

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Skrolsvikveien 1269 , 9392 STONGLANDSEIDET

 SENJA kommune

 gnr. 241, bnr. 59

Markedsverdi

1 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 21718-1020

PropCloud ref nr: U08290

Autorisert foretak: MTE AS

Sertifisert Takstingeniør: Raymond Meier

Vår ref: Raymond Meier



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

MTE AS

MTE AS ble stiftet i 2021 og er videreutviklet fra et enkeltmannsforetak stiftet i 2005.

MTE AS er leverandør av takseringstjenester og arkitekttjenester. Som medlem i Byggmestrenes Takseringsforbund er jeg sertifisert innenfor skadetakst, næringstakst, verditakst og tilstandsrapport ved omsetning av bolig. Jeg jobber med arkitekttjenester og prosjektledelse og utfører prosjekter for næring og private hus- og hytte-eiere. Alt fra nybygg til tilbygg/påbygg og endringer. Selv om mitt arbeidsområde er primært Nord-Norge, kan disse tjenestene leveres over hele landet.

Mine priser er konkurransedyktige og vi følger hele prosessen, fra de første møtene om byggherres løse (eller faste) idéer, møter med kommunen, undersøkende rapporter og skisseprosjekt, til omfattende detaljprosjekt, presise arbeidstegninger og oppfølging av prosjektet på byggeplassen.



Rapportansvarlig

Raymond Meier

Uavhengig Takstingeniør

raymond@mte-as.no

481 04 936



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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

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
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.

! 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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen fra 1991 har gjennomgående alderstypisk standard, men med flere vesentlige og enkelte alvorlige avvik som må påregnes utbedret. Det er registrert TG3 (store eller alvorlige avvik) blant annet knyttet til rom under terreng med dokumentert fuktproblematikk, våtrom som ikke tilfredsstiller dagens krav og må totalrenoveres, samt avløpsløsninger med lekkasjer og ufagmessig utførelse. Det foreligger også sikkerhetsmessige avvik (HMS) knyttet til rømningsveier, rekkverk, brann- og røykvarslerutstyr, samt manglende radonmåling og beliggenhet i skredutsatt område.

Videre er det registrert TG2 (avvik som kan kreve tiltak) på flere bygningsdeler, herunder takteking og takkonstruksjon, vinduer og dører, drenering og fuksikring, ventilasjon, vannledninger, grunnmur og forstøtningsmurer, samt overflater og planhet i gulv. Disse forholdene innebærer økt vedlikeholds- og utbedringsbehov på kort til mellomlang sikt.

Helhetsvurderingen er at boligen ikke fremstår som teknisk oppdatert, og det må påregnes betydelige tiltak og kostnader for å bringe bygget opp til tilfredsstillende nivå, særlig innen fukt, våtrom, VVS og sikkerhet. Rapporten gir et begrenset vurderingsgrunnlag på enkelte områder grunnet manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet.

Enebolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens utvendige bygningsdeler er hovedsakelig fra byggeår 1991. Tak, herunder takkonstruksjon, takteking og skorstein, er kun vurdert fra bakkenivå, noe som gir et begrenset vurderingsgrunnlag og innebærer risiko for skjulte forhold som ikke er avdekket. Takrenner og nedløp er utført i stål med ordinære løsninger. Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre med liggende trekledning. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, med nedsenket himling over bad og manglende tilgang til loft over dette arealet. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass samt malt hovedytterdør og enkel kjellerdør i tre. Balkonger, veranda, terrasse og utvendig trapp er utført som trekonstruksjoner med tilknytning til bygningen, alt fra opprinnelig byggeår.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater fremstår i hovedsak fra byggeår 1991, med laminat og belegg på gulv samt panelte vegger og himlinger. Det er installert ildsted i stue med tilknytning til pusset elementpipe, også fra opprinnelig byggeår. Rom under terreng har varierende gulvoverflater i form av furugulv, laminat og teppe, med vegger av panel samt betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt grunnet konstruktive forhold, og vurderingen må sees i sammenheng med bygningens dreneringsløsning. Innvendige dører består av heltre furu fyllingsdører, oppført i byggeåret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er oppført i samsvar med tekniske forskrifter som gjaldt før TEK97, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller konstruktive løsninger. Hulltaking i tilstøtende konstruksjoner er ikke utført, da vann- og avløpsrør er synlige og ført gjennom etasjeskillet,

