


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Mefjordveien 1506, 9386 SENJAHOPEN

 SENJA kommune

 gnr. 302,302, bnr. 179,90, snr. 0,0

Markedsverdi

2 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 312 m² BRA-i: 270 m²



Befaringsdato: 19.11.2024

Rapportdato: 08.01.2025

Oppdragsnr.: 20060-1755

Referansenummer: ED9158

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Killie Solli

Vår ref: Anders Killie Solli



**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

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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av glatte metallplater. Malte vindskiebord og bord i gesims. Taktekkingen er inspisert fra bakkenivå på grunn av stor høyde til takfoten.

Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene har stående bordkledning. Kledningne på 1. etasje er fra byggeår.

Kledningen på 2. etasje er fra ombyggingen av boligen midt på 2000-tallet.

Det er plassbygget sperrekonstruksjon til taket. Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduene er skiftet i perioden fra 1994 til 2013.

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det er veranda med adkomst fra stuen og bakkenivå.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Sotluken er plassert i krypekjelleren.

Gulvet har overflate av teppebelegg, beleg og betong. Veggene har plater.

Det er krypekjeller under deler av boligen. Denne har jordgulv.

Det er lakkert tretrapp til kjelleren.

Til loftet er det lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Enkelte dører trenger mindre justeringer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskekjelleren har malt betong på gulvet og våtromsplater på veggene. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i skjult del av konstruksjonen er inspisert fra dørhullet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad i 1. etasje med beleg på gulvet og Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det er gjort fuktmåling i svillen bak dusjkabinettet.

Badet på loftet har beleg på gulvet og baderomplater på veggene. Rommet inneholder toalett, servant og dusjkabinett. Rommet er bygget i forbindelse med ombygging av boligen på 2000-tallet. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Inspeksjonen er gjort fra kneloftet mot toalettet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr, platetopp og mikrobølgeovn integrert i innredningen. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin. Benkehøyden er lavere enn normalt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med beleg på gulvet og malte plater på veggene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med periodevis avtrekk på kjøkkenet.

Det er monter luft til luft varmepumpe i stuen.

Utedelen henger på veggen mot stuen.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det elektriske anlegget har skjult og åpen

installasjon. Det er to sikringskap, begge med

automatsikringer. Installasjonen er fra byggeår med utvidelser og utskiftinger jevnlig etter dette.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.

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

På oppføringstidspunktet var normal måte å bygge dreneringer ved å bruke drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur samt at det ble montert kapillærbrytende sjikt mellom terrenget og grunnmuren.

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Eiendommen ligger i skrånende terreng med tall mot boligens bakside.

Det er nedbravd oljetank på eiendommen i følge egenerklæringen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	312 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	270 m ²
Totalpris	2 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er fremlagt en unøyaktig skisse over fasadene. Denne er udatert. Men det loftsetasjen er bygget rundt 2005, uten at dette kan fastslås nøyaktig.

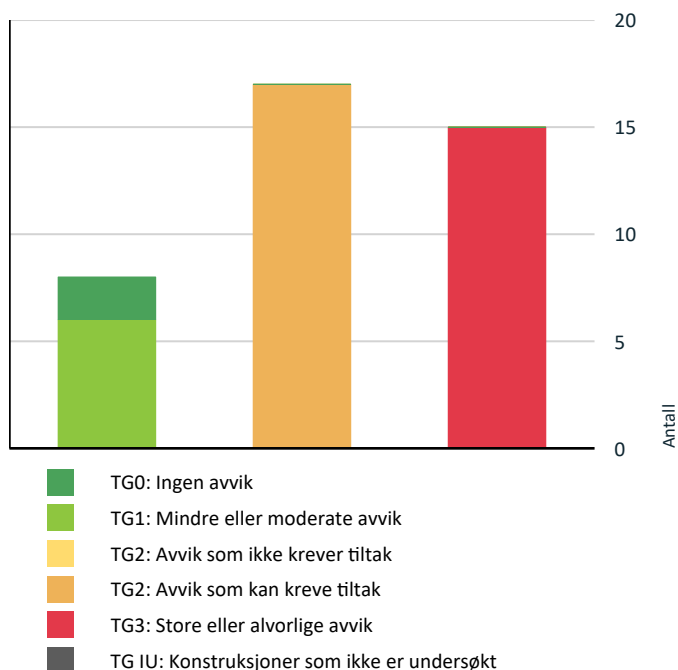
Garasje

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

Garasjen er bygget større enn målene som er angitt på tegningene som er godkjent av kommunen.

