

Tilstandsrapport



Enebolig



Bjørelvnesveien 17 , 9307 FINNSNES



SENJA kommune



gnr. 38, bnr. 53

Markedsverdi

1 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 30.01.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 20060-2041

Referansenummer: CV4444

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Killie Solli



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

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

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

Medansvarlig

Fredrik Tollefsen
Uavhengig Takstingeniør
fredrik@bratakst.no
907 93 574



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



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: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket på opprinnelig bolig er tekket med stålplater.
Taket på tilbygget er tekket med asfaltpapp.
Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning.
Boligen har saltakkonstruksjon oppført med sperrer av tre.
Bygningen har malte trevinduer med to lags glass.
Kjelleren har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre med forseglet glass. Kjelleren har en enkel, eldre kjellerdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig har boligen gulv av klikkvinyl, furu og belegg, samt betonggulv i kjeller. Vegger har overflater av trepanel og malte plater, med betongvegger i kjeller. Innvendige tak er utført med malte plater, trepanel og himlingsplater.
Etasjeskillere er av tre, og kjellergulvet er av betong.
Boligen har teglpipe som er pusset og malt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet har pusset mur, plater og panel på vegger, betong på gulvet og platene i taket er delvis tatt bort. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin samt et skyllekar.

Badet i 2.etasje har baderomsplater på veggene, våtromsbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant og speil. Badet har mekanisk avtrekk gjennom yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator fra 2026 med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har gulvbelegg. Veggene er kledd med plater som er malt, og det er belegg bak servant.
Rommet har WC og servant. Vannfordelingsskap for rør-i-rør til badet i 2.etasje er plassert i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, og badet har rør-i-rør-system i plast. Vannfordelingsskap for badet er plassert på toalettrom.
Stoppekran er plassert i kjeller.
Boligen har synlige avløpsrør av plast og støpejern.
Det er etablert servant på soverom i 2. etasje.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger og vinduer, med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap er plassert i gang og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Brukerveiledning for jordfeilbryter og kursfortegnelse

foreligger.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Drenerende masser er av ukjent type. Fuksikring er av knastepapp.
Bygningen har grunnmur i betongstein.
Tomten ligger i et relativt skrående terreng.
Eier opplyser at det er nedgravd oljetank som er tatt ut av bruk.
Tanken er av ukjent type.

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	230 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	175 m ²
Totalpris	1 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boligen. Det er derfor ikke mulig å si om dagens bruk av boligen er godkjent.

Garasje

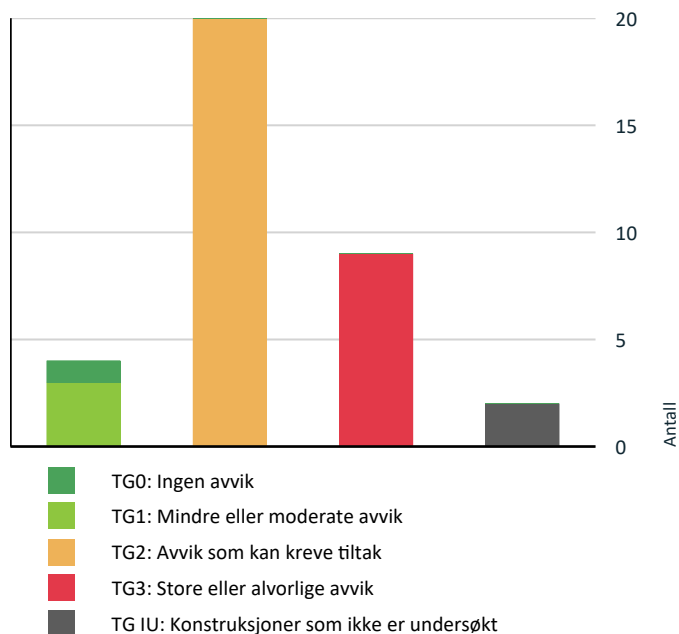
- Det foreligger ikke tegninger

Sjå

- Det foreligger ikke tegninger

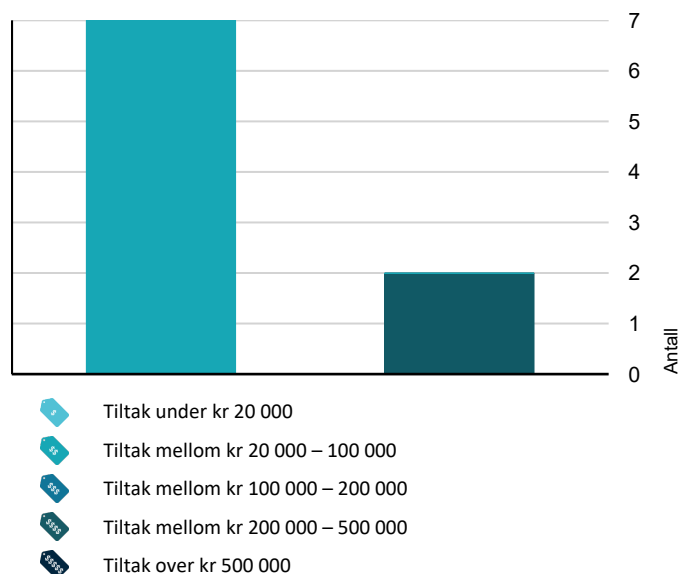
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

BRATAKST, ved takstingeniør Anders Killie Solli, har fått i oppdrag av Jim Hanssen å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst av Bjorelvnesveien 17, 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, eller andre parter involvert i oppdraget. Det er takstfullmektig Fredrik Tollefsen 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 14-°C på befaringsdagen. Under befaringen ble det benyttet ulike måleinstrumenter, inkludert Protimeter MMS3 fuktmåler/fuktindikator, Elma 360 laservater og Leica X4 avstandsmåler.