hvilket gir mulighet for vurdering fra kjelleretasjen. På denne bakgrunn er ytterligere åpning av konstruksjoner ikke ansett som nødvendig for å avdekke fukt- eller installasjonsmessige forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Det er installert hvitevarer bestående av kjøleskap, kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Byggeår er oppgitt til 1991. Kjøkkenet har ventilator med direkte avtrekk ut av bygningen. Byggeår er oppgitt til 1991.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har tekniske installasjoner hovedsakelig fra byggeår 1991. Vannledninger er utført i kobber for både kaldt og varmt vann, og avløpsrør er utført i plast (PE/polyetylen) for spillvann og grunnavløp. Boligen har naturlig ventilasjon med lufttilførsel via ventiler i yttervegger/vinduer samt luftlekkasjer i konstruksjonen, uten bruk av mekaniske vifter. Varmtvannsbereider er en ca. 150 liters tank i rustfritt stål med elektrisk oppvarming, produsert i 1990. Det elektriske anlegget er opplyst installert i 1991, med hovedfordeling i hovedetasjen, AMS-måler og hovedsikringer. Det foreligger ikke iltisynsrapport fra de siste fem år, og dokumentasjon på utførelse og eventuelle senere arbeider er ukjent. Det er ikke observert synlige tegn til skader eller mangler på det elektriske anlegget ved visuell kontroll.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforholdene under bygningen er ikke dokumentert, og det foreligger ingen kjente undersøkelser av massetype, bæreevne eller dreneringsforhold. Fuksikring og drenering er fra byggeår 1991 og må sees i sammenheng med rom under terreng. Grunnmur er utført i betong, med fundament registrert som «annet», begge fra 1991. Forstøtningsmurer er utført som natursteinsmur og betongmur fra samme periode. Terrenget rundt boligen består av delvis opparbeidede utearealer med blant annet gressdekke, betongdekker, gangarealer og adkomst. Utvendige avløpsledninger er utført i plast og etablert i 1991. Vannforsyning er tilknyttet privat brønn, etablert i 1991, med begrensede opplysninger om utførelse og tilknytning. Eiendommen har septiktank av ukjent type, installert i 1991. Dokumentasjonen for vann- og avløpsforhold er begrenset.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Vurderingen av helse, miljø og sikkerhet er basert på observerte og opplyste forhold ved boligen. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygningen er ikke oppført med dokumentert radonsperre. Vurderingen omfatter videre generelle sikkerhetsforhold knyttet til rekkverk, rømningsveier, brannsikkerhet og forstøtningsmurer, slik disse fremstår ved befaring, uten inngrep i konstruksjoner.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	103 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	67 m ²
Totalpris	1 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente byggetegninger for opprinnelig bygg, men dagens bruk avviker delvis fra tegningene. Avvikene gjelder hovedsakelig innvendige i kjelleren. Her er det i tegninger en bod/ vaskerom og en kjellerbod. I dagens løsning er det et stort rom der det står et bord og en seng. I et opphøyd parti er det plassert varmtvannsbereder.

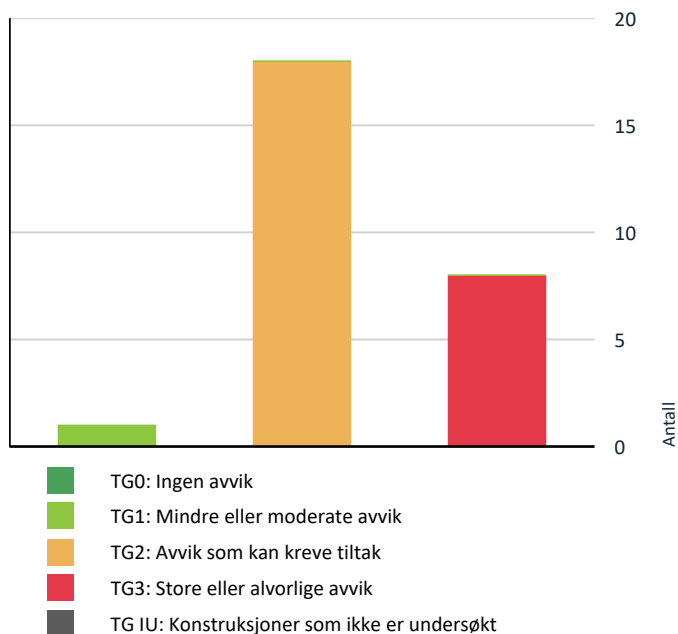
Garasje

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

Det foreligger godkjente byggetegninger for opprinnelig bygg, men dagens bruk avviker delvis fra tegningene. Det er etablert et takoverbygg og bod på siden av garasjen.

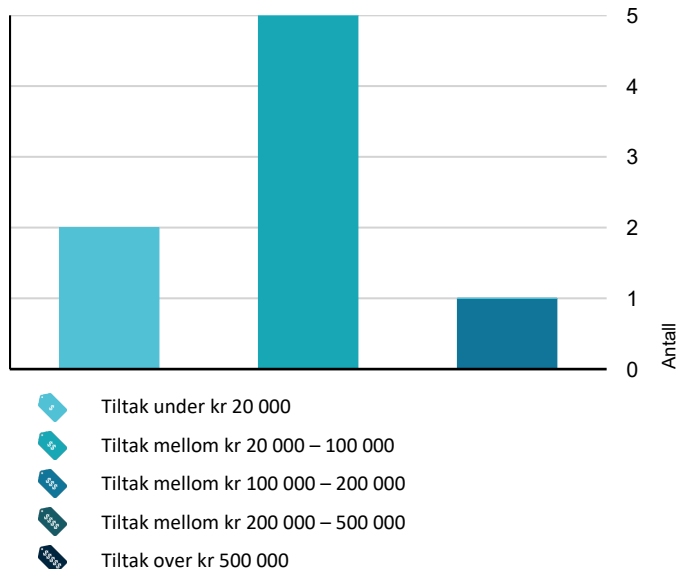
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eiendommen inngår i et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og tilgjengelig eierinformasjon er derfor begrenset. Vurderingene i rapporten er basert på observasjoner gjort ved befaring samt eventuelt tilgjengelig dokumentasjon. Manglende eller begrensede opplysninger kan påvirke vurderingene.

