

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Trollvikveien 199, 9307 FINNSNES

 SENJA kommune

 gnr. 43, bnr. 227

Markedsverdi

4 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 25.03.2026

Oppdragsnr.: 20060-2083

Eiendomsverdi ref nr: FO3378

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Christer Solli

Vår ref: Anders Killie Solli



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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 ca. 1.000 tilstandsrapporter etter de "nye boligreglene". Vi ønsker å være banebrytende og innovative når det gjelder å utnytte teknologi for å være i forkant av bransjeutviklingen.

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

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

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



Rapportansvarlig

Tom Christer Solli

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

Medansvarlig

Anders Killie Solli

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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 åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! 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

Enebolig - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra takfot i stige.
Takrenner og nedløp av plast og metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.
Takkonstruksjon av fabrikkproduserte sperrer som saltak.
Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.
Bygningen har teak hovedytterdør og malte balkongdører i tre.
Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke.
Rekkverk av malt trekvalitet.
Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe, peis med innsats og sotluke.
Gulvet har laminat. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra boden mot terreng. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 29.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i 1. etasjen har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Vaskerommet har malte plater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn integrert. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk, periodevis, avtrekk

på kjøkken og våtrom.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er av ukjent type.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Terrenget var snødekt på befaringsdagen.

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

[Gå til side](#)

Det er gjennomført en overordnet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Dette omfatter blant annet sikkerhetsforhold i bygning og på eiendommen, herunder rekkverk, høyder og åpninger, innvendige og utvendige trapper samt verandaer, balkonger og terrasser. Videre er radonforhold, branntekniske forhold, rømningsveier, brannceller og elektrisk anlegg vurdert på et overordnet nivå. I tillegg er det sett på forhold som forstøtningsmurer samt eventuell flom- og rasfare. Eventuelle avvik er beskrevet med forklaring av konsekvens, uten fastsettelse av tilstandsgrad.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	213 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	213 m ²
Totalpris	4 650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

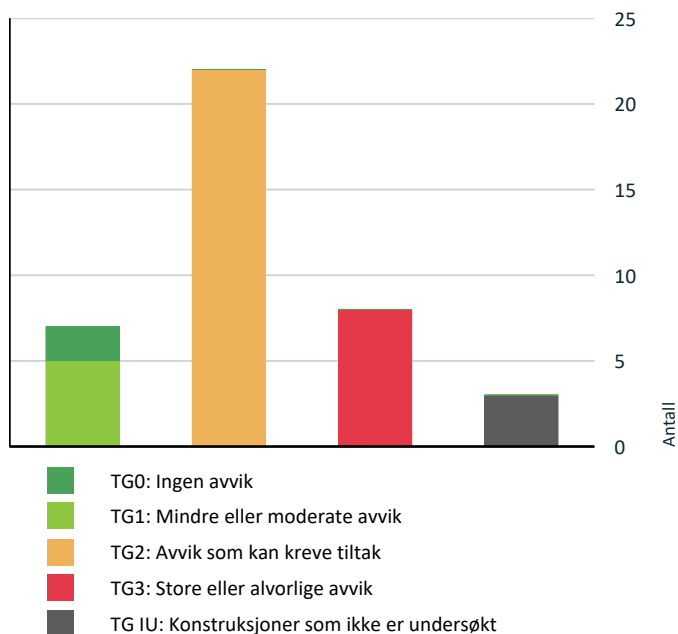
Soverommet i stuen er fjernet.

Det er bygget bod og takoverbygg på baksiden av boligen.

Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse.

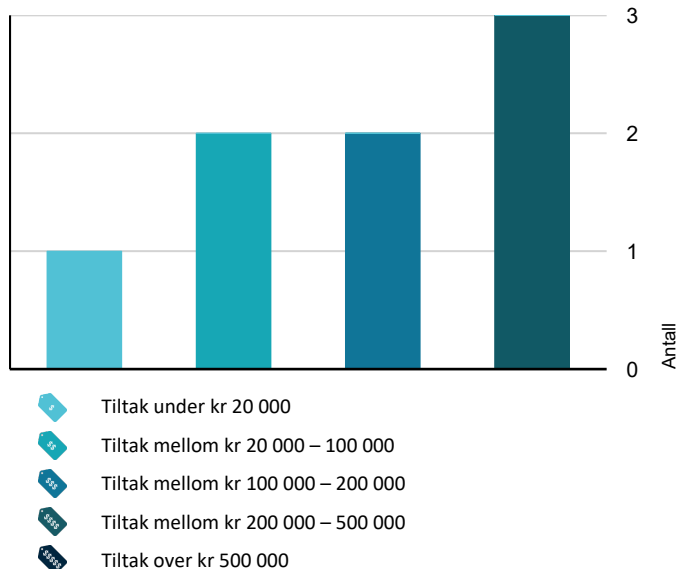
Sammendrag av boligens tilstand

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 Tom Christer Solli, har fått i oppdrag av Merete Paulsen å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst over Trollvikveien 199

9307 FINNSNES. Takstingeniøren og foretaket opptrer uavhengig i samsvar med Norsk Taksts etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, takstingeniøren er bekjent med hjemmelshaverens sønn. Det er takstfullmektig Tom Christer Solli som har gjennomført befaringen og skrevet rapporten.

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

Vurderinger av tilstand og beskrivelser er basert på byggeåret, med mindre annet er oppgitt. Det var normale lysforhold for årstiden, oppholdsvær og 3°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. Hjemmelshaverne og rekvisit var til stede ved starten av befaringen. Tomteforhold og grenser er basert på opplysninger fra sentralmatrikkelen, og grensemærker ble ikke besiktiget. Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjonene, med unntak av hull tatt i vegg mot våtrom og i utforet vegg i kjelleren.

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er avvik:

Nedløpene er ført under bakken, og det er ikke mulig å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken.

Det er påvist utettheter i takrenner og nedløp.

Det er ikke montert snøstoppere på takoverbygget på baksiden av boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er avvik:

Tettesjiktet består av tilpassede metallplater. Det er påvist lekkasje ved overgangen mellom tak og vegg.

Rekkverket har råteskader, og dekket er slitt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Det er avvik:

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke på pipe.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Det er avvik:

Det er påvist store sprekker i grunnmuren til garasjen. Eier opplyser at sprekke oppstod kort tid etter byggingen av garasjen, og at det i ettertid har blitt gravd opp og forsøkt utbedret. På utsiden er skadene pusset over, men denne pussingen har sprukket opp, noe som tyder på at det fortsatt er bevegelse i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Det er avvik:

Utførte målinger viser at gulvet har motfall, noe som er et avvik i fallforhold i forhold til kravene på byggetidspunktet. Motfallet kan føre til uønsket vannansamling på overflater.

Ved normal gange er det påvist knirk i gulvkonstruksjonen. Knirkelydene tyder på bevegelser mellom konstruksjonsdeler, for eksempel mellom bjelkelag og gulvbord/undergulv, eller som følge av utilstrekkelig innfesting. Slike bevegelser kan indikere mangelfull utførelse eller materialbevegelser over tid.

Videre er det observert riss i flisfugene. Rissdannelsen kan være et resultat av bevegelser i underlaget. Sprekkdannelse i fuger kan redusere både det estetiske uttrykket og den tekniske funksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist utett rørgjennomføring under servanten. Utettheten medfører risiko for lekkasje av vann inn i omkringliggende konstruksjoner, noe som over tid kan føre til fuktskader, råte, muggvekst og redusert levetid på materialer. Forholdet vurderes som et avvik fra gjeldende krav til tetthet og utførelse i våtrom.

