad 3, med et kostnadsestimat for å lukke avviket til 10.000kr

Det er to lakkerte tretrapper i boligen.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Dusjrommet i hybelen mot sør har belegg på gulvet og baderomsplater på veggene. Rommet inneholder toalett, servant og dusjplass. Rommet er av ukjent alder, men ut fra materialene som er benyttet er det nærliggende å tro at rommet er pusset opp rundt 2010. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Fall mot sluk er målt til 10mm. Det er plastsluk. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale fuktforhold. Hulltaking er foretatt fra sovealkoven. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Dusjrom i hybelen mot sør har belegg på gulvet og baderomsplater på veggene. Rommet inneholder toalett, servant og dusj. Rommet er lite, med faste installasjoner som tar plass og reduserer muligheten for inspeksjon. Det kan være mulig å avdekke ytterligere avvik når vaskemaskin er fjernet slik at dusjkabinett kan flyttes osv. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 9mm. Det er plastsluk. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Dusjrom i 1. etasje med belegg på gulvet og baderomsplater på veggene. Rommet inneholder toalett, dusjkabinett og servant. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom i 1. etasje med belegg på gulvet og våtromstapet på veggene. Det er skyllekar og opplegg for vaskemaskin i rommet. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad på loftet med fliser på gulvet og veggene. Det er toalett, badekar og innredning med servant i rommet. Badet er pusset opp av de forrige eierene, men det foreligger ingen informasjon eller dokumentasjon på hvem som har utført arbeidene eller dokumentasjon på dette. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Rommet har elektriske varmekabler. Fallet fra døren mot sluk er fraværende. Det er naturlig ventilering. Innspeksjon av skjult konstruksjon er foretatt uten å påvise unormale forhold. Innspeksjonen er foretatt fra kassen med toalett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet i hybelen mot sør har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er satt av plass til komfyr og kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkenet i hybelen mot nord har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass til komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i hoveddelen har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående hvitevarer. Frontene er malt de senere år. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. I hybelen mot sør er det vannledninger er av plast (rør i rør). De er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Varmtvannstanken i hybelen mot sør er på ca. 120 liter og plassert i benkeskapet.

Varmtvannstanken i hybelen mot nord er på ca. 120 liter og plassert i benkeskapet.

Det elektriske anlegget har skjult installasjon og automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen rundt boligen er skiftet i 2023 av RP maskin.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	312 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	284 m ²
Totalpris	5 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

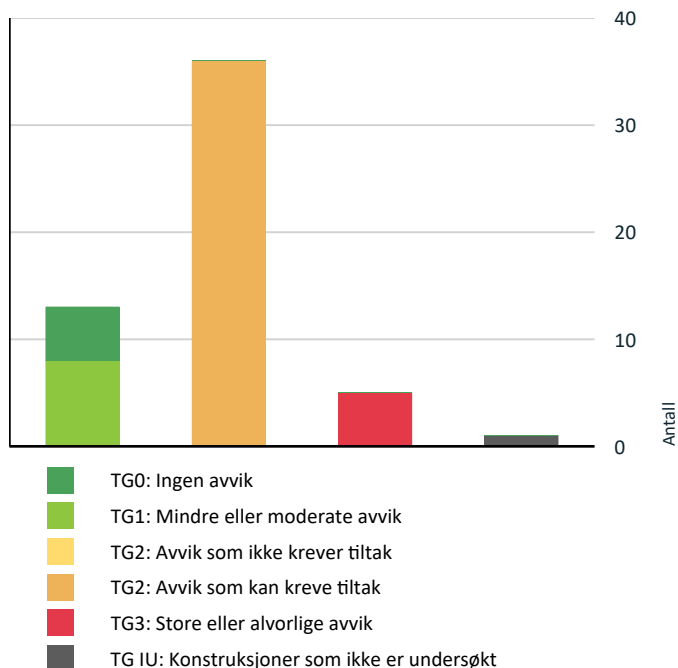
Enebolig

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

Underetasjen er godkjent med ett soverom, en bod og resten av arealet som disponible rom. Dette betyr at etasjens bruk i dag er i strid med godkjenningen. Det anbefales bruksendringen i underetasjen søkes godkjent. BRATAKST vurderer ikke mulighetene for om bruksendringen kan godkjennes av bygningsmyndighetene.