Det er imidlertid viktige begrensninger og forutsetninger som må tas i betraktning. Boligen var møblert, noe som vanskeliggjør å få et helhetlig bilde av rom og bygninger slik som i tomme, umøblerte rom og bygninger. Hjemmelshaver var til stede ved starten av befaringen. Tomteforhold og grenser er basert på opplysninger fra sentralmatrikkelen, og grensemerker ble ikke besiktiget. Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjonene, med unntak av hull tatt i vegg mot våtrom.

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

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

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:

Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng ved inngangsparti. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur. Resterende nedløp er ført under terreng. Det er ikke mulig å kontrollere løsnings utførelse eller funksjon under terrenget.

Det er ikke montert snøfangere.

Takstige og pipe er ikke vurdert grunnet at taket var snødekket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Utvendig > Vinduer - Kjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.

Vinduer er slitte som følge av ytre påvirkninger, og det er sprekker i treverket og råteskader.

Trevirket i vinduene har stedvis forhøyet fuktnivå på innsiden og forekomst av svertesopp.

Vinduer fra byggeår anbefales skiftet på grunn av begrenset isolasjonsevne.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er avvik:

Loft: Jeg har målt høydeforskjell i loftstuen. Målinger viser at det er ca. 27 mm høydeforskjell.

2.etg: Jeg har målt høydeforskjell på soverommet og i gangen. Målinger viser at det er ca. 30mm høydeforskjell på soverommet og 33mm i gangen.

1.etg: Jeg har målt høydeforskjeller i stue og gang. Målinger viser at der er ca. 18mm høydeforskjell i stuel og ca. 20mm i gangen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Gjennomføringen i pipeløpet i kjelleren er ikke tilstrekkelig forseglet.

Avstanden fra pipe til brennbart materiale er ikke ivaretatt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert fukt- og råteskader i treverk i kjelleren. På bakgrunn av dette er hulltaking vurdert som ikke nødvendig.

Ved boliger oppført i dette tidsrommet er det vanlig at betonggulv mangler fuktsperre mot grunnen, noe som kan medføre kapillært oppsug av fukt.

I kjelleren er det observert saltutslag på veggen. Årsaken til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren, som oppstår som følge av kapillærsug gjennom grunnmur eller betonggulv eller høy luftfuktighet i etasjen.

Fuktmålinger i treverk viser verdier på ca 24 vektprosent.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er avvik:

Nedgravde oljetanker som er tatt ut av bruk skal saneres eller fjernes ihht. forurensningsforskriften.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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

Det er registrert råteskader og saltutslag på vegger. Det er ikke tettesjikt på vegger eller gulv noe som medfører at overflatene ikke vil tåle vannbelastning. 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 ikke ventilert med mekanisk avtrekk.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Toalettrommet viser slitasje som vurderes å være større enn normalt og bør oppgraderes for å bedre rommets standard. Der er påvist skade på overflater som hull i tak, vegg og gulv samt laminat som er tatt bort.

Ventilasjonen er begrenset til naturlig avtrekk via pipeløp, noe som gir redusert luftutskifting.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Det er ikke tett rundt rørgjennomføringen under servanten.

Pipen er plassert i våtsone uten at det er etablert tettesjikt. Videre er bunnlist og innfesting av baderomsplater feil utført, og det er manglende tett overgang mellom vinylbelegg/baderomsplater og pipe.

Hjørnene på gulvbelegget er ikke skåret i 45° for korrekt sveising. Ett utvendig hjørne er vanntett, mens de øvrige hjørnene er loddrette i innvendige hjørner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomten er snødekt, og det har derfor ikke vært mulig å gjennomføre en nærmere vurdering av terrengforholdene på befaringstidspunktet.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Konstruksjonen avviker fra dagens byggtekniske prinsipper ved at det finnes to ytterkledninger, der den innerste står uten ventilasjon. Dette medfører at gamle materialer, som opprinnelig var avhengig av fri uttørking ut mot friluft, nå ligger innkapslet i et lukket rom. Det er ikke etablert luftespalte eller dokumentert løsning for uttørking av den opprinnelige kledningen.

Avviket innebærer at det dannes et mellomklima i hulrommet, hvor temperatur og fuktighet kan variere på en måte som øker faren for fuktakkumulering. Konstruksjonen er i tillegg vanskelig å inspisere uten destruktive inngrep, og eventuell fuktrelatert skadeutvikling vil kunne gå ubemerket over lang tid. Konstruksjonen avviker fra dagens byggtekniske prinsipper ved at det finnes to ytterkledninger, der den innerste står uten ventilasjon. Dette medfører at gamle materialer, som opprinnelig var avhengig av fri uttørking ut mot friluft, nå ligger innkapslet i et lukket rom. Det er ikke etablert luftespalte eller dokumentert løsning for uttørking av den opprinnelige kledningen.