Videre er det ikke montert bunnlist i nedkanten av baderomsplatene. Manglende bunnlist innebærer at avslutningen mot gulv ikke er tilstrekkelig beskyttet mot fuktpåvirkning. Dette kan føre til at vann trekker inn i nedkanten av baderomsplatene, noe som øker risikoen for oppfukning, svelling og nedbrytning av platene. Utførelsen avviker fra anbefalt praksis for våtrom, der korrekt avslutning og beskyttelse av platekanter er viktig for å sikre konstruksjonens fuksikkerhet og levetid.

Rekvirent opplyser at vinylbelegget under flisene på gulvet er fra byggeår. Basert på normal forventet levetid for vinylbelegg i våtrom er mer enn halvparten av beleggets forventede brukstid passert. Alderen på belegget, i kombinasjon med påviste avvik som utettheter og mangelfulle avslutninger, øker risikoen for redusert funksjon og fuksikkerhet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist membran eller mansjett ved sluk. Manglende tetting rundt sluk vurderes som et alvorlig avvik, siden sluk er et særlig fuktutsatt punkt. Forholdet medfører økt risiko for at vann trenger ned i underliggende konstruksjoner og øker faren for fuktskader.

Overgangen mellom baderomsplatene og bunnlisten er utett. Manglende tetting i denne overgangen gir risiko for fuktinntrengning bak platene og oppfukning av underliggende konstruksjon.

Det er påvist utette rørgjennomføringer under servanten. Disse utetthetene gir risiko for lekkasjevann inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg, det er ikke tilfredsstillende tettesjikt på veggene. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av utettheter vil ikke tettesjiktet tåle vannbelastning.

Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i vegg er det registrert utette rørgjennomføringer, det er plassert en inspeksjonsluke i våtsonen ved skyllekaret. Det er missfarget og løst gulvbelegg ved sluken.

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

Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Taktekkingen er snødekt og er derfor utelukkende vurdert ut fra alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for selve taktekkingen. Det er tegn til mose i nedkanten av taktekkingen.

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

Det er avvik:

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

Kledningen er ikke tilstrekkelig ventilert på deler av fasaden. 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 vegg. Luftespalten vil også drenerer ut slagregn som trenger gjennom kledningen i sprekker og skjøter.

Ved tilfeldig valgte stikktagninger i fasader har jeg funnet tegn til råteskader i kledning og vindskibord. 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 veggene.

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Jeg har inspisert kaldt loft fra kaldloft, det er ikke mulig å inspisere takkonstruksjonen over innredde deler av loftet.

Fuktmålinger i sperrer angir 8-11,9 vektprosent. Disse verdiene er ikke skadelige for konstruksjonen. Disse målingene kan endres ved endret bruk av boligen og temperaturforhold utvendig.

Det er registrert fuktmerker i sponplater under avtrekksvifte, dette kan tyde på kondensering fra avtrekksviften.

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

Undertaket til tilbygget på baksiden av boligen er ikke godkjent ned til denne vinkelen.

Dørene til kaldloftet er ikke tette, noe som kan øke fukttilgangen til kaldloftet og økt varmetap.

Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor det ofte oppstår skader.

På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for dampspærre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, og materialkvaliteten på produktene var lav. Det er ofte observert at betonggulv i boliger fra denne perioden kan ha kapillært oppsug fra grunnen.

Veggene er bygget opp med utforing og platekledning. Det er registrert bruk av dampspærre på vegg under terreng. Dette er en byggefeil som kan føre til opphopning av fukt mellom dampspærre og murvegg, noe som gir stor risiko for skader på utforede deler av veggene.

Det skal ikke oppstå kondens eller fuktinntrengning som kan skade bygningskonstruksjonene eller påvirke innklimaet negativt. For å redusere faren for fuktskader er det viktig med riktige konstruksjoner mot grunnen og lav luftfuktighet i rommene. Tiltak for å oppnå lav luftfuktighet er god ventilasjon og oppvarming.

Gjennom hulltaking er det påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen, med fuktmåling på 29 vektprosent. Disse verdiene ligger i området hvor det oppstår sopp- og råteskader.

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte innvendige vinduer har spor etter kondensering.

Ett vindu har skadet skinne, og på ett vindu på soverommet er barnesikringen og lukkemekanismen trege.

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Balkongdøren til stuen har synlige tegn på slitasje fra vær og vind. Balkongdøren på baksiden tetter ikke tilstrekkelig mellom dør og karm.

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist fuktsvellinger i laminatgulvet i gangen. Skyvedørsgarderoben på boden har skader.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på ca. 16 mm gjennom hele rommet på soverommet på loftet.
Det er målt høydeforskjell på ca. 15 mm gjennom hele rommet på soverommet i underetasjen.

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist at enkelte dører tar i karm ved åpning og lukking, en dør mangler håndtak å har løs låsekasse,

! Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Jeg har funnet spor av mus/gnagere på kneloft.

Helsefare: Mus kan bære med seg sykdommer som kan smitte til mennesker. Kontakt med mus eller deres avføring kan utgjøre en helsefare.

Skade på eiendom: Mus er gnagere har behov for å gnage på ting for å holde tennene sine i sjakk. Dette kan føre til skader på boligens konstruksjon, ledninger, isolasjon og personlige eiendeler.

Forurensning: Mus etterlater seg ekskrementer, urin og hår, noe som kan forurense boligen. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet og ubehagelig lukt.

Reproduksjon: Mus reproducerer seg raskt, så selv om du har få mus i utgangspunktet, kan antallet øke betydelig på kort tid, og det kan bli vanskelig å kontrollere populasjonen.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige vannledningene er passert. Vannledningene i garasjen ligger ikke frostsikkert, og disse rørene er ikke tilstrekkelig klamret fast.

Det er registrert stedvise riss i grunnmuren. Forholdet bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuell utvikling over tid.

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige avløpsledningene er passert, noe som medfører økt risiko for feil og behov for vedlikehold eller utskiftning.

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

Det er avvik:

Det er tegn til innvendig kondensering på vinduskarm, noe som indikerer begrenset ventilasjon.

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

Det er avvik:

Varmtvannstanken er tilkoblet med stikkontakt. I dag er det krav om fasttilkobling av varmtvannstanker når effekten er 1,5kWh eller mer. Det er ikke tilbakevirkende kraft på forskriftsendringen, men det ligger en generell anbefaling om å endre tilkoblingene, dette for å redusere risiko for varmgang og brann.

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

Det er avvik:

Det er ikke mulig å vurdere dreneringens tilstand eller funksjonalitet. Ut fra de opplysningene jeg har om alder for dreneringen og byggegrunn i området må det påregnes at drengslanger skiftes. Eventuelle drengslanger ledes til ukjent sted.

På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risiko for at jord og sand trenger inn i drenerende masser og slik reduserer effekten av de drenerende massene.

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 er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Rom under terreng" for mer info.

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

Det er avvik:

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

Det er avvik:

Det mangler deksel over lyset til ventilatoren, noe som kan medføre økt risiko for støvansamling.

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

Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig tilluft fra tiliggende oppvarmet rom, noe som kan påvirke ventilasjonens effektivitet og innneklimaet negativt.

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

Det er avvik:

Det er ikke utført fugging mellom baderomsplatene og bunnlisten i nedkant. Manglende fugging medfører at overgangen mellom vegg og gulv ikke er tilstrekkelig tett, noe som øker risikoen for at vann og fukt trenger inn bak platene.