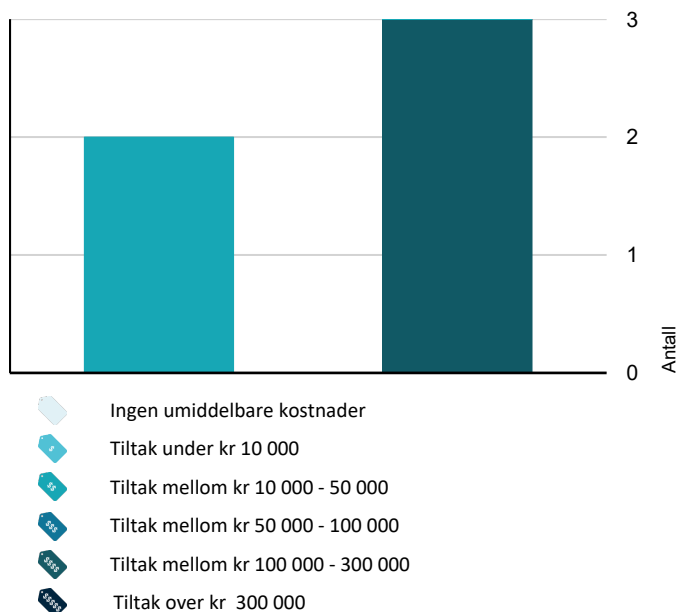
Sammendrag av boligens tilstand

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 takstingeniør Anders Killie Solli, har fått i oppdrag av Mads Håvard Lorentzen å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst over Sætermoveien 36, 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 21°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. Hjemmelshaver var til stede ved starten av befaringen. Tomteforhold og grenser er basert på opplysninger fra sentralmatrikkelen, og grensemerker 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 og i utforet vegg i kjelleren.

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 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 fra befaringdato, og den skal ikke brukes dersom statusen er satt til ugyldig.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det skal være snøfangere på alle deler av taket hvor mennesker ferder under.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på trappen.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Våtrom > Underetasje > Bad (hybel sør) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Veggplatene er montert feil. Dette fører til at veggene ikke er vanntette.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

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

Tettesjikt på gulvet er smøremembran. På veggene er det benyttet baderomsplater som tettesjikt. Baderomsplatene er feilmontert, noe som gjør at det ikke vil være mulig å oppnå tett overgang mellom gulvet og veggene. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av alder og feilmontering er det stor risiko for utettheter.

Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

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

Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner. Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.

Det er ikke fall på gulvet. Dette øker risiko for utflopping av vann til andre rom.

Rommet varmes opp med stråleovn på veggen.

Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon. Det er ikke tilluft til rommet. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig ved dusjing.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett 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**

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Produktet er egnet for denne typen bruk, men på grunn av produktets alder er det stor risiko for utettheter. På veggene er det våtromstapet. Tapeten har utettheter og må ikke utsettes for vann.

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.

Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner.

Det er ikke fall på gulv. Dette øker risiko for utflomming av vann til andre rom.

Det er «svimerker» / utetthet i gulvbelegg.

Rommet varmes opp med stråleovn på veggen.

Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i himlingen og ved åpning av vindu. Det er ikke tilluft fra varme rom. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig.

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Underetasje > Bad (hybel nord) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Beslagsløsningen kan føre til at vann driver inn til skjulte deler av konstruksjoner.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

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



Utvendig > Veranda

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Veggene er bygget opp med utforing og platekledning. Det er registrert bruk av dampsperre på vegg under terreng. Dette er en byggefeil som magasinerer fukt mellom dampsperre og murvegg. Dette gir stor risiko for skader på utforede deler av veggen.