Avviket innebærer at det dannes et mellomklima i hulrommet, hvor temperatur og fuktighet kan variere på en måte som øker faren for fuktakkumulering. Konstruksjonen er i tillegg vanskelig å inspisere uten destruktive inngrep, og eventuell fuktrelatert skadeutvikling vil kunne gå ubemerket over lang tid.

Det er ikke montert musebånd på fasadene.

Manglende musebånd bak kledningen medfører økt risiko for at mus og gnagere kan få tilgang til boligen, spesielt til kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Kaldloftet er inspisert fra kneveggene. Det er ikke tilgang til alle deler av kaldloftet, da deler av konstruksjonen er gjenbygget.

Det er ikke påvist bruk av plast i etasjeskillet mot kald sone i kneveggene, men det er observert plast bak panel på loftstuen.

På oppføringstidspunktet for boligen var det generelt dårlige rutiner for montering av dampsperre, og de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette medfører ofte utettheter i dampsperran, noe som kan føre til at fuktig inneluft trekkes gjennom konstruksjonen og kondenserer på kalde deler. Dette gir økt risiko for fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen. Dampsperrans funksjon er å hindre at fuktig inneluft trenger ut i konstruksjonen og forårsaker kondens og fuktskader.

Ved inspeksjon på kaldloftet fremstår konstruksjonen som begrenset ventilert, noe som øker risikoen for kondens og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Det er påvist kondens på undertaket mot takfot, og fuktmålinger viser verdier rundt 21 vektprosent. Dette er over anbefalt nivå for konstruksjonsvirke og indikerer et fuktproblem med økt risiko for mugg- og råteskader.

Det er registrert fuktmerker i undertaket og på sperrene, noe som indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for forhøyet fuktbelastning og kan tyde på et fuktig miljø på kaldloftet. Lukene i kneveggene medfører varmetap til kaldloftet.

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sikkerhetslåsene som skal hindre full åpning av vinduene i kjøkken og stue er ikke tilfredsstillende

Utvendig omramming (lister) støter mot vannbrettbeslaget.

Innvendig er det observert fuktmerker på treverk rundt glasset. Dette er et tegn på kondensering.

Eier opplyser at det kommer vann inn i ventiler på vinduer i stuen på sørsiden ved vind- og regnpåkjenninger

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert at enkelte dører tar i karm.

Kjellerdøren er uisolert og har slitasje utvendig på grunn av fuktpåkjenninger og manglende vedlikehold. Jeg anbefaler at døren vurderes skiftet fremfor vedlikeholdt.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det har ikke vært mulig å inspisere alle forhold ved altan og terrasse på grunn av snødekke, noe som har begrenset muligheten for en fullstendig vurdering på befaringstidspunktet.

Inntrukket balkong over vindfang:
Overgangen mellom tettesjikt og vegg lot seg ikke inspisere, da fasadekledningen går helt inntil og hindrer innsyn. Det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden på denne delen av konstruksjonen. Tekkingen er av en slik alder at det er risiko for oppsprekking og lekkasjer.

Avrenning fra balkongen ledes direkte til fasaden. Dette medfører økt fuktbelastning på kledning, vindu og underliggende konstruksjoner.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Inngangsparti:
Bjelkelaget til repos har en utkraging som overstiger anbefalt lengde forbi bærebjelken.

Altan:
Snø og is på befaringsdagen begrenset inspeksjonen.

Kjeller:
Det er ulik trinnhøyde på trappen ned til kjelleren. Trappen er smal
Trappen har store åpninger mellom trinnene, og trinnene er feilmontert, noe som øker risikoen for fall.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler stedvis lister.

Det er registrert løst gulvbelegg i andre etasjer.

Det er påvist skader på overflater.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Trappene i boligen viser tegn til slitasje og har avvik knyttet til utforming og bruksegenskaper. Det er for lav frihøyde, og trappene er smale og bratte. I tillegg er det registrert knirk i deler av trappene. Forholdene avviker fra dagens anbefalte krav og medfører redusert brukskomfort samt økt risiko for uhell.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at enkelte dører tar i karm.

Det er registrert noe bruksslitasje.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Lekkasjevann fra fordelerskapet vil ikke ledes til sluk.

Det er stor avstand mellom klamringer på kobberrør.

Det er registrert irr på rør.

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Overstrømningsmulighetene mellom rommene vurderes som begrensede, noe som kan gi redusert luftutveksling.

Det er registrert at det mangler netting og kappe på ventilgjennomføringer utvendig.



Tekniske installasjoner > Varmepumpe

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eier opplyser at varmepumpen gir ujevn varme. Det har ikke vært utført service på pumpen de senere år.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende elektrisk tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter. I dag er det krav om fast tilkobling av varmtvannstanker med effekt på 1,5 kW eller mer. Det er ikke tilbakevirkende kraft på forskriftsendringen, men det foreligger en generell anbefaling om å endre tilkoblingen for å redusere risikoen for varmgang og brann.