Videre er hjørnelisten bak badekaret for kort og dekker ikke tilstrekkelig overgangen mellom baderomsplatene. En utilstrekkelig hjørnelist gir mangelfull beskyttelse av skjøter og platekanter, noe som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene

Det er også observert at baderomsplatene er løse i nedkanten. Løse plater indikerer mangelfull innfesting. Bevegelse i platene kan føre til ytterligere åpninger i skjøter og økt belastning på tilstøtende fuger og lister. Dette kan over tid bidra til ytterligere skadeutvikling og redusert funksjon i våtromskonstruksjonen.

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

Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforholdene mot sluk sammenlignet med kravene som gjaldt på byggetidspunktet. Målinger viser at gulvet ikke har tilstrekkelig og jevnt fall mot sluk. Dette innebærer at vann ikke ledes effektivt mot sluk, men i stedet kan bli liggende på gulvoverflaten.

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist mindre fuktsvelling i fronten på baderomsinnredningen.

Vannlåsen er utformet slik at det ikke er mulig å dra ut den nederste skuffen.

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

Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig tilluft fra tilliggende oppvarmet rom, noe som kan påvirke ventilasjonens effektivitet og inneklimaet negativt.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Vinduene på soverommene på loftet tilfredsstiller ikke kravet til rømningsvei.

Et soverom på loftet tilfredsstiller ikke volumet til rom for varig opphold.

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

Det er ikke montert rekkverk på den utvendige trappen på baksiden.

Garasjen er ikke gasstett mot boenheten.

Rekkverket på altan er for lavt i forhold til dagens krav.

Skredrapport fra Norkart opplyser om Aktsomhetskart for jord- og flomskred og Faresonekart for skred i bratt terreng.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1994

Kommentar
Igangsettelsestillatelse datert
29.08.1994.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein og glatte metallplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekkingen er snødekt og er derfor utelukkende vurdert ut fra alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for selve taktekkingen. Det er tegn til mose i nedkanten av taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Det anbefales i tillegg jevnlig fjerning av mosevekst, siden dette kan føre til økt fuktbelastning og redusert levetid på taktekkingen.

Konsekvensen av å ikke følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast og metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedløpene er ført under bakken, og det er ikke mulig å vurdere hvilken løsning som er valgt under bakken.

Det er påvist utettheter i takrenner og nedløp.

Det er ikke montert snøstoppere på takoverbygget på baksiden av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke hvordan nedløpene er ført under bakken, da ukjent løsning kan medføre risiko for vannskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Utettheter i takrenner og nedløp bør utbedres snarest for å hindre lekkasjer og påfølgende fuktskader.

Før snøfangere monteres må det gjøres en vurdering av om takkonstruksjonen vil tåle endret belastning.

Snøstoppere må monteres på takoverbygget på baksiden av boligen for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for skade på personer, eiendom eller konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utettheter.



Utettheter i takrennen ved boden.



Det er ikke montert snøfangere på takoverbygget på baksiden.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Kledningen er ikke tilstrekkelig ventilert på deler av fasaden. Det anbefales at det er gjennomgående luftespalte bak kledningen for å «lufte 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.

Ved tilfeldig valgte stikktagninger i fasader har jeg funnet tegn til råteskader i kledning og vindskibord. 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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

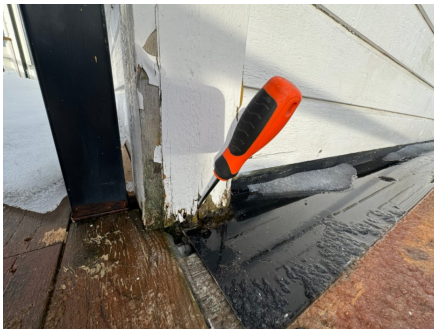
Tilstandsrapport

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

Ved å etablere lufting av fasader reduseres risikoen for skader i skjulte deler av konstruksjonen.

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

Dersom tiltakene ikke gjennomføres, vil konsekvensen kunne være ytterligere råteskader, svekkelse og økt risiko for skader på underliggende konstruksjoner.



Eksempel på råteskader.



Eksempel på råteskader.



Eksempel på råteskader.



Eksempel på råteskader.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av fabrikkproduserte sperrer som saltak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Jeg har inspisert kaldt loft fra kaldloft, det er ikke mulig å inspisere takkonstruksjonen over innredde deler av loftet.

Fuktmålinger i sperrer angir 8-11,9 vektprosent. Disse verdiene er ikke skadelige for konstruksjonen. Disse målingene kan endres ved endret bruk av boligen og temperaturforhold utvendig.

Det er registrert fuktmerker i sponplater under avtrekksvifte, dette kan tyde på kondensering fra avtrekksviften.

Gjennomføringer i undertaket ved luftelyre er utette. Dette kan føre til vanninntrenging til takkonstruksjonen. Undertaket til tilbygget på baksiden av boligen er ikke godkjent ned til denne vinkelen.

Dørene til kaldloftet er ikke tette, noe som kan øke fukttilgangen til kaldloftet og økt varmetap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør utføres utbedring av utettheter ved gjennomføringer i undertaket for å hindre vanninntrenging til takkonstruksjonen, da dette kan føre til fuktskader og råte over tid.

Fuktmerker i sponplater under avtrekksvifte bør utbedres, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å unngå videre fuktbelastning og potensiell skade på konstruksjonen.

Begrenset inspeksjonsmulighet over innredede deler av loftet medfører usikkerhet om tilstanden i disse områdene, noe som gir økt risiko for skjulte skader. Videre undersøkelser anbefales dersom det oppstår tegn til fukt eller andre avvik.



Fuktmerker i sponplaten under avtrekksviften.



Utett gjennomføring i undertaket.

TG.2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte innvendige vinduer har spor etter kondensering.

Ett vindu har skadet skinne, og på ett vindu på soverommet er barnesikringen og lukkemekanismen trege.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres vedlikehold og utbedring av vinduer med kondensproblematikk for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for råte i treverket.

Skadet skinne og trege barnesikringer/lukkemekanismer må utbedres for å sikre funksjon og brukervennlighet, samt ivareta sikkerheten.

TG.2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Balkongdørene er datert 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdøren til stuen har synlige tegn på slitasje fra vær og vind. Balkongdøren på baksiden tetter ikke tilstrekkelig mellom dør og karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdørene bør vedlikeholdes og eventuelt utbedres for å sikre tilstrekkelig tetting mellom dør og karm, samt beskytte treverket mot videre værslitasje.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap og trekk.

Tilstandsrapport



Værslitt dør.



Det er ikke tett mellom dør og karm.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan og trappekonstruksjoner med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tettesjiktet består av tilpassede metallplater. Det er påvist lekkasje ved overgangen mellom tak og vegg.

Rekkverket har råteskader, og dekket er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasje ved overgangen mellom tak og vegg må utbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Råteskader på rekkverket må utbedres, og slitt dekke bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å sikre konstruksjonens sikkerhet og levetid. Manglende utbedring kan føre til ytterligere forringelse, redusert bæreevne og økt risiko for personskaide.