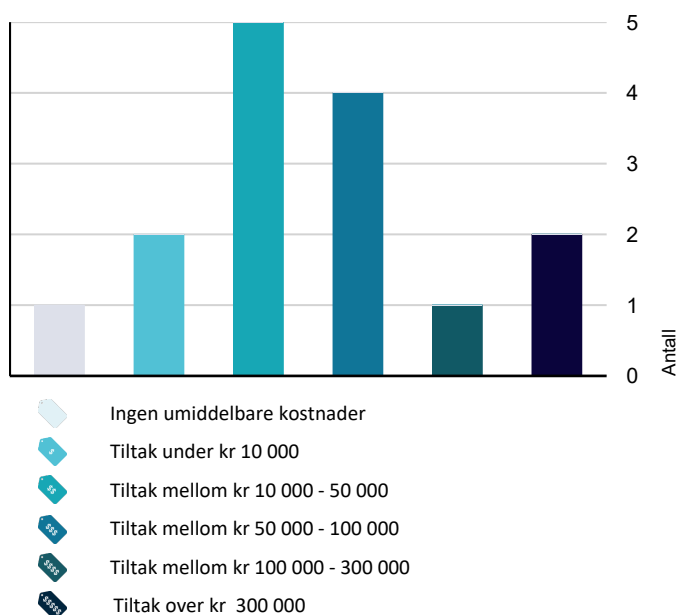
Sammendrag av boligens tilstand

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 Frank Magne Hansen å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst over Mefjordveien 1506, 9386 Senjahopen. Takstingeniøren og foretaket opptre 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. Anlegg og installasjoner utenfor boligen, som rør og tanker, vil ikke bli vurdert. For garasjen kommenteres det elektriske anlegget som er en del av boligens anlegg og underlagt samme mål. For øvrig gjøres ikke tilstandsvurderinger av bygningen.

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

Det er imidlertid viktige begrensninger og forutsetninger som må tas i betraktning. Boligen var møblert, noe som vanskeliggjør å få et helhetlig bilde av rom og bygninger slik som i tomme, umøblerte rom og bygninger. Rekvirent 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.

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Det er ikke montert rekkverk.
Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkhøyder.

Det er påvist skjevheter, råteskader og svekkelser i konstruksjonen som er av en slik art at det vil være mest hensiktsmessig å bygge verandaen opp på nytt fra og med fundamentene.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er gjort planhetsmålinger i begge etasjene med trebjelkelag. Jeg har funnet forholdsvis store planavvik i begge etasjen, men størts rundt pipen i 2. etasje.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Feieluke er skadet.
Sotluken kan ikke lukkes.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Innvendig > Kjellertrapp [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)

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

Gulvet har malt betong. Dette er ikke ett tettesjikt. Sammen med fuktoptak fra undersiden har dette ført til at overflatebehandlingen er løsnet flere steder. Tettesjikt på veggene er baderomsplater. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning. Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i veggene er det registrert utette rørgjennomføringer.

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 vil derfor være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Det er gjort fuksøk på gulvet. Her er det gjort indikasjoner på fukt.

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**

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

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Belegget har flere utetheter, blant annet i hjørner samt at det mangler oppbrett på belegget på veggen bak dusjkabinettet. Belegget er limt mot sluket. Denne løsningen gir stor risiko for utett overgang mellom gulvbelegget og sluket. Sluket er en eldre jernsluk. Ved renovering av badet må sluket skiftes.

Tettesjikt på vegger er baderomsplater. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning.

Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner. Årsak kan være at rommet ikke har vært i bruk den siste tiden. Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.

Det er ikke fall på gulvet. Rommet varmes opp med stråleovn over døren. Rommet er ikke ventilert. Baderomsinnredningen har fuktskader. Sanitærutstyr har skader.

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

 **Kostnadsestimat: Over 300 000**

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! Våtrom > 2. etasje > 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 våtsone.

Overgangen mellom gulvet og veggen er ikke tett samt at overgangen mellom sluk og belegg ikke har en vanntetløsning.

Kostnadsestimat: Over 300 000

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Ut over rust i sluk på badet i 1. etasje og manglende staketropp i sluk på vaskerommet er ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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

Det elektriske anlegget har skjult og åpen installasjon. Det er to sikringsskap, begge med automatsikringer. Installasjonen er fra byggeår med utvidelser og utskiftninger jevnlig etter dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Ved inspeksjon av taktekkingen er det registret skader reduserer taktekkings forventede levetid. Skadene består av rust og avflakking av takbelegg.

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

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

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

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

Rekvirent opplyser at tidligere eier har bygget sperrene selv. Det foreligger ingen statiske beregninger av konstruksjonen. Det er derfor ikke mulig å vurdere konstruksjonens oppbygging og styrke.
Takterbygget til inngangspartiet har store skjevheter.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Sammendrag av boligens tilstand

Parketten har skader under varmpumpen. Forøvrig er det generell slitasje som kan forventes ut fra bygningens alder.

! **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 gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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. Utførede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader. På innvendige flater av grunnmuren er det brukt esp (isopor). Disse er svært brennbare. Overflater av brennbar isolasjon bør minst være tildekket med kledning. Slik kledning kan f.eks. være 13 mm tykke gipsplater. Men det må gjøres en individuell prosjektering i hvert tilfelle. Platene må være festet til konstruksjonens bæresystem. Disse isolasjonsplatene er ikke forsvarlig innkledd.

! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)
Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er ikke montert jorddekking (plast) mot grunnen. Dette øker fukttilgangen til bygningsdelen. Jeg har registrert store mengder lagret treverk og løssøre i krypkjelleren. Dette er med på å magasinere fukt samtidig som treverk gir god grobunn for råtesopp om øvrige forhold ligger til rette. Jeg har gjort fuktmålinger i krypkjelleren. Disse verdiene er i områder hvor det kan oppstå sopp og råteskader.

! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert.
På grunn av feil oppbygging av belegget på gulvet var det mulig å gjøre fuktmåling uten å ta hull i veggen. Det var ikke registrert skadelige fuktverdier ved målongen, men jeg ser fuktmerker i treverket som har vært utsatt for vann.

! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Baderomsplatene mangler avslutningslisten i nedkant. Dette fører til at overgangen mellom gulvet og veggen ikke er tett.

! **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

! **Tekniske installasjoner > Varmepumpe** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
Det er avvik:
Det er påvist kraftig støy fra utedel på varmpumpe

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1968

Kommentar

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

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygget	Det ble bygget ny takkonstruksjon på boligen. Loftet er innredet. Vinduer, kledning, taktekking, innredning og el-installasjonen på loftet er fra 2005.
------	-----------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av glatte metallplater. Malte vindskiebord og bord i gesimser. Taktekkingen er inspisert fra bakkenivå på grunn av stor høyde til takfoten.

Årstall: 2005

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved inspeksjon av taktekkingen er det registret skader reduserer taktekkingens forventede levetid. Skadene består av rust og avflakking av takbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

De avdekkede skadene reduserer taktekkingens forventede levetid. Det kan være mulig å stoppe utviklingen ved overflatebehandling av de skadede områdene, men et slikt tiltak vil kreve jevnlig vedlikehold.

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.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Manglende snøfangere kan føre til skader på mennesker og utstyr ved takras. Før snøfangere monteres må takkonstruksjonens styrke beregnes siden dette vil føre til økt vekt på taket.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eksempel på manglende snøfangere



Eksempel på manglende snøfangere

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene har stående bordkledning. Kledningne på 1. etasjen er fra byggeår. Kledningen på 2. etasje er fra ombyggingen av boligen midt på 2000-tallet.