Det er heller ikke påvist tilfredsstillende avrenning til sluk eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstanken.

Varmtvannstanken er over 20 år gammel.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke mulig å vurdere de drenerende massene eller drenerørens tilstand og funksjon. Eventuelle drenerør er ført til ukjent utløp. På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å etablere duk mellom drenerende masser og stedlige masser, noe som kan medføre at jord og sand over tid trenger inn i de drenerende massene og reduserer dreneringens funksjon. Ut fra dreneringens alder og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet vurderes det å være risiko for at dreneringen ikke vil fungere tilfredsstillende i årene fremover. Potensielle kjøpere anbefales å ta høyde for oppgradering av dreneringen i sine vurderinger.

Fuktsikring (knotteplast) på grunnmur er ikke avsluttet med lister eller beslag.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er påvist sprekker i pussede fasader, og fasaden under inngangspartiet mangler overflatepuss.



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

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



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Baderomsplatene er ikke montert fagmessig. Det er registrert feil ved montering av bunnskinne, hjørneskinner og innfesting av plater.

Nedkant av baderomsplater er ikke fuget.

Pipeløpet til boligen går gjennom badet og våtsonen og har ikke egnet tettesjikt.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, det er begrenset fall til sluk på hele gulvet.



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene, noe som medfører økt risiko for skjulte lekkasjer og følgeskader.

Toalettet er montert mot yttervegg, noe som medfører at skjult rørinstallasjon og sistene kan være utsatt for frostpåvirkning.

Det er registrert avvik i rømningsforholdene fra loftet og soverommene i 2. etasje. Utfellbar stige fra loftet er ikke godkjent rømningsløsning ved rømningshøyde over 5,0 meter. Ingen av soverommene har rømningsvei direkte til sikkert sted. Rømningshøyden fra vinduer er målt til over 5,0 meter ned til bakkeplan, noe som ikke tilfredsstiller gjeldende krav til rømning.

Det er ikke montert rekkverk på terrasse på bakkeplan. Målinger viser at terrassen har fallhøyde over 0,5 m.

Alle innvendige trapper mangler håndløper samt at det mangler rekkverk i toppen av trappen opp til 2. etasje. Manglende håndløper og rekkverk gir redusert personsikkerhet ved ferdsel i trapp.

Rekkverkshøyder i innvendige trapper er under dagens forskriftskrav, og åpninger i rekkverk overstiger tillatte mål.

Det mangler rekkverk på trappe i 2. etasje.

Utvendige trapper samt altan og balkong har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Dette gjelder både for lav rekkverkshøyde og for store åpninger i rekkverk.

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

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVEs kartgrunnlag.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2024	Malingsarbeider og etablering av terrasse.	Eier opplyser at hele bygningen er malt utvendig, inkludert veranda og inngangsparti, samt at det er oppført terrasse.
2025	Elektriske arbeider.	Eier opplyser at Senja Elektro og Automasjon AS har montert elbillader og overspenningsvern, etablert kurs til jacuzzi samt utført elektrisk installasjon på soverom i 2. etasje.
2025	Oppussing.	Eier opplyser at ett soverom i 2. etasje er renoveret og at stue og kjøkken er oppgradert med nye overflater og kjøkkenventilator. Det er også malt enkelte vegger, bygget ny utvendig trapp til kjeller

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket på opprinnelig bolig er tekket med stålplater.
Taket på tilbygget er tekket med asfaltapp.

Taktekkingen er kun inspisert visuelt fra bakkenivå.

På grunn av snødekket tak på befaringsdagen var det ikke mulig å gjennomføre en tilfredsstillende vurdering av taktekkingen. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket grunnet manglende snøfangere, med tilhørende fallrisiko.

Begrenset inspeksjon gir usikkerhet rundt taktekkingenes tilstand. Det anbefales at taket undersøkes nærmere av fagperson under tilfredsstillende sikkerhetsforhold for en helhetlig vurdering.

Nedløp og beslag

Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng ved inngangsparti. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur. Resterende nedløp er ført under terreng. Det er ikke mulig å kontrollere løsningens utførelse eller funksjon under terrenget.

Det er ikke montert snøfangere.

Takstige og pipe er ikke vurdert grunnet at taket var snødekket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres en løsning for bortledning av vann fra nedløp ved inngangspartiet for å redusere vannbelastning mot drenering og grunnmur, da dette kan føre til fuktskader og svekket konstruksjon over tid.

Nedløp er ført under terreng, og løsningens funksjon har ikke vært kontrollert eller testet, det anbefales å undersøke om løsningen fungerer tilfredsstillende.

Det må monteres snøfangere for å hindre risiko for snøras, som kan medføre skade på personer, dyr eller eiendom. Før snøfangere monteres må det gjøres en vurdering om takkonstruksjonen vil tåle endret belastning.

Takstige og pipe bør vurderes når taket er snøfritt, for å sikre at adkomst og sikkerhet er ivarettatt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er ikke montert snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning.