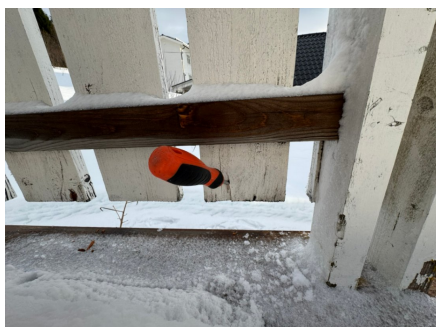
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Lekkasje i overgangen mellom gulvet og vegg.



Lekkasje i overgangen mellom gulvet og vegg.



Råteskade i rekkverk på altan.



Råteskade i rekkverk på altan.

Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Platt og trappekonstruksjon med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregnerert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke.



Trapp på baksiden av huset.

INNVENDIG

TG.2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktsvellinger i laminatgulvet i gangen.
Skyvedørsgarderoben på boden har skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Laminatgulvet med fuktsvelling bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skade.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt skadeomfang og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Skadet skyvedørsgarderobe bør repareres eller byttes ut for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere forringelse.



Fuktsvelling i laminatgulvet i gangen.

TG.2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på ca. 16 mm gjennom hele rommet på soverommet på loftet.
Det er målt høydeforskjell på ca. 15 mm gjennom hele rommet på soverommet i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

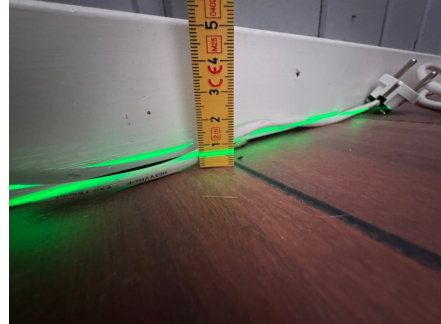
Tilstandsrapport

- Tiltak:

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



Måling utført på soverommet på loftet.



Måling utført på soverommet på loftet.

! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, peis med innsats og sotluke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

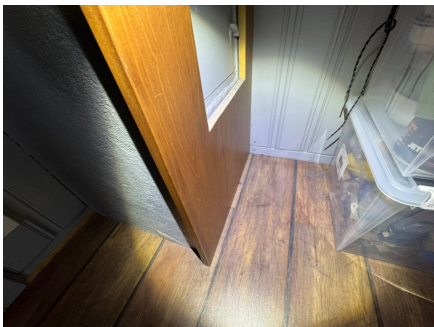
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres ildfast plate på gulvet under sotluke, samt sørges for tilstrekkelig avstand til brennbart materiale, for å redusere risikoen for brann ved eventuell utstrømming av glør eller aske fra sotluken. Manglende tiltak kan medføre økt fare for antennelse av nærliggende brennbart materiale.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sotluken er for nært brennbart materiale.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra boden mot terreng. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 29.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor det ofte oppstår skader.

På oppføringstidspunktet for boligen var rutiner for dampsperre i grunnen ikke tilstrekkelig innarbeidet blant utførende, og materialkvaliteten på produktene var lav. Det er ofte observert at betonggulv i boliger fra denne perioden kan ha kapillært oppsug fra grunnen.

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

Det skal ikke oppstå kondens eller fuktinntrengning som kan skade bygningskonstruksjonene eller påvirke inneklimate negativt. For å redusere faren for fuktskader er det viktig med riktige konstruksjoner mot grunnen og lav luftfuktighet i rommene. Tiltak for å oppnå lav luftfuktighet er god ventilasjon og oppvarming.

Gjennom hulltaking er det påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen, med fuktmåling på 29 vektprosent. Disse verdiene ligger i området hvor det oppstår sopp- og råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuktnivået i konstruksjonen er betydelig høyere enn anbefalt, og det er påvist forhold som gir stor risiko for utvikling av sopp- og råteskader, samt forverring av inneklimate.

Det anbefales å åpne konstruksjonen for nærmere undersøkelser og utbedre feil oppbygging, samt fjerne fukt- og råteskadet materiale for å hindre videre skadeutvikling.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for omfattende skader på bygningskonstruksjonen og helsemessige utfordringer knyttet til dårlig luftkvalitet.



Fuktmåling i vegg fra bod mot terreng.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp. Det er knirk i trappen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist at enkelte dører tar i karm ved åpning og lukking, en dør mangler håndtak å har løs låsekasse,

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Enkelte dører bør justeres for å unngå at de tar i karm ved åpning og lukking.

Manglende håndtak og løs låsekasse bør utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje eller skade på dørene.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for skade på dør og karm.

Tilstandsrapport



Løs låsekasse.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Mus

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Jeg har funnet spor av mus/gnagere på kneloft.

Helsefare: Mus kan bære med seg sykdommer som kan smitte til mennesker. Kontakt med mus eller deres avføring kan utgjøre en helsefare.

Skade på eiendom: Mus er gnagere har behov for å gnage på ting for å holde tennene sine i sjakk. Dette kan føre til skader på boligens konstruksjon, ledninger, isolasjon og personlige eiendeler.

Forurensning: Mus etterlater seg ekskrementer, urin og hår, noe som kan forurense boligen. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet og ubehagelig lukt.

Reproduksjon: Mus reproducerer seg raskt, så selv om du har få mus i utgangspunktet, kan antallet øke betydelig på kort tid, og det kan bli vanskelig å kontrollere populasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å forhindre mus i boligen, er det viktig å ta tiltak som tetting av innganger, opprettholde god hygiene, og eventuelt bruke feller eller annen skadedyrbekjempelse. Det er viktig å handle raskt hvis du mistenker at mus har kommet inn i boligen din for å begrense skade og helsefare. Det anbefales at det innhentes vurdering fra fagkyndige innenfor fagområdet skadedyr for å kartlegge utbredelse og eventuelle skader.



Spor etter mus/gnagere på kaldloftet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i 1. etasjen har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt toalett og dusjkabinett. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er utført som ufaglært egeninnsats.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Badet i 1. etasjen.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utførte målinger viser at gulvet har motfall, noe som er et avvik i fallforhold i forhold til kravene på byggetidspunktet. Motfallet kan føre til uønsket vannansamling på overflater.

Ved normal gange er det påvist knirk i gulvkonstruksjonen. Knirkelydene tyder på bevegelser mellom konstruksjonsdeler, for eksempel mellom bjelkelag og gulvbord/undergulv, eller som følge av utilstrekkelig innfesting. Slike bevegelser kan indikere mangelfull utførelse eller materialbevegelser over tid.

Videre er det observert riss i flisfugene. Rissdannelsen kan være et resultat av bevegelser i underlaget. Sprekkdannelser i fuger kan redusere både det estetiske uttrykket og den tekniske funksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres utbedring av fallforhold slik at vann ledes mot sluk, for å unngå risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen.

Knirk i gulvet bør undersøkes nærmere og nødvendige tiltak bør iverksettes for å sikre stabilitet og redusere bevegelser, da dette kan indikere manglende innfesting av undergulv i konstruksjonen.

Riss i flisfuger bør utbedres for å opprettholde både estetisk og teknisk funksjon, samt for å redusere risiko for vanninntrengning og påfølgende skader i underliggende konstruksjon.

Som et helhetlig tiltak anbefales det at hele badet utbedres samtidig. Kostnadsestimatet er satt til etablering av fall i forbindelse med oppgradering av badet. Utbedring av fallforhold som et enkeltstående tiltak vil ha betydelig høyere kostnad.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Riss i flisfuger.



Måling ved sluk.



Måling ved dør.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt.