Vurdering av avvik:

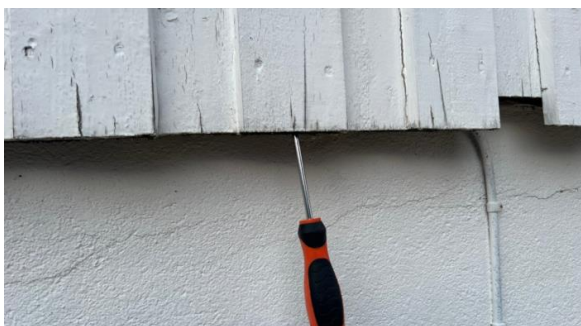
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

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

Konsekvens/tiltak

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

Om disse tiltakene ikke gjøres vil konsekvensen være at det oppstår skader av en slik art at kledningen og konstruksjoner må skiftes. Ved å etablere lufting av fasader reduseres risikoen for skader i skjulte deler av konstruksjonen.



Eksempel på spredt råteskade i kledningen



Eksempel på spredt råteskade i kledningen

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er plassbygget sperrekonstruksjon til taket.

Årstall: 2005

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Rekvirent opplyser at tidligere eier har bygget sperrene selv. Det foreligger ingen statiske beregninger av konstruksjoen. Det er derfor ikke mulig å vurdere konstruksjonens oppbygging og styrke.

Takoverbygget til inngangspartiet har store skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Det anbefales å skaffe klarhet i takkonstruksjonens oppbygging og beregninger. Konsekvens av potensielt underdimensjonerte takkonstruksjoner kan være deformasjon og sammenbrudd som kan føre til skader på mennesker og verdier.

De påviste skjevhetene i takkonstruksjonen må utbedres slik at det ikke oppstår sammenbrudd.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduene er skiftet i perioden fra 1994 til 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

For å ivareta forventet levetid til vinduer må utvendige overflater males. Jeg anbefaler å skifte pakninger på åpningsvinduer. Dette vil redusere opplevd trekk i vinduene. Feil ved beslagene under vinduene kan føre til at vann kan drive inn i veggkonstruksjonen.

Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er veranda med adkomst fra stuen og bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er påvist skjevheter, råteskader og svekkelser i konstruksjonen som er av en slik art at det vil være mest hensiktsmessig å bygge verandaen opp på nytt fra og med fundamentene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Veranda må bygges på nytt slik at sammenbrudd med risiko for skader på mennesker og bygninger unngås

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eksempel på skader på verandaen



Manglende rekkverk på trappen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

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

Parketten har skader under varmpumpen. Forøvrig er det generell slitasje som kan forventes ut fra bygningens alder.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Skader i parketten

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det er gjort planhetsmålinger i begge etasjene med trebjelkelag. Jeg har funnet forholdsvis store planavvik i begge etasjen, men størst rundt pipen i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil ikke være mulig å gi ett kvalifisert kostnadsestimat for oppretting av skjevhetene i etasjeskillet uten at det gjøres ytterligere undersøkelser som vil kreve fysiske inngrep i konstruksjoner. Det anbefales at skjevhetene kontrolleres jevnlig. 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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Høyde måling ved pipen på loftet



Høydemåling ved pipen på loftet

📍 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 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Sotluken er plassert i krypekjelleren.

Vurdering av avvik:

- Feieluke er skadet.

Sotluken kan ikke lukkes.

Konsekvens/tiltak

- Pipa må rehabiliteres.