Bygningssakkyndig svarer ikke for forhold som ikke er synlige uten inngrep. Konstruksjoner, bygningsdeler eller rom som ikke var tilgjengelige på befaring, er ikke vurdert, og dette kan innebære risiko for skjulte feil og mangler. Der dokumentasjon mangler, er vurderinger foretatt på generelt grunnlag, basert på bygningens alder, oppføringsmåte og synlige forhold. Rapporten bygger på en visuell gjennomgang og utgjør ikke en fullstendig teknisk undersøkelse. Den kan ikke erstatte nærmere undersøkelser eller vurderinger utført av autoriserte håndverkere eller andre fagkyndige.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig














! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedplan > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK









- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
 Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
 Innvendig > Overflater	Gå til side
 Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
 Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
 Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
 Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
 Kjøkken > Hovedplan > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
 Kjøkken > Hovedplan > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
-  Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1991

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Helårsbolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har løse eller forskjøvede plater/stein/shingel.

Taktekkingen har rust eller overflateslitasje i værutsatte områder.

Det er ujevnheter eller deformasjoner i takflaten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENNS

Økt risiko for lekkasjer gjennom taktekking og undertak.

Risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Redusert funksjon og levetid på takets beskyttende lag.

TILTAK

Overvåke tilstanden jevnlig.

Utskiftning av taktekking anbefales for å oppnå lavere tilstandsgrad.

Utskiftning av undertak anbefales.

Tilstandsrapport



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrennene og nedløpene består av stålelementer med standard innfesting og tilpasninger mot takfot og nedløpsposisjon.

Vurdering av avvik:

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

Overgang mellom takrenne og nedløp er utett eller dårlig utført.

Nedløpsutkast har utilstrekkelig lengde.

Takrenner har feil fall eller motfall som gir stående vann.
det mangler takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

KONSEKVENNS

Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Avvik i beslagløsninger kan redusere funksjonen til takets vannavledning og gi økt risiko for vanninntrengning.

Manglende snøfangere kan medføre fare for ras av snø og is.

Manglende adkomst til pipe hindrer sikker utførelse av feiing.

TILTAK

Det bør etableres tilfredsstillende system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Det må foretas nødvendige tiltak for å lukke registrerte avvik på takrenner og nedløp.

Snøfangere må monteres for å oppfylle byggeårets krav.

Stigetripp og plattform for feier må monteres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggen er oppført som bindingsverkskonstruksjon i tre fra byggeår 1991. Utvendig er det benyttet liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

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

Kledning for nært terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

KONSEKVENNS

Mangelfull lufting i nedre del av kledningen kan redusere uttørking og øke fuktbelastningen på kledning og tilstøtende konstruksjoner.

TILTAK

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon. Det er nedsenket himling på bad, og det er ingen tilgang til mørkeloft over dette arealet. Byggeår er oppgitt til 1991. Punktet må sees i sammenheng med bygningsdel Taktekking. Vurderingen er basert på observasjoner fra underliggende etasje.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENNS

Manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet gir redusert vurderingsgrunnlag for konstruksjonens tilstand. Fuktskjolder indikerer fuktpåvirkning i takkonstruksjonen.

TILTAK

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Dokumentasjon bør innhentes, om mulig.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det er montert malte trevinduer med 2-lags glass. Byggeår er oppgitt til 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Overflatebehandling på vindu er nedbrutt eller avflasket. Beslag mangler nødvendig oppbrett mot vegg/vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

KONSEKVENNS

Avvik i innsetningsdetaljer og beslag kan gi økt risiko for fuktpåvirkning av vindu og tilstøtende konstruksjoner. Nedbrutt overflatebehandling og sprekker i trevirke kan redusere vinduenes levetid.

TILTAK

Det bør gjøres tiltak for å lukke avvikene.

Lokal utbedring må foretas.

Det må påregnes vedlikehold, og enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Det er registrert malt hovedytterdør samt enkel kjellerdør i tre. Byggeår er oppgitt til 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

- Det er avvik:

Beslag under dør mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

KONSEKVENNS

Manglende eller mangelfulle innsetningsdetaljer og beslag kan gi redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning av dør og tilstøtende konstruksjoner.