Rekvirent opplyser om at det er lagt fliser på eksisterende vinylbelegg på gulvet, dette betyr at tettesjiktet på gulvet er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist utett rørgjennomføring under servanten. Utettheten medfører risiko for lekkasje av vann inn i omkringliggende konstruksjoner, noe som over tid kan føre til fuktskader, råte, muggvekst og redusert levetid på materialer. Forholdet vurderes som et avvik fra gjeldende krav til tetthet og utførelse i våtrom.

Videre er det ikke montert bunnlist i nedkanten av baderomsplatene. Manglende bunnlist innebærer at avslutningen mot gulv ikke er tilstrekkelig beskyttet mot fuktpåvirkning. Dette kan føre til at vann trekker inn i nedkanten av baderomsplatene, noe som øker risikoen for oppfukning, svelling og nedbrytning av platene. Utførelsen avviker fra anbefalt praksis for våtrom, der korrekt avslutning og beskyttelse av platekanter er viktig for å sikre konstruksjonens fuktsikkerhet og levetid.

Rekvirent opplyser at vinylbelegget under flisene på gulvet er fra byggeår. Basert på normal forventet levetid for vinylbelegg i våtrom er mer enn halvparten av beleggets forventede brukstid passert. Alderen på belegget, i kombinasjon med påviste avvik som utettheter og mangelfulle avslutninger, øker risikoen for redusert funksjon og fuktsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utbedres utett rørgjennomføring under servanten for å hindre vannlekkasje til omkringliggende konstruksjoner, dette kan føre til fuktskader, råte, muggvekst og redusert levetid på materialer.

Det må monteres bunnlist i nedkant av baderomsplatene for å beskytte mot fuktpåvirkning og forhindre oppfukning, svelling og nedbrytning av platene.

Det bør vurderes tiltak for å sikre at tettesjiktet på gulvet fortsatt har tilstrekkelig funksjon, siden alder og påviste avvik gir økt risiko for redusert fuktsikkerhet og skade på konstruksjonen.

Kostnadsestimat er satt til full oppgradering av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

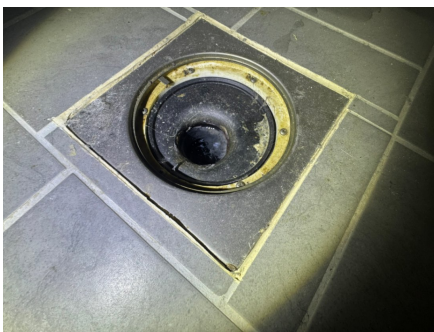
Tilstandsrapport



Utett rørgjennomføring.



Det er ikke bunnlist i nedkanten av baderomsplatene.



Sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig tilluft fra tiliggende oppvarmet rom, noe som kan påvirke ventilasjonens effektivitet og innklimaet negativt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres spalte under dør eller monteres ventil i dør for å sikre tilstrekkelig tilluft fra tiliggende rom.

Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffektivitet og dårligere inn klima, noe som over tid kan gi økt risiko for fuktskader og helseplager.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2026

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

Tilstandsrapport



Fuktmåling fra kjøkkenet mot dusjkabinettet.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2008

Kilde: Eier



Badet i underetasjen.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke utført fuging mellom baderomsplatene og bunnlisten i nedkant. Manglende fuging medfører at overgangen mellom vegg og gulv ikke er tilstrekkelig tett, noe som øker risikoen for at vann og fukt trenger inn bak platene.

Videre er hjørnelisten bak badekaret for kort og dekker ikke tilstrekkelig overgangen mellom baderomsplatene. En utilstrekkelig hjørnelist gir mangelfull beskyttelse av skjøter og platekanter, noe som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene

Det er også observert at baderomsplatene er løse i nedkanten. Løse plater indikerer mangelfull innfesting. Bevegelse i platene kan føre til ytterligere åpninger i skjøter og økt belastning på tilstøtende fuger og lister. Dette kan over tid bidra til ytterligere skadeutvikling og redusert funksjon i våtromskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør utføres fugging mellom baderomsplater og bunnlisten for å sikre tilstrekkelig tetting mot fuktinntrengning.

Hjørnelisten bak badekaret bør forlenges eller byttes ut slik at den dekker hele overgangen mellom platene, for å hindre at vann trenger inn i skjøtene.

Løse baderomsplater i nedkant må festes for å unngå ytterligere åpninger og skadeutvikling.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader bak platene, med påfølgende fare for råte, soppdannelse og redusert levetid på våtrommet.



Det er ikke fuget å hjørnelist er for kort.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 7 mm fra døren til sluken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforholdene mot sluk sammenlignet med kravene som gjaldt på byggetidspunktet. Målinger viser at gulvet ikke har tilstrekkelig og jevnt fall mot sluk. Dette innebærer at vann ikke ledes effektivt mot sluk, men i stedet kan bli liggende på gulvoverflaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre fallforholdene slik at vann ledes effektivt mot sluk.

Mangelfullt fall øker risikoen for at vann blir stående på gulvet, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen og redusert levetid for gulv og tilstøtende bygningsdeler.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist membran eller mansjett ved sluk. Manglende tetting rundt sluk vurderes som et alvorlig avvik, siden sluk er et særlig fuktutsatt punkt. Forholdet medfører økt risiko for at vann trenger ned i underliggende konstruksjoner og øker faren for fuktskader.

Overgangen mellom baderomsplatene og bunnlisten er utett. Manglende tetting i denne overgangen gir risiko for fuktinntrengning bak platene og oppfukning av underliggende konstruksjon.

Det er påvist utette rørgjennomføringer under servanten. Disse utetthetene gir risiko for lekkasjevann inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må etableres tilstrekkelig tettesjikt, inkludert bruk av mansjett og dokumentert membranløsning, for å redusere risikoen for vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Overgangen mellom baderomsplater og bunnlist må tettes for å hindre fuktinntrengning bak platene og oppfukning av konstruksjonen.

Utette rørgjennomføringer under servanten må utbedres for å forhindre lekkasjevann i å trenge inn i konstruksjonen, og dermed redusere risikoen for fuktskader.

Kostnadsestimatet er satt til full oppgradering av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Plastsluk plassert under badekaret.



Det er ikke fuget mellom baderomsplatene og bunnen.



Utett rørgjennomføring under servanten.

UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist mindre fuktsvelling i fronten på baderomsinnredningen.

Vannlåsen er utformet slik at det ikke er mulig å dra ut den nederste skuffen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av baderomsinnredningen for å hindre videre fuktskader og forringelse av materialene.

Vannlåsen bør ombygges eller flyttes slik at skuffen kan benyttes som tiltenkt. Konsekvensen av dagens løsning er redusert funksjonalitet og mulig økt slitasje på innredningen.

Tilstandsrapport



Det er ikke mulig å dra ut nederste skuffen.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig tilluft fra tiliggende oppvarmet rom, noe som kan påvirke ventilasjonens effektivitet og innneklimaet negativt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres spalte under dør eller monteres ventil i dør for å sikre tilstrekkelig tilluft fra tiliggende rom.

Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffektivitet og dårligere innneklima, noe som over tid kan gi økt risiko for fuktskader og helseplager.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt. Hulltaking er foretatt fra soverommet mot servant. Det er ikke mulig å bruke dette til fuktmåling i tiliggende konstruksjoner siden det er lettklinkervegg mellom bad og soverom. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Årstall: 2026

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har malte plater på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder skyllekar og opplegg for vaskemaskin. 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, det er ikke tilfredsstillende tettesjikt på veggene. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men på grunn av utettheter vil ikke tettesjiktet tåle vannbelastning.

Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i vegg er det registrert utette rørgjennomføringer, det er plassert en inspeksjonsluke i våtsonen ved skyllekaret. Det er missfarget og løst gulvbelegg ved sluken.

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

Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg.

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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: 200 000 - 500 000



Sluk.



Inspeksjonsluke i våtsonen ved skyllekaret.



Eksempel på utetthet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er utført uten at det er påvist unormale forhold. Målingen ble gjennomført via inspeksjonsluke ved skyllekar. Fuktkvoten i konstruksjonen ble målt til 16 vektprosent, noe som ligger i øvre sjikt av det som regnes som tørt materiale.

Årstall: 2026

Tilstandsrapport

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



Fuktmåling i inspeksjonsluke ved skyllekar.



Fuktmåling i inspeksjonsluke ved skyllekar.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, frysescap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Platetoppen har en liten skade. Innredningen har normal slitasje, og det anbefales at frontene justeres.



Kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

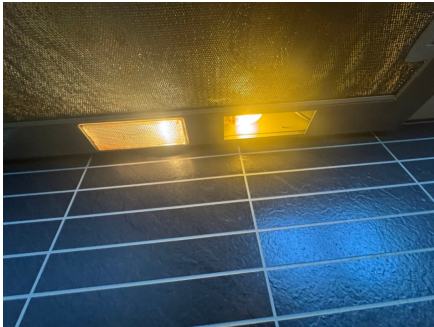
Det mangler deksel over lyset til ventilatoren, noe som kan medføre økt risiko for støvansamling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres deksel over lyset til ventilatoren for å redusere risikoen for støv- og fettansamling, samt for å lette rengjøring og vedlikehold. Manglende deksel kan føre til opphopning av fett og støv, noe som kan redusere ventilatorens levetid og funksjon.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige vannledningene er passert.

Vannledningene i garasjen ligger ikke frostsikkert, og disse rørene er ikke tilstrekkelig klamret fast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannledningene bør kontrolleres av fagperson, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å sikre at rørene i garasjen legges frostsikkert og klamres tilstrekkelig fast.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for lekkasjer, vannskader og frostspreng, spesielt siden rørene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig å bytte vannledninger.



Vannledning i garasjen.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige avløpsledningene er passert, noe som medfører økt risiko for feil og behov for vedlikehold eller utskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk, periodevis, avtrekk på kjøkken og våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn til innvendig kondensering på vinduskarm, noe som indikerer begrenset ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å forbedre ventilasjonen i boligen for å redusere risikoen for kondens og fuktskader på vinduskarmer og omkringliggende konstruksjoner. Begrenset ventilasjon kan føre til dårlig inn klima og økt fare for mugg- og råteskader.

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannstanken er tilkoblet med stikkontakt. I dag er det krav om fasttilkobling av varmtvannstanker når effekten er 1,5kWh eller mer. Det er ikke tilbakevirkende kraft på forskriftsendringen, men det ligger en generell anbefaling om å endre tilkoblingene, dette for å redusere risiko for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres fast tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter, for å redusere risikoen for varmgang i stikkontakten og mulig brannfare.

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 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.

Beskrivelse

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

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.

1994

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Tilstandsrapport

Det foreligger samsvarserklæring på installasjon av el-billader.

Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeid i forbindelse med nytt kjøkken i 2010.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uholdt rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.

Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann



Sikringsskapet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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 knastepapp mot grunnmuren for å stoppe kapillærsug.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke mulig å vurdere drenerens tilstand eller funksjonalitet. Ut fra de opplysningene jeg har om alder for dreneringen og byggegrunn i området må det påregnes at drensninger skiftes. Eventuelle drensninger ledes til ukjent sted.

På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risiko for at jord og sand trenger inn i drenerende masser og slik reduserer effekten av de drenerende massene.

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 er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Rom under terreng" for mer info.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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.

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 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvise riss i grunnmuren. Forholdet bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuell utvikling over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rissene bør tettes for å hindre vann- og fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader eller forringelse av grunnmuren. Videre bør forholdet følges opp ved fremtidige inspeksjoner for å avdekke eventuell utvikling over tid.

Det tas spesifikt forbehold om at det kan være skader på grunnmuren som ikke er mulig å avdekke på grunn av utvendig nedfylling og innvendig innkledning.



Eksempel på riss i grunnmuren.

TG 3 Grunnmur og fundamenter garasje

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Garasjen mot sør har grunnmur i lettklinkerblokker.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist store sprekker i grunnmuren til garasjen. Eier opplyser at sprekken oppstod kort tid etter byggingen av garasjen, og at det i ettertid har blitt gravd opp og forsøkt utbedret. På utsiden er skadene pusset over, men denne pussingen har sprukket opp, noe som tyder på at det fortsatt er bevegelse i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekkene i grunnmuren bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å avdekke årsak og omfang.

Videre utbedring må vurderes for å hindre ytterligere bevegelser og vanninntrengning, som kan føre til forverring av skadene og redusert stabilitet i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Store sprekker i grunnmuren til garasjen mot sør.



Store sprekker i grunnmuren til garasjen mot sør.



Utbedring av skade som er sprukket opp.



Utbedring av skade som er sprukket opp.

! TG IU Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfrie.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurene når de er snøfrie, da det ikke er mulig å vurdere tilstanden nå. Uoppdagede skader kan medføre risiko for svekket stabilitet og sikkerhet.

! TG IU Terrenghorhold

Beskrivelse

Terrenget var snødekt på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

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



Terrengforholdene på befaringdagen.

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 bygningsakkyndige 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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er gjennomført en overordnet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Dette omfatter blant annet sikkerhetsforhold i bygning og på eiendommen, herunder rekkverk, høyder og åpninger, innvendige og utvendige trapper samt verandaer, balkonger og terrasser. Videre er radonforhold, branntekniske forhold, rømningsveier, brannceller og elektrisk anlegg vurdert på et overordnet nivå. I tillegg er det sett på forhold som forstøtningsmurer samt eventuell flom- og rasfare. Eventuelle avvik er beskrevet med forklaring av konsekvens, uten fastsettelse av tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Vinduene på soverommene på loftet tilfredsstillende ikke kravet til rømningsvei.

Et soverom på loftet tilfredsstillende ikke volumet til rom for varig opphold.

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

Det er ikke montert rekkverk på den utvendige trappen på baksiden.

Garasjen er ikke gasstett mot boenheten.

Rekkverket på altan er for lavt i forhold til dagens krav.

Skredrapport fra Norkart opplyser om Aktsomhetskart for jord- og flomskred og Faresonekart for skred i bratt terreng.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Vinduene på soverommene på loftet må utbedres slik at de tilfredsstiller krav til rømningsvei, for å sikre trygg evakuering ved brann eller annen nødsituasjon.

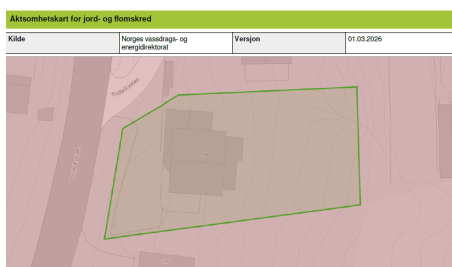
Radongass er en usynlig og luktfri naturlig gass som kan finnes i bygninger. Helsemessig kan eksponering for høye nivåer av radongass øke risikoen for lungekreft. Derfor er det viktig å måle radonkonsentrasjonen i boliger. Denne eiendommen ligger i ett område som ifølge NGUs (Norges Geologiske Undersøkelser) aktsomhetskart har lav til moderat radonforekomst.