Det skal ikke oppstå kondens eller fuktinntrengning som kan skade bygningskonstruksjonene eller påvirke innklimaet negativt. For å redusere faren for fuktskader er det viktig med riktige konstruksjoner mot grunnen og lav luftfuktighet i rommene. Tiltak for å oppnå lav luftfuktighet er god ventilasjon og oppvarming. På oppføringstidspunktet til boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, samt at materialkvaliteten på produktene var lav. Det viser seg ofte ved boliger oppført i dette tidsrommet at betonggulv i boliger kan ha kapillært oppsug fra grunnen. Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke fall på gulvet mellom døren og sluket. Fra andre deler av rommet er det fall mot sluket. Det har tidligere vært vannlekkasje i rommet uten at vann har runnet ut av rommet. At det ikke skjedde i dette tilfellet betyr ikke at risikoen for utflomming er borte.

! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

! **Våtrom > Underetasje > Bad (hybel sør) > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Veggplatene sitter ikke fast i nedkant.

! **Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen.
Rørgjennomføringer til servant er utette.

! **Våtrom > Underetasje > Bad (hybel sør) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! **Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

! **Våtrom > Underetasje > Bad (hybel sør) > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! **Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

! **Våtrom > Underetasje > Bad (hybel nord) > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

! **Våtrom > Underetasje > Bad (hybel nord) > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

! **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

! **Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken (hybel sør) > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

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

! **Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken (hybel sør) > Avtrekk** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken (hybel nord) > [Gå til side](#) Overflater og innredning

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

! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken (hybel nord) > [Gå til side](#) Avtrekk

Det er avvik:

Ventilatoren er av eldre type og har dårlig effekt.

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

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

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

Det er avvik:

Ventilatoren er av eldre type og har dårlig effekt.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er skade på armatur/blandebatteri.
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det elektriske anlegget har skjult installasjon og automatsikringer.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1984

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Beslagsløsningen kan føre til at vann driver inn til skjulte deler av konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut.

Utette beslag kan føre til at vann driver inn til skjulte deler av konstruksjonene.



Eksempel på feil beslagsløsning.

! TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløpsrør av metall.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det skal være snøfangere på alle deler av taket hvor mennesker ferder under.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Manglende snøfangere kan føre til skader på mennesker, dyr og utstyr.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på manglende snøfangere.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledningen på sørveggen er skiftet de senere år.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.



manglende musesperre.

Tilstandsrapport

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med tre-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

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

Jeg anbefaler å skifte pakninger på åpningsvinduer. Dette vil redusere opplevd trekk i vinduene.



Fuktmerker i vinduskarm

! TG 1 Vinduer mot sør

På sørveggen er det malte trevinduer med to-lags glass.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Dører

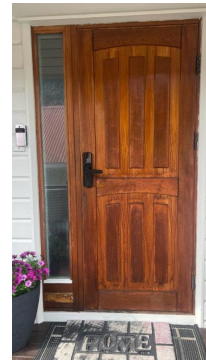
Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



! TG 2 Veranda

Det er bygget veranda i 1.- og 2. etasje. Det er benyttet impregnert trevirke til konstruksjoner og dekke. Rekkverkene er av malt trekvalitet.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Feil ved rekkverk øker risiko for fall med personskader.

! TG 3 Utvendige trapper

Det er bygget trapp med platt til hovedinngangen. Det er benyttet impregnert trevirke til konstruksjoner, platt og trinn. Rekkverket er av malt trekvalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på trappen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Feil ved rekkverk øker risiko for fall med personskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det er ikke montert rekkverk på trappen.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

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

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

! TG 2 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.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke. På befaringstidspunktet er pipen på loftet innkledd og det mangler sotlukestein. MAd's Håvar Larsen opplyser per e-post at avviket vil bli lukket iht. pålegget som ble gitt av Senja brann og feiervesen ved tilsyn i boligen 2023 før avhending. Om avviket ikke lukkes vil pipen ha tilstandsgrad 3, med et kostnadsestimert for å lukke avviket til 10.000kr



Sotluke er plassert for nær brennbart materiale. Det skal monteres sotlukestein i følge eier.