Ifølge tidligere salgsrapport ble veggene lektet ut og etterisolert ca. 2003–2004. Nøyaktig årstall er usikkert. Vi har ingen mulighet for å kontrollere effekt og omfang av opplyst etterisolering. Om ønskelig må det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge effekten av tiltaket.

Eier opplyser at fasadene er malt i 2024.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Konstruksjonen avviker fra dagens byggetekniske prinsipper ved at det finnes to ytterkledninger, der den innerste står uten ventilasjon. Dette medfører at gamle materialer, som opprinnelig var avhengig av fri uttørking ut mot friluft, nå ligger innkapslet i et lukket rom. Det er ikke etablert luftespalte eller dokumentert løsning for uttørking av den opprinnelige kledningen.

Avviket innebærer at det dannes et mellomklima i hulrommet, hvor temperatur og fuktighet kan variere på en måte som øker faren for fuktakkumulering. Konstruksjonen er i tillegg vanskelig å inspisere uten destruktive inngrep, og eventuell fuktrelatert skadeutvikling vil kunne gå ubemerket over lang tid.

Konstruksjonen avviker fra dagens byggetekniske prinsipper ved at det finnes to ytterkledninger, der den innerste står uten ventilasjon. Dette medfører at gamle materialer, som opprinnelig var avhengig av fri uttørking ut mot friluft, nå ligger innkapslet i et lukket rom. Det er ikke etablert luftespalte eller dokumentert løsning for uttørking av den opprinnelige kledningen.

Avviket innebærer at det dannes et mellomklima i hulrommet, hvor temperatur og fuktighet kan variere på en måte som øker faren for fuktakkumulering. Konstruksjonen er i tillegg vanskelig å inspisere uten destruktive inngrep, og eventuell fuktrelatert skadeutvikling vil kunne gå ubemerket over lang tid.

Det er ikke montert musebånd på fasadene. Manglende musebånd bak kledningen medfører økt risiko for at mus og gnagere kan få tilgang til boligen, spesielt til kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvensen av avviket er økt risiko for fuktrelaterte skader som kondens, muggvekst og råte i både den gamle kledningen og underliggende trekonstruksjoner som stendere og svill. Et mellomklima gir høyere relativ luftfuktighet i perioder, og fordi sjiktet ikke ventileres, vil fukt ha begrenset mulighet til å tørke ut.

Over tid kan dette bidra til svekkelse av treverk, misfarging, lukt og i verste fall bærende skader. Dersom skader oppstår, vil disse ofte være skjulte og oppdages sent, noe som øker omfang og kostnad ved utbedring. Situasjonen kan også påvirke inneklimate negativt dersom mikrobiell aktivitet utvikler seg i veggkonstruksjonen.

Manglende musebånd øker risikoen for at skadedyr får tilgang til konstruksjonen, noe som kan medføre skader på bygningsdeler. Det anbefales å montere musebånd langs hele fasaden for å hindre adgang for skadedyr.

Tilstandsrapport



Eksempel på manglende musebånd bak kledningen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltakkkonstruksjon oppført med sperrer av tre. Tilbygget har åpen og uisolert takkonstruksjon over balkong med taktro av trefiberplater. I opprinnelig del av boligen er undertaket utført med rupanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kaldloftet er inspisert fra kneveggene. Det er ikke tilgang til alle deler av kaldloftet, da deler av konstruksjonen er gjenbygget. Det er ikke påvist bruk av plast i etasjeskillet mot kald sone i kneveggene, men det er observert plast bak panel på loftstuen.

På oppføringstidspunktet for boligen var det generelt dårlige rutiner for montering av dampsperre, og de tilgjengelige produktene hadde lav kvalitet. Dette medfører ofte utettheter i dampsperran, noe som kan føre til at fuktig inneluft trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på kalde deler. Dette gir økt risiko for fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen. Dampsperrans funksjon er å hindre at fuktig inneluft trenger ut i konstruksjonen og forårsaker kondens og fuktskader.

Ved inspeksjon på kaldloftet fremstår konstruksjonen som begrenset ventilert, noe som øker risikoen for kondens og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Det er påvist kondens på undertaket mot takfot, og fuktmålinger viser verdier rundt 21 vektprosent. Dette er over anbefalt nivå for konstruksjonsvirke og indikerer et fuktproblem med økt risiko for mugg- og råteskader.

Det er registrert fuktmerker i undertaket og på sperrane, noe som indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for forhøyet fuktbelastning og kan tyde på et fuktig miljø på kaldloftet. Lukene i kneveggene medfører varmetap til kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av hele takkonstruksjonen for å kartlegge omfanget av oppbygging og eventuelle avvik utover det jeg har funnet.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende dampsperre og forbedre luftingen for å redusere risikoen for kondens, fuktskader og muggvekst.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling. Dette fører til redusert levetid på takkonstruksjonen og økt risiko for helseplager for mennesker.

Før det gjøres endringer i takkonstruksjonen slik som etterisolering, endring av ventilering, endring av dampsperre eller lignende må de tiltenkte løsningene prosjekteres. Dette for at det ikke skal oppstå andre skader som følge av endringene som blir gjort.

Tilstandsrapport



Det er påvist at det ikke er fuktsperre.