Det er stor risiko for brannspredning ved pipebrann siden sotluken ikke kan lukkes. Fyringsanlegget må ikke brukes før skaden er utbedret og anlegget gjennomgått av fagkyndige.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Sotluken holdes igjen med kledningsbord.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har overflate av teppebelegg, belegg og betong. Veggene har plater.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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. Utførte vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader. På innvendige flater av grunnmuren er det brukt esp (isopor). Disse er svært brennbare. Overflater av brennbar isolasjon bør minst være tildekket med kledning. Slik kledning kan f.eks. være 13 mm tykke gipsplater. Men det må gjøres en individuell prosjektering i hvert tilfelle. Platene må være festet til konstruksjonens bæresystem. Disse isolasjonsplatene er ikke forsvarlig innkledd.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Riktig innkledning av isopor må gjøres. Ved brann oppstår giftige gasser fra isopor (plastisolasjon). Det er stor sansynlighet for at det er skader på utførte trevegger.



Fuktopptak gjennom gulvet fører til at overflatebehandlingen på gulvet løsner.

Kryp Kjeller

Det er krypkjeller under deler av boligen. Denne har jordgulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert jorddekkning (plast) mot grunnen. Dette øker fukttilgangen til bygningsdelen. Jeg har registrert store mengder lagret treverk og løssøre i krypkjelleren. Dette er med på å magasinere fukt samtidig som treverk gir god grobunn for råtesopp om øvrige forhold ligger til rette. Jeg har gjort fuktmålinger i krypkjelleren.

Disse verdiene er i områder hvor det kan oppstå sopp og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Tilstandsrapport

Krypekjellere er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader. Denne bygningsdelen må derfor inspiseres jevnlig slik at eventuelle skader ikke kan utvikle seg. Jeg anbefaler at det legges dampspørre på bakken, lagret materialer og utstyr må fjernes. Å monteres utstyr for logging/måling av temperatur og luftfuktighet sammen med kontrollert ventilasjon i krypekjelleren vil både sørge for kontrollert klima i bygningsdelen og redusere risiko for ytterligere skader.

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



Fuktmåling i treverk i krypekjelleren viser skadelige fuktverdier



Oversiktsbilde av el av krypekjelleren

TG 3 Kjellertrapp

Det er lakkert tretrapp til kjelleren.

Vurdering av avvik:

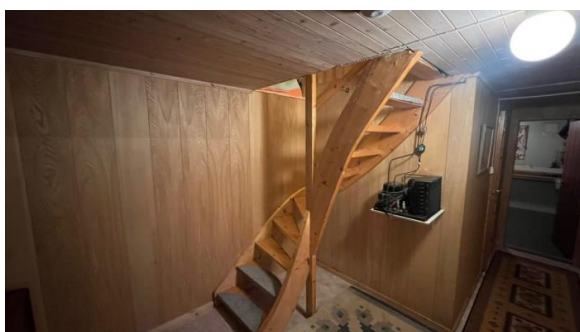
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjellertrapp uten rekkverk

TG 1 Loftstrapp

Til loftet er det lakkert tretrapp.

Årstall: 2005

Kilde: Rekvirent

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Enkelte dører trenger mindre justeringer.

VÅTROM

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEKJELLER

Generell

Vaskekjelleren har malt betong på gulvet og våtromsplater på veggene.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet har malt betong. Dette er ikke ett tettesjikt. Sammen med fuktopptak fra undersiden har dette ført til at overflatebehandlingen er løst på flere steder. Tettesjikt på veggene er baderomsplater. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning. Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i veggene er det registrert utette rørgjennomføringer.

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 vil derfor være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Det er gjort fuksøk på gulvet. Her er det gjort indikasjoner på fukt.

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEKJELLER

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Skjult del av konstruksjonen er inspisert fra dørhullet.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med belegg på gulvet og Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Belegget har flere utettheter, blant annet i hjørner samt at det mangler oppbrett på belegget på veggen bak dusjkabinettet. Belegget er limt mot sluket. Denne løsningen gir stor risiko for utett overgang mellom gulvbelegget og sluket. Sluket er en eldre jernsluk. Ved renovering av badet må sluket skiftes.

Tettesjikt på vegger er baderomsplater. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning.

Det er gjort fuktøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner. Årsak kan være at rommet ikke har vært i bruk den siste tiden. Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.