På loftet er pipen kledd inn på alle sidene. Det skal monteres inspeksjonsluker ifølge eier.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i alkove mot sør. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Veggene er bygget opp med utforing og plateledning. Det er registrert bruk av dampsperre på vegg under terreng. Dette er en byggefeil som magasinerer fukt mellom dampsperre og murvegg. Dette gir stor risiko for skader på utforede deler av vegg.

Det skal ikke oppstå kondens eller fuktinntrengning som kan skade bygningskonstruksjonene eller påvirke inn klimaet negativt. For å redusere faren for fuktskader er det viktig med riktige konstruksjoner mot grunnen og lav luftfuktighet i rommene. Tiltak for å oppnå lav luftfuktighet er god ventilasjon og oppvarming. På oppføringsstidspunktet til boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, samt at materialkvaliteten på produktene var lav. Det viser seg ofte ved boliger oppført i dette tidsrommet at betonggulv i boliger kan ha kapillært oppsug fra grunnen. Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må gjøres jevnlig kontroll av forhold knyttet til utforede vegger og gulv under terreng. Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader.



Fuktmåling i vegg under terreng.

! TG 2 Innvendige trapper

Det er to lakkerte tretrapper i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales at rekkverket skiftes på trappen. Det må monteres stusstrinn eller annen begrensning slik at lysåpninger mellom trinnene tilfredsstillt forskriftskrav. Det må monteres håndløper på veggene. Konsekvensen av de påviste avvikene er økt risiko for fall/personskader.



Trapper har avvik med håndløpere og åpninger mellom trinn og i rekkverket.

! TG 2 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.



Eksempel på dør med justeringsbehov

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD (HYBEL SØR)

Generell

Dusjrommet i hybelen mot sør har belegg på gulvet og baderomsplater på veggene. Rommet inneholder toalett, servant og dusjplass. Rommet er av ukjent alder, men ut fra materialene som er benyttet er det nærliggende å tro at rommet er pusset opp rundt 2010. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



Bad i hybel mot sør

UNDERETASJE > BAD (HYBEL SØR)

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Veggplatene sitter ikke fast i nedkant.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Avviket med veggplatene gjør at overflater ikke må utsettes for fritt vann. Konsekvens og kostnadsestimat er belyst under punktet for sluk, membran og tettesjikt.

UNDERETASJE > BAD (HYBEL SØR)

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 10mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Avviket ved fallet på gulvet øker risikoen for 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.

UNDERETASJE > BAD (HYBEL SØR)

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Vinylbelegg på gulvet og baderomsplater på veggene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Veggplatene er montert feil. Dette fører til at veggene ikke er vannette.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskifting.

Feil membran/tettesjikt på veggene vil gi fuktskader i skjulte deler av veggkonstruksjonen. Som et midlertidig tiltak kan dusjkabinett monteres, dette vil redusere risiko for skader, men ikke utbedre avviket. Det må monteres nye veggplater ihht. leverandørens anbefaling. Ved fjerning av veggoverflatene bør tilstanden og alderen for gulvbelegget vurderes slik at også dette eventuelt skiftes om nødvendig. Veggoverflater må ikke utsettes for fritt vann slik de fremstår i dag.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Løse veggplater

UNDERETASJE > BAD (HYBEL SØR)

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusj.

UNDERETASJE > BAD (HYBEL SØR)

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

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.