TILTAK

Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balkonger, veranda og terrasse er oppført som trekonstruksjoner med tilknytning til yttervegg og adkomst fra hovedbygningen. Byggeår er oppgitt til 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongkonstruksjonen har synlig skjevhet/deformasjon som avviker fra forventet toleranse. Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

KONSEKVENNS

Skjevhet eller deformasjon i balkongkonstruksjonen indikerer redusert konstruksjonsmessig funksjon. Lavere rekkverkshøyde enn dagens krav gir redusert personsikkerhet.

TILTAK

Balkongkonstruksjonen må utbedres for å korrigere skjevhet/deformasjon. Rekkverk må oppgraderes til høyde i samsvar med gjeldende krav.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er registrert en enkel utvendig trapp utført i treverk som leder fra verandaen ned til bakkeplan. Byggeår er oppgitt til 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverkshøyden på trappen er lavere enn forskriftskravet på minimum 0,90 m.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

KONSEKVENNS

For lav rekkverkshøyde gir redusert personsikkerhet ved bruk av trappen.

TILTAK

Rekkverket må utbedres slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav.



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater består av laminat og belegg på gulv. Vegger og himling har trepanel. Byggeår er oppgitt til 1991.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENS

Økt slitasje kan påvirke overflatenes funksjon og estetiske kvalitet.

TILTAK

Overflater må utbedres eller skiftes.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille utført som trebjelkelag med stubbgulv på ringmur. Planmåling er utført i stue og gang. Byggeår er oppgitt til 1991.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert flere høydeforskjeller mellom tilstøtende rom. Dette gjelder både nivåforskjell ved terskler og overgang mellom ulike gulvflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

KONSEKVENS

Registrerte høydeforskjeller innebærer avvik fra standardens krav til godkjente måleavvik og gir redusert planhet i gulvkonstruksjonen.

TILTAK

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, men kan vurderes i forbindelse med fremtidig renovering.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å kartlegge omfanget av nødvendige utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er montert ildsted i stue med tilknytning til pusset elementpipe. Byggeår er oppgitt til 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjon av ildsted mangler dokumentasjon som kreves ved oppføring. Adkomst for feiing og tilsyn er ikke utført i samsvar med krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

KONSEKVENNS

Manglende dokumentasjon gir redusert grunnlag for vurdering av installasjonens utførelse. Mangelfull adkomst kan hindre sikker og forskriftsmessig feiing og tilsyn.

TILTAK

Dokumentasjon for ildstedsinstallasjonen bør fremskaffes. Adkomst for feiing og tilsyn må utbedres i samsvar med gjeldende krav.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng (byggeår 1991). Gulvoverflater er opplyst som furugulv, laminat og teppe. Vegger er opplyst med panel på vegg samt betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tiliggende konstruksjoner. Punktet må sees i sammenheng med «Drenering».

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Tilstandsrapport

Lukt i rom under terreng indikerer fukt i konstruksjonen. Det er manglende eller utilstrekkelig ventilasjon i rom under terreng.
Gulv i rom under terreng har forhøyede fuktverdier.
Det er registrert fuktmerker på vegger i rom under terreng.

Det er registrert indikasjoner på fuktgjennomtrenging i både kjellergulv og kjellermur. Det er også målt forhøyet fukt i himling. Forholdene viser at bygningsdelene står i kontakt med fukt fra grunnen eller utvendige masser. Konstruksjonene består av murverk, og hulltaking er ikke mulig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENNS

Forhøyede fuktverdier og registrerte fuktmerker/fuktskjolder innebærer fuktbelastning i konstruksjonene.

Påviste fukt-/råteskader i treverk innebærer svekket materialtilstand i berørte deler.

Manglende/utilstrekkelig ventilasjon og luftforhold gir redusert inneklimatekvalitet i rom under terreng.

Manglende mulighet for hulltaking gir begrenset kontrollgrunnlag for skjulte konstruksjoner.

TILTAK

Ytterligere undersøkelser må foretas for å kartlegge tilstand, årsak og omfang av fukt-/råteforhold.

Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre registrerte skader.

Det anbefales at treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Fuktnivå i konstruksjonene bør overvåkes jevnlig for å følge utvikling over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er heltre furu fyllingsdører. Byggeår er oppgitt til 1991.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENNS

Avvikene gir redusert funksjon på enkelte dører.

TILTAK

Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



VÅTROM

HOVEDPLAN > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppført etter de tekniske forskriftene som gjaldt for perioden før TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller løsninger.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er oppført før forskrift av 1997 og har konstruksjonsløsninger som åpenbart ikke tilfredsstillter dagens krav til tettesjikt, sluk og fuktsikring. På bakgrunn av alder, byggemetode og synlige forhold vurderes rommet å stå foran en full oppgradering. Det er derfor ikke hensiktsmessig å gjennomføre en fullstendig detaljundersøkelse eller hulltaking, da dette ikke vil gi relevant informasjon utover at totalrehabilitering må påregnes. Vurderingen tilsier TG3. Begrunnelsen er i tråd med kravene til forklaring av tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke tåler normal bruk av vann. Rommet er sårbart for lekkasjer og fukttransport til tilstøtende bygningsdeler. Selv med bruk av dusjkabinett foreligger det betydelig risiko for at vannskader kan oppstå, da eksisterende konstruksjon ikke er bygget i samsvar med dagens krav til fuktsikring.

Tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Tettesjikt, sluk, våtromsdetaljer og røropplegg må etableres og dokumenteres i tråd med gjeldende forskriftskrav og bransjebefalinger. Oppgraderingen må omfatte full utskifting av fuktsikrende sjikt og etablering av forskriftsmessig løsning i hele våtsonen. Tiltaket sikrer at rommet tåler normal bruk og reduserer risikoen for framtidige fuktskader på rommet og tilgrensende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



HOVEDPLAN > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking i tilstøtende vegger mot våtrom er ikke utført. Bakgrunnen er at både vannrør og avløpsrør er synlige og ført gjennom etasjeskillet, slik at eventuelle avvik kan vurderes fra kjelleretasjen. Ytterligere åpning av konstruksjoner anses derfor ikke nødvendig for å avdekke eventuelle fukt- eller installasjonsmessige forhold.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG.2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Det er installert hvitevarer bestående av kjøleskap, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Byggeår er oppgitt til 1991.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres misfarging og mineral-/korrosjonsdannelse på vannrør ved synlig overgang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENS

Skader på overflater og innredning gir redusert funksjon og kvalitet på kjøkkenets overflater. Misfarging og korrosjonsdannelse på vannrør indikerer påvirkning på røroverflater.

TILTAK

Det må påregnes lokal utbedring eller utskiftning. Skaden må utbedres.



HOVEDPLAN > KJØKKEN

TG.2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator med direkte avtrekk ut av bygningen. Byggeår er oppgitt til 1991.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENS

Manglende styrt tilluft kan gi redusert luftbalanse ved bruk av kjøkkenventilator.

TILTAK

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG.2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er utført i kobber. Rørene er skjøttet med lodde- eller klemfittings, og benyttes til både kaldt og varmt vann. Byggeår er oppgitt til 1991.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det registreres misfarging og mineral-/korrosjonsdannelse på vannrør ved synlig overgang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENS

Ufagmessig utførelse og høy alder på vannledningene innebærer økt risiko for lekkasjer. Misfarging og korrosjonsdannelse indikerer redusert materialtilstand på berørte rør.

TILTAK

Anlegget bør sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle nødvendige tiltak. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil utskiftning av rør være aktuelt.



! TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er utført i plast (PE/polyetylen). Rørene er sveiset eller skjøtet med muffe, og benyttes til spillvann og grunnavløp. Byggeår er oppgitt til 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Det er påvist at det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENS

Manglende/ikke tilfredsstillende lufting gir redusert funksjon i avløpsanlegget. Manglende stakemulighet gir vanskeligere tilgang for rensing og kontroll av avløpsanlegget. Skader/utettheter og lekkasje fra rør/skjøter gir fuktbelastning på omkringliggende bygningsdeler. Ufagmessig utførelse gir økt sannsynlighet for driftsproblemer og utettheter.

TILTAK

Anlegget bør sjekkes av fagperson, og nødvendige tiltak på anlegget må utføres. Løsning for lufting av avløpsanlegget må etableres. Stakemulighet/stakeluke må etableres. Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes. Det må gjøres nærmere undersøkelser for å kartlegge omfang og utbedringsbehov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Lufttilførsel skjer via ventiler i yttervegger og lekkasjer i konstruksjonen, og luftutskifting er basert på trykkforskjeller fra vær og temperatur. Systemet har ingen mekaniske vifter. Det er opplyst at det kun er ventiler i vindu. Byggeår er oppgitt til 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.
- Det er avvik:

Det er kun ventiler i vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

KONSEKVENNS

Avvik i ventilasjonsløsningen gir redusert funksjon for luftutskifting i boligen.
Mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom gir redusert luftkvalitet og inneklima i berørte rom.

TILTAK

Ventilasjonsløsningen må utbedres.
Anlegget må sjekkes av fagperson.
Det må gjøres nærmere undersøkelser.
Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
Balansert ventilasjon vurderes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er installert ca. 150 liters varmtvannstank utført i rustfritt stål med elektrisk oppvarming. Produksjonsår er oppgitt til 1990.

Årstall: 1990

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Det registreres grønnblå misfarging og avleiringer på vannrør ved synlig skjøt.
Lekkasje under påkobling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

KONSEKVENNS

Manglende avrenning eller lekkasjesikring kan medføre fuktskader ved lekkasje.
Mangelfull elektrisk tilkobling kan innebære avvik fra sikkerhetskrav.
Høy alder på varmtvannstanken gir økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje.
Misfarging, avleiringer og lekkasje indikerer redusert tilstand på tilkoblinger.