Det er ikke fall på gulvet. Rommet varmes opp med stråleovn over døren. Rommet er ikke ventilert. Baderomsinnredningen har fuktskader. Sanitærutstyr har skader.

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



Overdikt bad 1. etg.



Fuktmåling i svill ved dusjkabinettet



Feil utførelse av belegg i sluket



Eksempel på utett belegg

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjort fuktmåling i svillen bak dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Ingen skade konstatert.

På grunn av feil oppbygging av belegget på gulvet var det mulig å gjøre fuktmåling uten å ta hull i veggen. Det var ikke registrert skadelige fuktverdier ved målingen, men jeg ser fuktmerker i treverket som har vært utsatt for vann.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak utover hva som er beskrevet under rommets generelle beskrivelse.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad med belegg på gulvet og baderomsplater på veggene. Rommet inneholder toalett, servant og dusjkabinett. Rommet er bygget i forbindelse med ombygging av boligen på 2000-tallet. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005

Kilde: Egenerklæring



2. ETASJE > BAD

TE 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplatene mangler avslutningslisten i nedkant. Dette fører til at overgangen mellom gulvet og veggen ikke er tett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Veggene må ikke utsettes for vann. Det vil oppstå skader i skjulte deler av konstruksjonen ved vannekspnering.

2. ETASJE > BAD

TE 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Det er ikke fall til sluket.

Vurdering av avvik:

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

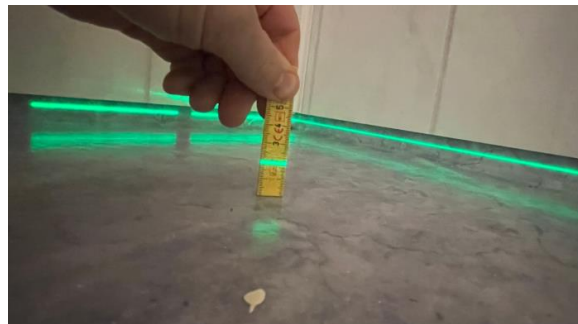
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

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 er satt ingen umiddelbar kostnad for å lukke tiltaket. Dette er på grunn av at kostnadsestimatet for punkt "Sluk, membran og tettesjikt" også omfatter kostnadene for å lukke dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Overgangen mellom gulvet og veggen er ikke tett samt at overgangen mellom sluk og belegg ikke har en vanntetløsning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvensene av de avdekkede avvikene er at badet ikke er vanntett. Dette vil føre til skader i skjulte deler av konstruksjonen om gulv og vegger utsettes for vann. For at våtrommet skal bli vanntett må blant annet alle overflater skiftes og det må skiftes sluk. JEG anbefaler at det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet før igangsetting av utbedring slik at løsninger, materialer og utførelse kan dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Sluk med feil utførelse av belegget i overgangen til sluket

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Manglende ventilasjon i våtrom utsetter overflater for unødvendig fuktighet som igjen vil øke risiko for skader på inventar og overlater.

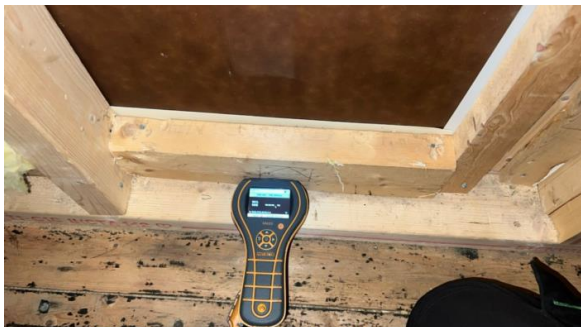
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Inspeksjonen er gjort fra kneloftet mot toalettet. Fuktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling inn mot våtrommet fra kneloftet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr, platetopp og mikrobølgeovn integrert i innredningen. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin. Benkehøyden er lavere enn normalt.