UNDERETASJE > BAD (HYBEL SØR)

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale fuktforhold. Hulltaking er foretatt fra sovealkoven. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



Fuktmåling inn mot dusjnisen

UNDERETASJE > BAD (HYBEL NORD)

Generell

Dusjrom i hybelen mot sør har belegg på gulvet og baderomsplater på veggene. Rommet inneholder toalett, servant og dusj. Rommet er lite, med faste installasjoner som tar plass og reduserer muligheten for inspeksjon. Det kan være mulig å avdekke ytterligere avvik når vaskemaskin er fjernet slik at dusjkabinett kan flyttes osv. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Oversikt

UNDERETASJE > BAD (HYBEL NORD)

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD (HYBEL NORD)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 9.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

UNDERETASJE > BAD (HYBEL NORD)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Vinylbelegg på gulvet og baderomsplater på veggene.

UNDERETASJE > BAD (HYBEL NORD)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD (HYBEL NORD)

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

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.

UNDERETASJE > BAD (HYBEL NORD)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

LOFT > BAD

Generell

Bad på loftet med fliser på gulvet og veggene. Det er toalett, badekar og innredning med servant i rommet. Badet er pusset opp av de forrige eierene, men det foreligger ingen informasjon eller dokumentasjon på hvem som har utført arbeidene eller dokumentasjon på dette. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Avviket ved fallet på gulvet øker risikoen for at vann kan flomme ut av rommet samt 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. Det anbefales at badekaret ikke tømmes uten tilsyn.

LOFT > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen.

Rørgjennomføringer til servant er utette.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Det må foretas fuging av rørgjennomføringer for å sikre tett vegg. Det vil ikke være mulig å montere mansjetter på gulvet ved vanntilførselen til baldebatteriet til badekaret.



Vinduet i våtsonen er ikke beskyttet eller har fuktbestandige materialer.

LOFT > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fallet fra døren mot sluk er fraværende.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke fall på gulvet mellom døren og sluket. Fra andre deler av rommet er det fall mot sluket. Det har tidligere vært vannlekkasje i rommet uten at vann har runnet ut av rommet. At det ikke skjedde i dette tilfellet betyr ikke at risikoen for utflooming er borte.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.



Det er ikke mansjetter på rørgjennomføringer i gulvet.



Det er ikke mansjetter på rørgjennomføringer i vegg.

LOFT > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil trolig være mulig å montere vannstoppventil som lekkasjesikring på toalettet.

LOFT > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

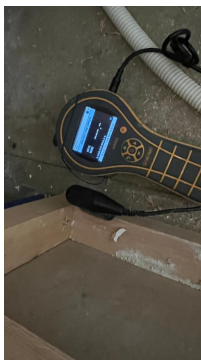
Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

LOFT > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innspeksjon av skjult konstruksjon er foretatt uten å påvise unormale forhold. Innspeksjonen er foretatt fra kassen med toalett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i kassen bak toalettet

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Dusjrom i 1. etasje med belegget på gulvet og baderomsplater på veggene. Rommet inneholder toalett, dusjkabinett og servant.

Vurdering av avvik:

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

Tettesjikt på gulvet er smøremembran. På veggene er det benyttet baderomsplater som tettesjikt. Baderomsplatene er feilmontert, noe som gjør at det ikke vil være mulig å oppnå tett overgang mellom gulvet og veggene. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av alder og feilmontering er det stor risiko for utettheter.

Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

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

Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner. Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.

Det er ikke fall på gulvet. Dette øker risiko for utflomming av vann til andre rom.

Rommet varmes opp med stråleovn på veggen.

Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon. Det er ikke tilluft til rommet. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig ved dusjing.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsoner). 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.

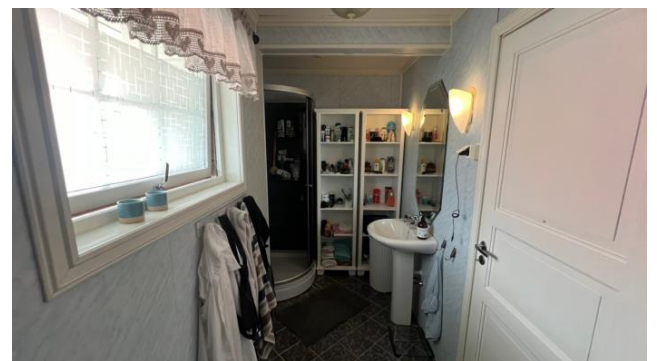
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, 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



Oversikt bad

Tilstandsrapport



Feilmontering av baderomsplater

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerom i 1. etasje med belegg på gulvet og våtromstapet på veggene. Det er skyllekar og opplegg for vaskemaskin i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Produktet er egnet for denne typen bruk, men på grunn av produktets alder er det stor risiko for utettheter. På veggene er det våtromstapet. Tapeten har utettheter og må ikke utsettes for vann.