Fuktmåling i trobord.



Eksempel på kondensering på undertak.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to lags glass med produksjonsår 2003-2005.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sikkerhetslåsene som skal hindre full åpning av vinduene i kjøkken og stue er ikke tilfredsstillende

Utvendig omramming (lister) støter mot vannbrettbeslaget.

Innvendig er det observert fuktmerker på treverk rundt glasset. Dette er et tegn på kondensering.

Eier opplyser at det kommer vann inn i ventiler på vinduer i stuen på sørsiden ved vind- og regnpåkjenninger

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende funksjon på sikkerhetslåsene som skal hindre full åpning av vinduer kan medføre risiko for personskaade, særlig for barn. Det anbefales å etablere sikkerhetslås slik at vinduene får tilfredsstillende sikring og funksjon.

Utvendig omramming bør tilpasses slik at det ikke oppstår kontakt med vannbrettbeslaget, for å unngå fuktoptak i treverket og påfølgende råteskader.

Fuktmerkene indikerer kondensproblematikk på glassflatene. Dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på vinduene. Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere tiltak som bedre ventilasjon og nødvendig vedlikehold.

Vanninntregning i ventiler på vinduer i stuen ved vind- og regnpåkjenninger må utbedres for å hindre fuktskader. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport



Eksempel fuktmerke på vindu.



Eksempel på utvendig omramming som støter mot beslag.



Eksempel fuktmerker i karm.

Vinduer - Kjeller

Kjelleren har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke.

Vinduer er slitte som følge av ytre påvirkninger, og det er sprekker i trevirket og råteskader.

Trevirket i vinduene har stedvis forhøyet fuktnivå på innsiden og forekomst av svertesopp.

Vinduer fra byggeår anbefales skiftet på grunn av begrenset isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer bør justeres og vedlikeholdes for å sikre funksjonalitet og hindre videre slitasje.

Forhøyet fuktnivå i trevirket øker risikoen for råte og bør følges opp med nødvendige tiltak for å hindre ytterligere skade.

Det anbefales at vinduer med begrenset isolasjonsevne vurderes skiftet fremfor kun vedlikehold.

Kostnadsestimatet er beregnet for utbedring eller utskifting av vinduer med fukt- og råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eksempel på fuktskadet vindu.



Eksempel på fuktskadet vindu.

TG 2 Dører

Bygningen har en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre med forseglet glass, som gir adkomst til altan og balkong. Kjelleren har en enkel, eldre kjellerdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at enkelte dører tar i karm.

Kjellerdøren er uisolert og har slitasje utvendig på grunn av fuktpåkjenninger og manglende vedlikehold. Jeg anbefaler at døren vurderes skiftet fremfor vedlikeholdt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt justering av dører som tar i karm for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje.

Kjellerdøren bør vurderes skiftet til en isolert dør for å bedre energieffektivitet og forhindre varmetap, samt redusere risiko for inntrenging av fukt. Ved unnlatelse av utvendig vedlikehold vil funksjonssvikt oppstå.



Kjellerdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terreng:

Terrasse og trappekonstruksjoner fra 2024 med adkomst fra bakkeplan.

Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Konstruksjonen har ikke rekkverk.

Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongfundamenter.

1.etg:

Altan med adkomst fra stue. Bærende konstruksjoner, dekke og rekkverk er utført i impregneret trevirke. Konstruksjonen er fundamentert med betongfundamenter til ukjent byggegrunn.

2.etg:

Intrukket balkong over vindfang med adkomst fra gang. Balkongens dekke er tekket med glassfiber/polyester og rekkverk er utført med malt treverk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det har ikke vært mulig å inspisere alle forhold ved altan og terrasse på grunn av snødekke, noe som har begrenset muligheten for en fullstendig vurdering på befaringstidspunktet.

Inntrukket balkong over vindfang:

Overgangen mellom tettesjikt og vegg lot seg ikke inspisere, da fasadekledningen går helt inntil og hindrer innsyn. Det er derfor ikke mulig å vurdere tilstanden på denne delen av konstruksjonen. Tekkingen er av en slik alder at det er risiko for oppsprekking og lekkasjer.

Avrenning fra balkongen ledes direkte til fasaden. Dette medfører økt fuktbelastning på kledning, vindu og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas en ny inspeksjon av altanen og terrassen når snøen er borte, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler.

For inntrukket balkong bør det gjennomføres nærmere undersøkelser av overgangen mellom tettesjikt og vegg for å avdekke eventuell skade eller feil utførelse. Manglende innsyn gir usikkerhet om tilstanden og økt risiko for fuktskader. Tettesjiktet på balkongen er av en alder som medfører økt risiko for oppsprekking og lekkasjer, noe som kan føre til vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det anbefales derfor nærmere undersøkelser og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

Avrenning fra balkongen bør ledes bort fra fasaden for å redusere fuktbelastning på kledning, vinduer og underliggende konstruksjoner, og dermed unngå risiko for råte, sopp og andre fuktrelaterte skader.



Avrenningen fra balkongen ledes til fasaden.

TG 2 Utvendige trapper

Inngangsparti:

Repos og bærende konstruksjoner er utført i impregneret trevirke. Trappetrinn er utført i strekkmetall. Rekkverk til repos og trapp er utført i malt trevirke. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongfundamenter.