Det bør gjennomføres radonmålinger og etterkomme eventuelle tiltak som anbefales basert på de målte radonverdiene.

Det bør monteres rekkverk på den utvendige trappen på baksiden for å redusere risikoen for fallulykker.

Garasjen bør gjøres gasstett mot boenheten for å hindre inntrenging av eksosgasser og andre helsefarlige stoffer til oppholdsrom.

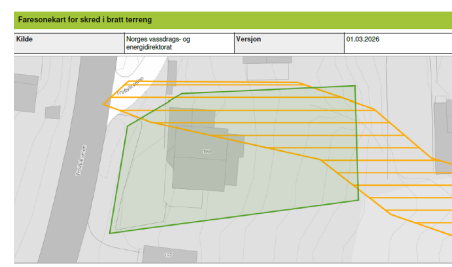
Rekkverket på altanen bør forhøyes slik at det tilfredsstiller dagens krav, for å redusere risikoen for fall.



Om datasettet
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkløsskred og store flomskred i slike elveleier. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdene vurderes. Utløpsområder dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Deresom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet visse tilfeller flyte enda lenger.

Tegnforklaring
[Symbol] 1.00-2.00 m løsmasseskred
[Symbol] 2.01-3.00 m løsmasseskred
[Symbol] 3.01-4.00 m løsmasseskred
[Symbol] 4.01-5.00 m løsmasseskred
[Symbol] 5.01-6.00 m løsmasseskred
[Symbol] 6.01-7.00 m løsmasseskred
[Symbol] 7.01-8.00 m løsmasseskred
[Symbol] 8.01-9.00 m løsmasseskred
[Symbol] 9.01-10.00 m løsmasseskred
[Symbol] 10.01-11.00 m løsmasseskred
[Symbol] 11.01-12.00 m løsmasseskred
[Symbol] 12.01-13.00 m løsmasseskred
[Symbol] 13.01-14.00 m løsmasseskred
[Symbol] 14.01-15.00 m løsmasseskred
[Symbol] 15.01-16.00 m løsmasseskred
[Symbol] 16.01-17.00 m løsmasseskred
[Symbol] 17.01-18.00 m løsmasseskred
[Symbol] 18.01-19.00 m løsmasseskred
[Symbol] 19.01-20.00 m løsmasseskred
[Symbol] 20.01-21.00 m løsmasseskred
[Symbol] 21.01-22.00 m løsmasseskred
[Symbol] 22.01-23.00 m løsmasseskred
[Symbol] 23.01-24.00 m løsmasseskred
[Symbol] 24.01-25.00 m løsmasseskred
[Symbol] 25.01-26.00 m løsmasseskred
[Symbol] 26.01-27.00 m løsmasseskred
[Symbol] 27.01-28.00 m løsmasseskred
[Symbol] 28.01-29.00 m løsmasseskred
[Symbol] 29.01-30.00 m løsmasseskred
[Symbol] 30.01-31.00 m løsmasseskred
[Symbol] 31.01-32.00 m løsmasseskred
[Symbol] 32.01-33.00 m løsmasseskred
[Symbol] 33.01-34.00 m løsmasseskred
[Symbol] 34.01-35.00 m løsmasseskred
[Symbol] 35.01-36.00 m løsmasseskred
[Symbol] 36.01-37.00 m løsmasseskred
[Symbol] 37.01-38.00 m løsmasseskred
[Symbol] 38.01-39.00 m løsmasseskred
[Symbol] 39.01-40.00 m løsmasseskred
[Symbol] 40.01-41.00 m løsmasseskred
[Symbol] 41.01-42.00 m løsmasseskred
[Symbol] 42.01-43.00 m løsmasseskred
[Symbol] 43.01-44.00 m løsmasseskred
[Symbol] 44.01-45.00 m løsmasseskred
[Symbol] 45.01-46.00 m løsmasseskred
[Symbol] 46.01-47.00 m løsmasseskred
[Symbol] 47.01-48.00 m løsmasseskred
[Symbol] 48.01-49.00 m løsmasseskred
[Symbol] 49.01-50.00 m løsmasseskred
[Symbol] 50.01-51.00 m løsmasseskred
[Symbol] 51.01-52.00 m løsmasseskred
[Symbol] 52.01-53.00 m løsmasseskred
[Symbol] 53.01-54.00 m løsmasseskred
[Symbol] 54.01-55.00 m løsmasseskred
[Symbol] 55.01-56.00 m løsmasseskred
[Symbol] 56.01-57.00 m løsmasseskred
[Symbol] 57.01-58.00 m løsmasseskred
[Symbol] 58.01-59.00 m løsmasseskred
[Symbol] 59.01-60.00 m løsmasseskred
[Symbol] 60.01-61.00 m løsmasseskred
[Symbol] 61.01-62.00 m løsmasseskred
[Symbol] 62.01-63.00 m løsmasseskred
[Symbol] 63.01-64.00 m løsmasseskred
[Symbol] 64.01-65.00 m løsmasseskred
[Symbol] 65.01-66.00 m løsmasseskred
[Symbol] 66.01-67.00 m løsmasseskred
[Symbol] 67.01-68.00 m løsmasseskred
[Symbol] 68.01-69.00 m løsmasseskred
[Symbol] 69.01-70.00 m løsmasseskred
[Symbol] 70.01-71.00 m løsmasseskred
[Symbol] 71.01-72.00 m løsmasseskred
[Symbol] 72.01-73.00 m løsmasseskred
[Symbol] 73.01-74.00 m løsmasseskred
[Symbol] 74.01-75.00 m løsmasseskred
[Symbol] 75.01-76.00 m løsmasseskred
[Symbol] 76.01-77.00 m løsmasseskred
[Symbol] 77.01-78.00 m løsmasseskred
[Symbol] 78.01-79.00 m løsmasseskred
[Symbol] 79.01-80.00 m løsmasseskred
[Symbol] 80.01-81.00 m løsmasseskred
[Symbol] 81.01-82.00 m løsmasseskred
[Symbol] 82.01-83.00 m løsmasseskred
[Symbol] 83.01-84.00 m løsmasseskred
[Symbol] 84.01-85.00 m løsmasseskred
[Symbol] 85.01-86.00 m løsmasseskred
[Symbol] 86.01-87.00 m løsmasseskred
[Symbol] 87.01-88.00 m løsmasseskred
[Symbol] 88.01-89.00 m løsmasseskred
[Symbol] 89.01-90.00 m løsmasseskred
[Symbol] 90.01-91.00 m løsmasseskred
[Symbol] 91.01-92.00 m løsmasseskred
[Symbol] 92.01-93.00 m løsmasseskred
[Symbol] 93.01-94.00 m løsmasseskred
[Symbol] 94.01-95.00 m løsmasseskred
[Symbol] 95.01-96.00 m løsmasseskred
[Symbol] 96.01-97.00 m løsmasseskred
[Symbol] 97.01-98.00 m løsmasseskred
[Symbol] 98.01-99.00 m løsmasseskred
[Symbol] 99.01-100.00 m løsmasseskred

Skredrapport fra Norkart.