Årstill: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulvet og malte plater på veggene.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Ut over rust i sluk på badet i 1. etasje og manglende staketropp i sluk på vaskerommet er ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre røranlegg har økt risiko for utettheter og redusert vanngjennomstrømning. Avviket ved sluke på vaskerommet kan gi kloakkluft i boligen. Rust i sluk øker risiko for lekkasje.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Rust i jernsluket på badet i 1. etasje



Sluket på vaskerommet mangler tropp.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med periodevis avtrekk på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 Varmepumpe

Det er monter luft til luft varmepumpe i stuen. Utedelen henger på veggen mot stuen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det er avvik:

Det er påvist kraftig støy fra utedel på varmpumpe

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.
- Tiltak:

Det må gjennomføres service og/eller ytterligere undersøkelser på varmpumpen, ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre varmpumper.

TE 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1977

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TE 3 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har skjult og åpen installasjon. Det er to sikringskap, begge med automatsikringer. Installasjonen er fra byggeår med utvidelser og utskiftinger jevnlig etter dette.

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.

1968

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?

Ja

**Det er fremlagt samsvarserklæring for instalasjon på ny loftsetasje, nytt inntak og nye sikringskap. Samsvarserklæringen er datert 03.10.2008
Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer på andre deler av det elektriske anlegget.**

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Tilstandsrapport

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?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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. I garasjen ser jeg ufagmessig utførelse og løs kabel. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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?

Ja

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

📌 TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

På oppføringstidspunktet var normal måte å bygge dreneringer ved å bruke drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur samt at det ble montert kapillærbrytende sjikt mellom terrenget og grunnmuren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Ut fra alder for dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet er det risiko for at dreneringen ikke vil fungere som den skal i løpet av de neste årene. Potensielle kjøpere anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i sine vurderinger. Det må sikres riktig terrengforhold for å redusere vannpåkjenning mot drenering. Ved at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt vil det oppstå fuktinntrengning til rom under terreng. I disse rommene vil det oppstå sopp og råteskader over tid med fukttilgang.

📌 TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skader på grunnmuren kan føre til skjevheter og konstruksjonssvekkelser i overliggende konstruksjoner. Det anbefales at grunnmuren avdekkes på begge sidene slik at omfanget av skader kan kartlegges og utbedres. Det må sørges for tilstrekkelig understøtting i de områdene hvor dette mangler. Det er ikke mulig å angi et kostnadsestimat for utbedringene uten å ha den fulle oversikten. Kostnadsestimatet er beregnet til avdekking av grunnmuren og tilbakefylling av eksisterende masser. (Det frarådes å fylle tilbake massene når de først er tatt bort, men å skifte ut dreneringen i samme omgang.)

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Manglende fundamentering til grunnen under sålen/betongfundamentet.



Eksempel på sprekk i grunnmuren som er tegn på jordtrykk



Sprekk i grunnmuren fra utsiden som indikerer skade som følge av jordtrykk.



Eksempel på sprekk i grunnmuren som er indikasjon på setning/bevegelse i grunnen.

TG 2 **Terrengforhold**

Eiendommen ligger i skrånende terreng med fall mot boligens bakside.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Punktet må sees i sammenheng med drenering og lukkes ved å følge tiltaket belyst i punktet for grunnmur og fundamenter.

TG 3 **Oljetank**

Det er nedbravd oljetank på eiendommen i følge egenerklæringen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Nedgravde oljetanker utgjør en forurensningsrisiko.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Garasjen har forholdsvis lav standard. Det er påvist flere bygningsmessige skader og ikke ferdigstilte arbeider. Det må regnes med påkostninger på bygningen for å stoppe forfallet og sikre fremtidig bruk av bygget.