TILTAK

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
Elektrisk tilkobling bør utbedres i samsvar med gjeldende forskrift.
Lekkasjepunkt og berørte rørforbindelser må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Boligen har hovedfordeling i hovedetasjen med AMS-måler og hovedsikringer. Det elektriske anlegget er opplyst installert i 1991. Det foreligger ikke eltilsynsrapport fra de siste 5 år. Opplysninger om utførende elektroinstallasjonsvirksomhet, eventuelle senere tilleggsarbeider og tidligere kontrollrapporter er ukjent (dødsbo). Det er opplyst at det finnes kursfortegnelse som er i samsvar med antall sikringer. Det er ikke observert synlige tegn til termiske skader, synlige kabeldefekter eller mangelfull festing av kabler. Det er ikke observert åpne eller utette kabelinnføringer i sikringskap så langt dette kan vurderes uten inngrep.

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.

1991 Dødsbo

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

Ukjent Dødsbo

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

Ukjent

Tilstandsrapport

Dødsbo

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent Dødsbo
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Dødsbo
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Dødsbo

Generelt om anlegget

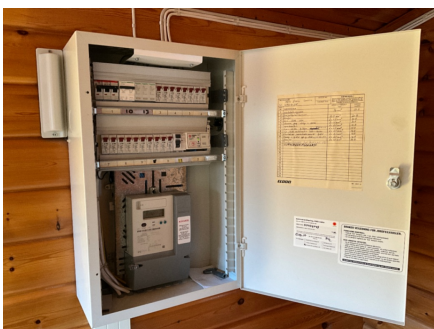
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget fremstår som et nyere anlegg med ordnet utførelse og uten synlige tegn til skader eller varmgang. Basert på visuell vurdering uten inngrep vurderes anlegget å være i normal og god teknisk tilstand i forhold til alder og bruk.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforholdene under bygningen er ikke kjent. Det foreligger ingen dokumentasjon eller undersøkelser som beskriver type masser, bæreevne eller dreneringsforhold.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er fra byggeår 1991. Punktet må sees i sammenheng med bygningsdelen «Rom under terreng».

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.
- Det er avvik:
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Utvendig fuktsikring av grunnmuren kan ikke påvises, og det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter at slik fuktsikring er etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

KONSEKVENS

Overskredet brukstid på drenering innebærer redusert funksjon sammenlignet med ny løsning.
Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring av grunnmur gir økt fuktbelastning på konstruksjoner mot terreng.

TILTAK

Tilstanden bør overvåkes jevnlig.
Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres.
Tiltak for fuktsikring av mur, inkludert klemlist, må vurderes.
Tiltak for redrenering rundt boligen kan bli aktuelt.



TG.2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er utført som betonggrunnmur. Fundament er registrert som «annet». Byggeår er oppgitt til 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert forhøyede fuktverdier på innsiden av grunnmur/fundament ved måling med pinneløs måling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENS

Sprekkdannelser og horisontalriss indikerer belastning mot grunnmuren.
Forhøyede fuktverdier på innsiden av grunnmur/fundament indikerer fuktpåvirkning av konstruksjonen.

TILTAK

Lokal utbedring må utføres.
Skaden må utbedres.
Skaden må utbedres.

Tilstandsrapport



TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er utført som natursteinsmur og betongmur. Byggeår er oppgitt til 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENNS

Sprekker og skjevheter indikerer redusert stabilitet og funksjon i forstøtningsmuren.

TILTAK

Lokal utbedring må utføres.
Skaden må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen består av delvis opparbeidede utearealer med gressdekke, betongdekke, gangarealer og adkomst. Byggeår er oppgitt til 1991.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENNS

Mangelfullt fall mot grunnmur kan føre til økt vannbelastning mot bygningen.

TILTAK

Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsledninger er utført som avløpsrør av plast. Avløpsledninger er opplyst etablert i 1991. Vannledning er opplyst etablert i 1991 og er tilknyttet privat brønn. Tilknytning for både vann og avløp er registrert som «annet». Det foreligger ingen ytterligere dokumentasjon, og opplysninger er begrenset (dødsbo).

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENNS

Manglende dokumentasjon på vannkvalitet gir manglende grunnlag for vurdering av drikkevannets kvalitet. Overskredet brukstid på utvendige avløpsledninger innebærer økt risiko for funksjonssvikt.

TILTAK

Kontroll av brønnvann bør gjennomføres, og vannkvalitet må dokumenteres.
Dokumentasjon bør innhentes, om mulig.
Avløpsanlegget bør sjekkes.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av ukjent type. Installasjonsår er oppgitt til 1991.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENNS

Overskredet brukstid innebærer økt risiko for funksjonssvikt sammenlignet med ny løsning.