Om datasettet
NVE gjennomfører faresonekartlegging av skred i bratt terreng for utvalgte områder prioritert for kartlegging. If Plan for skredrisikokartlegging (NVE rapport 14/2011) Kartleggingen dekker skredtypene snøskred, snøskred, steinskrang, jordskred og flomskred. Deresom du får tref på dette datasettet kan du enten si dette vil overvære resultatene fra andre datasett som omfatter disse fenomenene. Et tref på type "Analyseområde" men ingen "Skredfaresoner" gjør m.a.o at du kan sette området som sjekket og klart.

Tegnforklaring
[Symbol] Skredfaresoner
[Symbol] Skredfaresoner (Kartleggingen 2008)
[Symbol] Skredfaresoner (Kartleggingen 2009)
[Symbol] Skredfaresoner (Kartleggingen 2010)

Skredrapport fra Norkart.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
213 m²/183 m²

Enebolig: 4 Soverom, 2 Gang, Stue, Kjøkken, 2 Bad, 3 Bod, Vaskerom, 2 Garasjer

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 650 000

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 4 800 000

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

4 650 000

Konklusjon markedsverdi

4 650 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Trollvikveien 210 ,9307 FINNSNES 115 m ² 1980 3 sov	17-02-2026	3 800 000	4 650 000		4 650 000	37 200
2 Trollvikveien 235 ,9307 FINNSNES 215 m ² 1998 4 sov	08-01-2023	4 700 000	4 650 000		4 650 000	21 628
3 Trollvikveien 201 ,9307 FINNSNES 189 m ² 1903 3 sov	12-09-2024	3 850 000	3 850 000		3 850 000	20 370
4 Trollvikveien 273 ,9307 FINNSNES 136 m ² 1982 4 sov	12-06-2025	3 500 000	3 200 000		3 200 000	15 311

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer.	Kr.	20 302
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	20 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 850 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 850 000

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.	950 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	950 000

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.	4 800 000
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

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

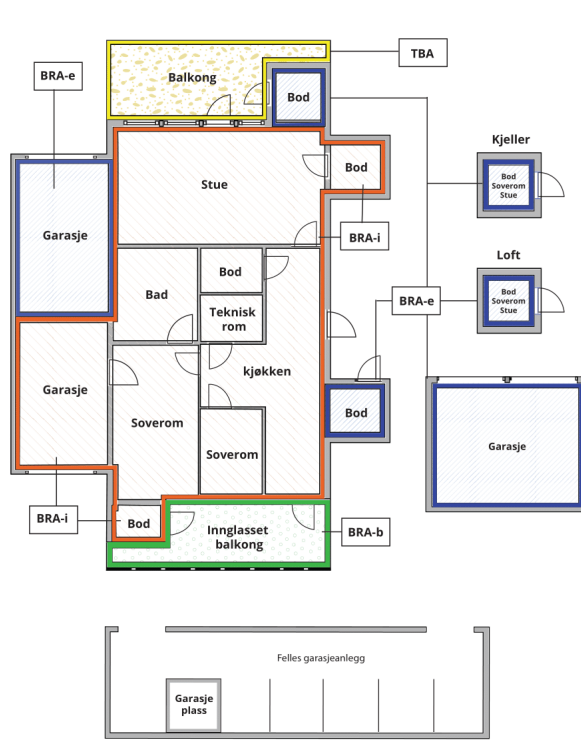
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	21			21	
1. etasje	77	10		87	36
Underetasje	85	20		105	
SUM	183	30			36
SUM BRA	213				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2, gang		
1. etasje	Stue, kjøkken, bad	Bod	
Underetasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, bod, bod 2, garasje	Garasje 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Soverommet i stuen er fjernet.

Det er bygget bod og takoverbygg på baksiden av boligen.

Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Tom Christer Solli	Takstingeniør
	Merete Paulsen	Rekvirent
	Stein Inge Oldervik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	43	227		0	929.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Trollvikveien 199

Hjemmelshaver

Paulsen Merete

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Trollvik er ei langstrakt bygd i Senja kommune, Troms. Den strekker seg langs fastlandssiden av Gisundet, 5 km nordover fra Nygård til Rørvika, sør for Trollvik skole. Det bor cirka 600 mennesker i bygda. Trollvik har tradisjonelt vært preget av jordbruk og fiske, men har i de senere år blitt det nye pressområdet når det gjelder boligbygging i kommunen og nye boligfelt tar stadig form. Bygda blir dermed stadig mer tettstedpreget, og har blitt en naturlig del av Finnsnes by.

Trollvik skole, som ligger 6 km nord for Gisundbrua har ca. 90 elever. Like ved ligger Trollvik barnehage. Trollvik skolekrets innbefatter også bygdene Leiknes og Bondjorda, som begge ligger videre nordover langs sundet.

Fylkesvei 7874 går fra brukrysset på Nygård, gjennom hele Trollvika og fortsetter videre nordover. Gjennom bygda har fylkesveien gatenavnet Trollvikveien.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen har privat septikanlegg med ukjent løsning. Det pågår for tiden kartlegging av private avløpsanlegg i Senja Kommune. Det kan ikke utelukkes at en slik kartlegging vil føre til pålegg om utbedring av dette anlegget. Det vil være forbundet en kostnad med en slik utbedring. Ytterligere undersøkelser både, av eventuelle eksisterende avløpsløsning og potensielle kostnader for å oppfylle nye krav for avløpsanlegg anbefales.

Regulering

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

Tinglyste/andre forhold

1998/4091-1/80 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE. 30.09.1998 Om bygging nærmere nabogrense. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE.

Rettigheter på 5530-43/18:

1980/5844-2/80 BESTEMMELSE OM VEG. 15.09.1980 RETTIGHETSHAVER: KNR:5530 GNR:43 BNR:227. Bestemmelse om vann/kloakkledning. Bestemmelse om båt/bryggeplass. Bestemmelse om naustplass. Med flere bestemmelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.03.2026		Gjennomgått	10	Nei
Offentlig informasjon	02.03.2026		Gjennomgått	52	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	
2	06.05.2026	Mindre tekstendring.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- 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 ren 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."

- 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FO3378>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter Tomt
- Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. Fritidsbolig
- Annet (spesifiser): _____

Gnr. 43 Bnr. 227 Seksjonsnr. _____ Andelsnr. _____ Aksjenr. _____ Festenr. _____

Adresse TROLLVIKVEIEN 199 Byggeår 1995

Postnr. 9307 Når kjøpte du boligen _____

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. Ja Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

FREMTIND

Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale 6871300/15

Er det dødsbo? Ja Nei

Avdødes navn _____

Hjemmelshaver _____

SELGER 1

Etternavn PAULSEN Fornavn MERETE

Ny adresse _____ E-post mepau@online.no

Postnr. 9307 Sted FINNSNES Tel. priv. _____

Mobil 950 45376

SELGER 2

Etternavn _____ Fornavn _____

Ny adresse _____ E-post _____

Postnr. _____ Sted _____ Tel. priv. _____

Mobil _____

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

Nei Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
 Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SEPTIK

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ØDELÅGT TAKRENNE PÅ SJØ

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPREKKER I BAKVEGG GARAGE.

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SLITT/SKADET TERASSE

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Montert EL/BIL LADER

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

Nei Ja

Hvis ja, når?

deler av anlegget. EL/BIL LADER

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

Nei Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- Nei Ja, kun av faglært
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

loftet innredet etter hvert.

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1 Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Kjøleken 2010, Bad 2008

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
 Ja, både av faglært og egeninnsats
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Trollvik 13/3-26

Sign. selger 1

Merete Paulsen

Sign. selger 2