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.

Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner.

Det er ikke fall på gulv. Dette øker risiko for utflomming av vann til andre rom.

Det er «svimerker» / utetthet i gulvbelegg.

Rommet varmes opp med stråleovn på veggen.

Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via ventil i himlingen og ved åpning av vindu. Det er ikke tilluft fra varme rom. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig.

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.

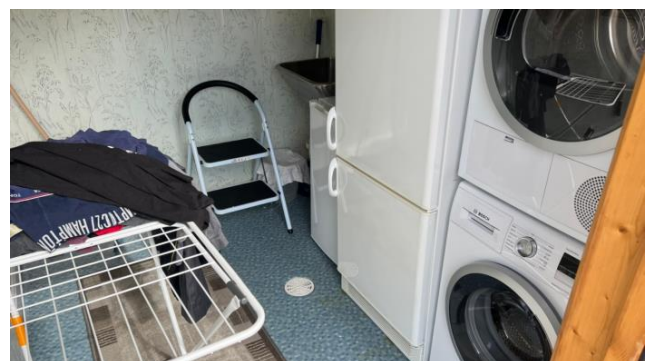
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, 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



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (HYBEL SØR)

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i hybelen mot sør har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er satt av plass til komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Kjøkken i hybel mot sør



Fuktskjolder i benkeskapet

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (HYBEL SØR)

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (HYBEL NORD)

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i hybelen mot nord har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass til komfyr.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Kjøkken mot nord



Eksempel på skade på kjøkkeninnredningen

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (HYBEL NORD)

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Ventilatoren er av eldre type og har dårlig effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Ventilatoren bør skiftes.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i hoveddelen har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående hvitevarer. Frontene er malt de senere år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Kjøkken, hoveddel



Eksempel på slitasje

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren er av eldre type og har dårlig effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatoren bør skiftes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. I hybelen mot sør er det vannledninger er av plast (rør i rør). De er besikket i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er skade på armatur/blandebatteri.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Armaturer/blandebatteri som lekker, må skiftes/utbedres
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Varmtvannstank hybel mot nord

Varmtvannstanken i hybelen mot nord er på ca. 120 liter og plassert i benkeskapet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Varmtvannstank hybel mot sør

Varmtvannstanken i hybelen mot sør er på ca. 120 liter og plassert i benkeskapet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1984

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

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.

! 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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

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

Nei

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

Tilstandsrapport

år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 0 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen rundt boligen er skiftet i 2023 av RP maskin.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

! TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1989

Kommentar

Byggeåret er hentet fra de godkjente tegningene til garasjen

Standard

Garasjen har normal standard. Det er betongdekke. Yttervegger er av bindingsverk med liggende trepanel. Saltak tekket med metallplater.

Vedlikehold

Grasjen har vedlikeholdsbehov.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
284 m²/284 m²

Enebolig: 4 Bad, 2 Stue/kjøkken, Alkove, 5 Soverom, Bod, 2 Gang, Vindfang, Vaskerom, Kjøkken, 2 Stuer

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 000 000

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 5 600 000

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

5 000 000

Konklusjon markedsverdi

5 000 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, , men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer	Kr.	16 383
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	16 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 950 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	180 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 130 000
------------------------------------	------------	------------------

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

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.	5 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