TILTAK

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

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurderingen omfatter forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet basert på observerte og opplyste forhold ved boligen. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke oppført med dokumentert radonsperre. Vurderingen inkluderer også sikkerhetsforhold knyttet til rekkverk, rømningsveier, brannutstyr og forstøtningsmurer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

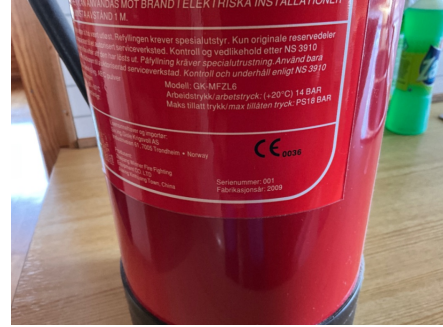
KONSEKVENS

Avvik i rekkverk og manglende sikring på forstøtningsmurer innebærer økt risiko for personskade.
Avvik i rømningsveier kan redusere sikkerheten ved brann.
Mangelfullt brannvarslings- og slokkeutstyr gir redusert brannsikkerhet.
Manglende radonmålinger gir manglende dokumentasjon av helseisiko knyttet til radon.
Beliggenhet i ras- eller skredutsatt område innebærer potensiell risiko for skade på personer og bygning.

TILTAK

Det bør gjennomføres radonmålinger.
Rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer må settes opp eller utbedres.
Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidpunktet.
Rekkverket på utvendige trapper anbefales økt av sikkerhetsmessige hensyn.
For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
Nytt røykvarslerutstyr må anskaffes.
Nytt brannslukningsutstyr må anskaffes.
Sikring mot ras på eiendommen bør vurderes.

Tilstandsrapport



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

67 m²/67 m²

Enebolig: Gang, Kjøkken, 2 Soverom, Bad, Stue, Lagerrom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 36 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 700 000

Konklusjon markedsverdi

1 700 000

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, som vist nedenfor, 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.

Sammenlignbare salg

Adresse	BRA	Solgt	Salgspris	Indeksert	M ² -pris	Byggeår	Type	Avstand
1 Skrolsvikveien 993, 9392 STONGLANDSEIDET	150		1 000 000		6 666		enebolig	2.5 km
2 Dragøyveien 143, 9392 Stonglandseidet	67		872 592		13 023		enebolig	5.3 km
3 Skrolsvikveien 560, 9392 STONGLANDSEIDET	114		1 375 000		12 061		enebolig	6 km
4 Mølnelva 62, 9392 STONGLANDSEIDET	123		1 600 000		13 008		enebolig	10.5 km
5 Mølnelva 49, 9392 STONGLANDSEIDET	86		1 150 000		13 372		enebolig	10.6 km

Kilde : PropCloud

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 247 646
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 550 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	310 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 141 093
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	170 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 720 000

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.	350 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 050 000
--	------------	------------------

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

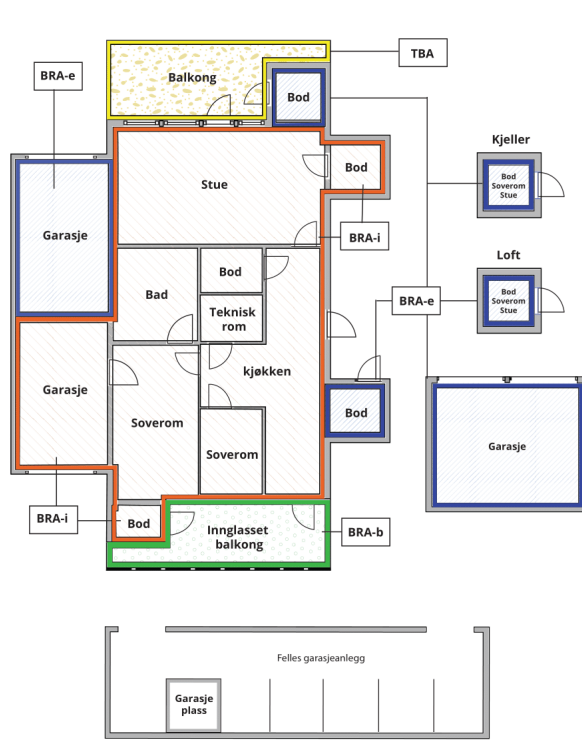
Hva er måleverdig areal?

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.



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 branncelleinndeling

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedplan	67			67	19		67
Kjeller						36	36
SUM	67				19	36	103
SUM BRA	67						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedplan	Gang, kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad, stue		
Kjeller		Lagerrom	

Kommentar

Arealet er beregnet ved 3D-skanning av boligen, i samsvar med prinsippene i NS 3940.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger for opprinnelig bygg, men dagens bruk avviker delvis fra tegningene. Avvikene gjelder hovedsakelig innvendige i kjelleren. Her er det i tegninger en bod/ vaskerom og en kjellerbod. I dagens løsning er det et stort rom der det står et bord og en seng. I et opphøyd parti er det plassert varmtvannsbereder.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Eiendommen inngår i et dødsbo. Takseringen er basert på befarings, tilgjengelig dokumentasjon og visuell vurdering av bygningsmessig tilstand på tidspunkt for besiktigelse. Det foreligger begrenset informasjon om tidligere bruk, vedlikehold og eventuelle utbedringer utført over tid.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	36			36	
SUM	36				
SUM BRA	36				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger for opprinnelig bygg, men dagens bruk avviker delvis fra tegningene. Det er etablert et takoverbygg og bod på siden av garasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Eiendommen inngår i et dødsbo. Takseringen er basert på befaring, tilgjengelig dokumentasjon og visuell vurdering av bygningsmessig tilstand på tidspunkt for besiktigelse. Det foreligger begrenset informasjon om tidligere bruk, vedlikehold og eventuelle utbedringer utført over tid.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Raymond Meier	Takstingeniør
	Hanne Kari Linløkken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	241	59		0	811.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skrolsvikveien 1269