Vedlikehold

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
270 m²/270 m²

Enebolig: 3 Bod, 2 Gang, 7 Soverom, Vaskekjeller, Vindfang, Kjøkken, 2 Stuer, Toalettrom, 2 Bad

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 42 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 450 000

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 4 450 000

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

2 450 000

Konklusjon markedsverdi

2 450 000

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. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer 2024	Kr.	15 197
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	15 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 600 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	360 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	210 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 810 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	650 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000

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.	4 450 000
--	------------	------------------

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

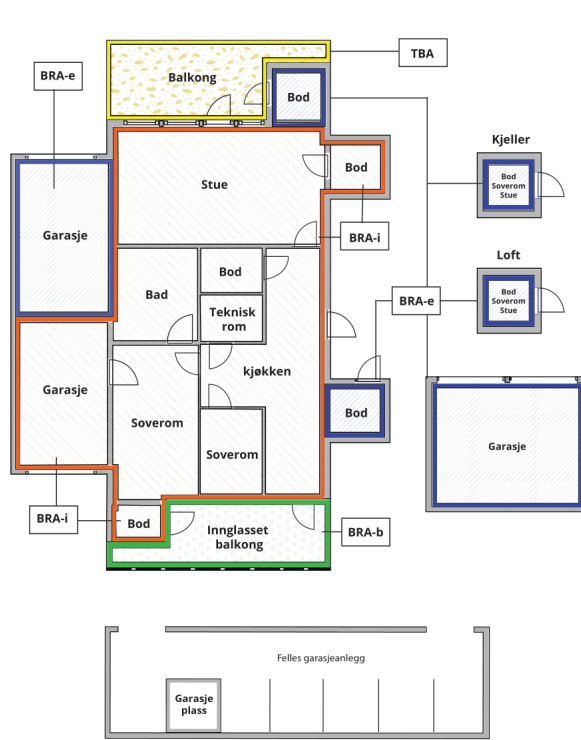
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	52			52	
1. etasje	125			125	10
2. etasje	93			93	
SUM	270				10
SUM BRA	270				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er fremlagt en unøyaktig skisse over fasadene. Denne er udatert. Men det loftsetasjen er bygget rundt 2005, uten at dette kan fastslås nøyaktig.

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: Det er ikke rømningsstiger fra soverommene på loftet. Dette må monteres.

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		42		42	
SUM		42			
SUM BRA	42				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er bygget større enn målene som er angitt på tegningene som er godkjent av kommunen.

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	239	31
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.11.2024	Anders Killie Solli	Takstingeniør
	Frank Magne Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 Senja	302	179	0	0	976.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Hansen Frank Magne, Hansen Johan Arild

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	302	90		0	654.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Mefjordveien 1506

Hjemmelshaver

Hansen Frank Magne, Hansen Johan Arild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Senjahopen er et tettsted i Senja kommune i Troms. Tettstedet har 302 innbyggere per 1. januar 2018. Plasseringen inne i Hopsvatnet, ei bukt i Mefjorden, gjør stedet skjermet mot vær og vind. Dette, i tillegg til nærheten til fiskefeltene utenfor, gjør Senjahopen til et av de viktigste fiskeværene på Senja. Det finnes flere store arbeidsplasser innenfor fiske, fiskeforedling og støttenæringer til fiskeri og havbrk i bygden.

Sammen med nabobygda Mefjordvær fikk Senjahopen veiforbindelse med nabobygdene Ersfjord, Steinfjord og Skaland da Geitskartunnelen åpnet i august 2004, noe som kortet ned reisestrekningen med hele 95 kilometer.

Senjahopen ligger ved fylkesvei 862 som fra øst kommer fra Bothhamn. Gjennom sentrum av bygda går imidlertid fylkesvei 7868 vestover mot Mefjordvær.

I Senjahopen er det blant annet barnehage, barne- og ungdomsskole, dagligvarehandel og kiosk. I 2006 fikk bygda egen fotballhall, Senjahallen og i 2010 ble det bygd et flerbrukshus like bak Senjahallen.

Adkomstvei

Privat adkomst fra fylkesvei. Adkomstveien er bratt. Vedlikehold og utbedringer på veien kan ikke utelukkes.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten består av to bruksnummer. Det er oppført enebolig og garasje på eiendommen. Trafikkarealene er asfaltert. Asfalten har skader, denne bør legges på nytt. Resten av tomten er plen og naturtomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.11.2024		Fremvist		Nei
Egenerklæring	29.11.2024		Gjennomgått	4	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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/ED9158>

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