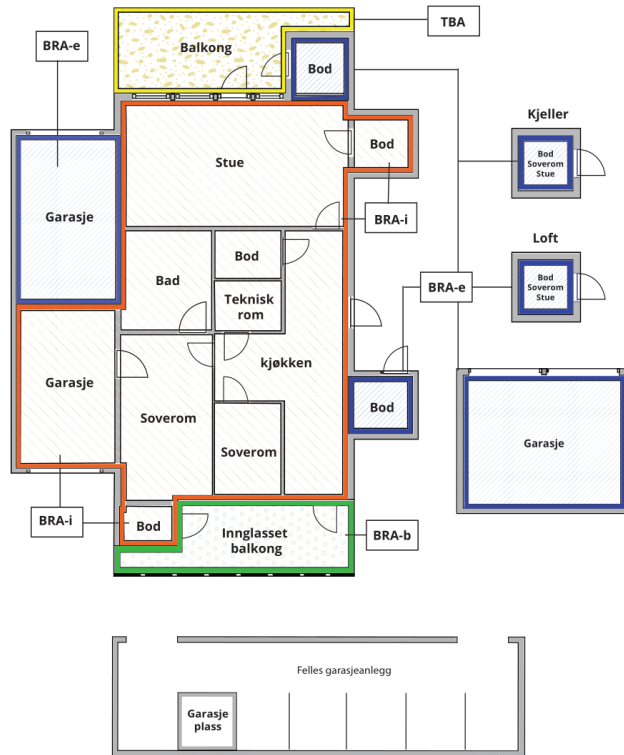
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	101			101	
1. etasje	107			107	46
Loft	76			76	6
SUM	284				52
SUM BRA	284				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad (hybel sør), Stue/kjøkken (hybel sør), Alkove (hybel sør), Bad (hybel nord), Soverom (hybel nord), Stue/kjøkken (hybel nord), Bod (hoveddel), Gang (hoveddel)		
1. etasje	Vindfang , Gang , Bad , Vaskerom , Kjøkken , Stue , Soverom		
Loft	Stue , Soverom , Soverom 2, Bad , Soverom 3		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasjen er godkjent med ett soverom, en bod og resten av arealet som disponible rom. Dette betyr at etasjens bruk i dag er i strid med godkjenningen. Det anbefales bruksendringen i underetasjen søkes godkjent. BRATAKST vurderer ikke mulighetene for om bruksendringen kan godkjennes av bygningsmyndighetene.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke brannskille/gasstette løsninger mellom hyblene og hoveddelen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke tilfredsstillende rømningsvei fra soverommet i hybelen mot nord.
Det bør monteres brannstige fra soverommene i 2. etasje.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

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

Kommentar

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	270	14
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2024	Anders Killie Solli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	17	45		0	1658.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sætermoveien 36

Hjemmelshaver

Lorentzen Mads Håvard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Aspelund er ei bygd og tidligere poststed (9320) i Senja kommune i Troms og ligger på innlandet, ca. 8 km øst for Finnsnes. Det tidligere poststedet innbefattet blant annet grendene Fagernes, Finnfjordeidet og Blomli rundt Finnfjordvatnet, samt bebyggelsen frem til sørenden av Rossfjordvatnet. Samlet folketall ligger på rundt 600 innbyggere. Den tungt trafikkerte hovedveien mellom Finnsnes og Målselv, fylkesvei 855, går gjennom Aspelund. Fra Finnfjordeidet går fylkesvei 8560 mot Rossfjord. Grunnet sin sentrale beliggenhet kan man se på Aspelund som en del av Finnsnes by, men stedet inngår ikke i tettstedbebyggelsen.

Adkomstvei

Privat adkomst fra fylkesvei.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat felles vannforsyning.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen er i kommuneplanen for landområdene i tidligere Lenvik kommune avsatt til LNF-formål. Dette betyr at alle tiltak på eiendommen må dispensasjonsbehandles.

Om tomten

Eiendommen er bebygget med bolig og garasje. Trafikkarealene er gruset. Nylig opparbeidet plen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 400 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	05.08.2024		Fremvist		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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PG3177>

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