Hjemmelshaver

Nilsen Gunnar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger langs Skrolsvikveien på sørsiden av Senja, i et etablert område med spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Området har nærhet til sjøen og korte avstander til friluftsområder, turstier og naturpregede omgivelser karakteristiske for sør-Senja. Atkomsten skjer direkte fra offentlig vei, og området har begrenset gjennomgangstrafikk. Det er om lag nødvendige servicetilbud og dagligvaretilbud tilgjengelig i Skrolsvik og i nærliggende tettsteder på Senja.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, Skrolsvikveien. Veistrekningen er helårsåpen og driftes som offentlig samferdselsanlegg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk. Tilkoblingen skjer via fellesanlegg, og drift og vedlikehold reguleres av vannverkets egne bestemmelser.

Tilknytning avløp

Avløpet er basert på privat løsning med egen septiktank. Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan utslippet videre håndteres.

Regulering

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for land- og sjøområdene i tidligere Tranøy kommune (planid 20191927), som er en endelig vedtatt arealplan med ikrafttredelse 18.06.2019. I kommunedelplanen er området avsatt til framtidig boligbebyggelse innenfor områdekategori B. Det ligger innenfor angitt hensynssone og er berørt av regulert samferdsel i overordnet plan. Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer gjelder for videre arealbruk og utvikling innen området.

Om tomten

Tomten har gruset adkomst fra offentlig vei og fremstår som ryddig opparbeidet. Terrenget er svakt skrånende, med nivåforskjeller håndtert gjennom etablerte forstøtningsmurer. Det er områder med plen og innslag av beplantning som bidrar til et ordnet og funksjonelt uteareal. Det finnes også terrasser tilknyttet bygningen, utformet for å utnytte tomtens terreng og gi brukbare uteoppholdsarealer.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboksinformasjon er hentet fra Statens kartverk per 26.03.2026. Eiendommen ligger i Senja kommune (5530), med gårdsnummer 241 og bruksnummer 59. Hjemmel til eiendommen ble tinglyst 21.08.1989, der Gunnar Nilsen (f.nr. 160442) overtok eiendomsretten mot et vederlag på kr 1 000.

Det finnes tinglyste bestemmelser om bebyggelse fra 1989, der Vegvesenets vilkår er vedtatt henholdsvis 06.07.1989 og 17.11.1989. Utover dette opplyses det at dokumenter fra tidligere manuell grunnbok som kun har historisk betydning, samt servitutter knyttet til hovedbruket før fradeling, ikke er overført til denne matrikkelenheten. Slike forhold må eventuelt innhentes via grunnboksutskriften til avgivereiendommen.

Eiendommen ble opprettet som egen matrikkelenhet 22.12.1988, fradelt gnr. 241 bnr. 17. Videre er det registrert omnummerering ved kommuneendringer i 2020 og 2024, der enheten tidligere hadde andre kommunenummer- og gårdsnummerkombinasjoner. Det opplyses også om generelle prioritetsregler ved tinglysing av utlegg og arrest samme dag som frivillige rettsstiftelser, i henhold til tinglysingsloven.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1990

Kommentar

Byggeåret fremkommer på godkjente byggesakstegninger.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittliggende dobbel garasje med tilhørende bod langs den ene siden. Bygningen er etablert på plate på mark med ringmur, og har murvegg mot terreng. Konstruksjonen er oppført i tradisjonelt bindingsverk i tre. Garasjen har saltak teknet med stålplater. Utvendige fasader er kledd med liggende trepanel. Byggeår er ukjent.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere vannskade	28.03.2025		Gjennomgått		Nei
Målebrev	11.11.1988	Målebrev m/ kart	Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.09.1991	Kun stemplet og godkjente tegninger er vurdert.	Gjennomgått		Nei
Skjøte	21.08.1989		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	02.10.1991	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	18.04.1988	Tillatelse tilknytning av vannverk	Gjennomgått		Nei
Avskjørsel fra offentlig veg	18.11.1987	Tillatelse avskjørsel offentlig veg	Gjennomgått		Nei
Erklæring avstand veg	11.09.1989	Erklæring avstand veg	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	
2	23.04.2026	Takstmann har fått tilsendt flere dokumenter som ikke ble fremvist tidligere.
3	27.04.2026	Teknisk verdi og markedsverdi var ikke medtatt i bestillingen. Denne er nå inkludert.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.