Altan:

Trapp og bærende konstruksjoner er utført i impregneret trevirke. Rekkverk er av malt trevirke.

Kjeller:

Trapp til kjeller har vanger og trappetrinn utført med impregneret trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsparti:

Bjelkelaget til repos har en utkraging som overstiger anbefalt lengde forbi bærebjelken.

Altan:

Snø og is på befaringsdagen begrenset inspeksjonen.

Kjeller:

Det er ulik trinnhøyde på trappen ned til kjelleren.

Trappen er smal

Trappen har store åpninger mellom trinnene, og trinnene er feilmontert, noe som øker risikoen for fall.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Inngangsparti:

Utkragingen på bjelkelaget til repos bør forsterkes anbefalt lengde for å unngå konstruksjonssvikt, siden overbelastning kan føre til skader på konstruksjonen.

Altan:

Det anbefales ny inspeksjon når snø og is er fjernet, for å sikre at eventuelle skjulte avvik blir avdekket og utbedret. En inspeksjon kan avdekke skader eller svakheter.

Kjeller:

Ulik trinnhøyde bør utbedres for å redusere risikoen for snubling og fallskader, og for å ivareta sikkerheten ved bruk av trappen.



Trapp til altan.



Trapp til Kjeller.



Trapp til inngangsparti.

INNENDIG

Overflater

Innvendig har boligen gulv av klikkvinyl, furu og belegg, samt betonggulv i kjeller. Vegger har overflater av trepanel og malte plater og betongvegger i kjeller. Innvendige tak er utført med malte plater, trepanel og himlingsplater.

Eier opplyser at overflater på soverom i 2. etasje, samt gulv i soverom, stue og kjøkken, er oppusset i 2025, og at det er utført malerarbeider samme år. Utførende er ikke faglært tømmer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler stedvis lister.

Det er registrert løst gulvbelegg i andre etasje.

Det er påvist skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å montere lister der disse mangler for å oppnå et ferdig og funksjonelt resultat.

Løst gulvbelegg i 2. etasje bør festes eller skiftes ut for å redusere snublefare og videre slitasje.

Skader på overflater bør utbedres for å opprettholde estetisk standard og beskytte underliggende konstruksjoner. Overflatene har bruksslitasje og fremstår med utidsmessige material- og fargevalg. oppussing og modernisering må påregnes.



Eksempel skade i belegg.



Eksempel på manglende lister.



Eksempel på slitte overflater

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av tre, og kjellergulvet er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loft: Jeg har målt høydeforskjell i loftstuen. Målinger viser at det er ca. 27 mm høydeforskjell.

2.etg: Jeg har målt høydeforskjell på soverommet og i gangen. Målinger viser at det er ca. 30mm høydeforskjell på soverommet og 33mm i gangen.

1.etg: Jeg har målt høydeforskjeller i stue og gang. Målinger viser at der er ca. 18mm høydeforskjell i stuel og ca. 20mm i gangen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil ikke være mulig å gi ett kvalifisert kostnadsestimat for oppretting av skjevhetene i etasjeskillet uten at det gjøres ytterligere undersøkelser som vil kreve fysiske inngrep i konstruksjoner. Det anbefales at skjevhetene kontrolleres jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Kostnadsestimatet er satt for ytterligere vurdering av avviket og prosjektering av eventuelle tiltak. Kostnader for eventuell utbedring vil ikke være mulig å vurdere før ytterligere undersøkelser er gjort.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Pipe og ildsted

Boligen har teglpipe som er pusset og malt.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Gjennomføringen i pipeløpet i kjelleren er ikke tilstrekkelig forseglet.

Avstanden fra pipe til brennbart materiale er ikke ivaretatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

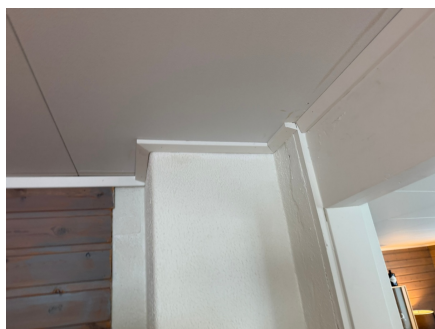
Gjennomføringen i pipeløpet i kjelleren må forsegles for å hindre røyk- og brannspredning.

Avstanden fra pipe til brennbart materiale må økes for å redusere risikoen for brann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Brennbart materiale støter i mot pipen.



Brennbart materiale støter i mot pipen



Gjennomføring til pipeløpet i kjelleren er ikke tilstrekkelig forseglet.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har pusset betongstein. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fukt- og råteskader i treverk i kjelleren. På bakgrunn av dette er hulltaking vurdert som ikke nødvendig.

Ved boliger oppført i dette tidsrommet er det vanlig at betonggulv mangler fuktsperre mot grunnen, noe som kan medføre kapillært oppsug av fukt.

I kjelleren er det observert saltutslag på veggen. Årsaken til saltutslag er fukttilgang til grunnmuren, som oppstår som følge av kapillærsug gjennom grunnmur eller betonggulv eller høy luftfuktighet i etasjen.

Fuktmålinger i treverk viser verdier på ca 24 vektprosent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må gjøres tiltak for å redusere fuktbelastningen mot kjelleren.

Dersom forholdene ikke utbedres, vil skadene kunne utvikle seg videre, med økt skadeomfang og negativ påvirkning på både bygningskonstruksjonen og innneklimaet i boligen.

Kostnadsestimatet er knyttet mot fjerning av organisk materiale. Vi anbefaler at det er minst mulig organisk materiale i etasjen og mest mulig åpen betong og murflater. Permanent styrt avfukting vil være med på å bedre klimaet i etasjen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



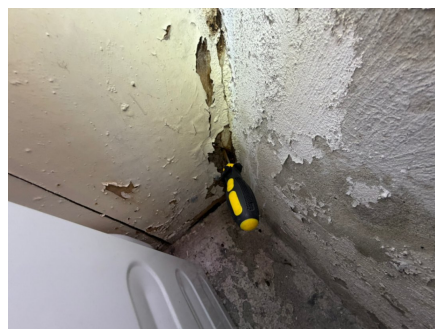
Saltutslag.



Fuktmåling i veggpanel.



Fuktmåling i dørterkel.



Eksempel på råteskadet treverk.

Innvendige trapper

Boligen har malte trappekonstruksjoner av tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappene i boligen viser tegn til slitasje og har avvik knyttet til utforming og bruksegenskaper. Det er for lav frihøyde, og trappene er smale og bratte. I tillegg er det registrert knirk i deler av trappene. Forholdene avviker fra dagens anbefalte krav og medfører redusert brukskomfort samt økt risiko for uhell.

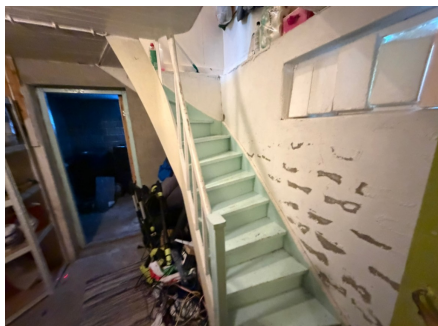
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av trappene for å oppnå bedre brukskomfort og sikkerhet.

Tiltak bør iverksettes for å redusere risikoen for fall og uhell som følge av lav frihøyde, smale og bratte trappeløp.

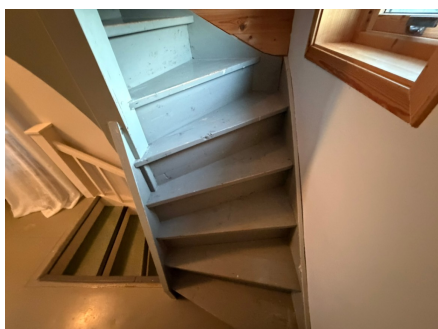
Tilstandsrapport



Trapp kjeller.



Trapp 1. etg.



Trapp. 2.etg.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, heltredører og finerdører med speil. Noen av dørene er fra byggeåret, mens andre er byttet ut i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at enkelte dører tar i karm.

Det er registrert noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas justering av dører som tar i karm for å sikre god funksjon og hindre ytterligere slitasje på dør og karm.

Bruksslitasje bør utbedres for å opprettholde estetikk og forhindre ytterligere forvittringer.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet har pusset mur, plater og panel på vegger, betong på gulvet og platene i taket er delvis tatt bort. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin samt et skyllekar.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er registrert råteskader og saltutslag på vegger.

Det er ikke tettesjikt på vegger eller gulv noe som medfører at overflatene ikke vil tåle vannbelastning.

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 ikke ventilert med mekanisk avtrekk.

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

- Andre tiltak:

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.

Det må etableres godkjent tettesjikt/membran på vegger og gulv, samt vurderes utskifting av sluk for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Manglende tettesjikt og utilstrekkelig ventilasjon medfører økt risiko for fuktskader, sopp- og råteutvikling i konstruksjonen, samt at eldre sluk kan gi utfordringer ved fremtidig renovering.

En helhetlig oppgradering og prosjektering av våtrommet anbefales for å redusere risiko for skader og sikre forskriftsmessig utførelse.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk.



Oversiktsbilde

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da vegger og gulv i hovedsak er av betong, og påviste råteskader i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Andre tiltak:

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger.



Eksempel råteskader.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 2.etasje har baderomsplater på veggene, våtromsbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med servant og speil.

Badet har mekanisk avtrekk gjennom yttervegg.

Det foreligger ingen dokumentasjon på når badet er bygget.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Deler av pipeløpet til boligen går gjennom badet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsplatene er ikke montert fagmessig. Det er registrert feil ved montering av bunnskinne, hjørneskinner og innfesting av plater.

Nedkant av baderomsplater er ikke fuget.

Pipeløpet til boligen går gjennom badet og våtsonen og har ikke egnet tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktnntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Baderomsplatene og bunn og hjørneskinner må monteres i henhold til produsentens anvisninger.

Feil montering og manglende fugging kan føre til redusert levetid på materialene, økt risiko for råte og fuktskader.

Ved å utsette veggoverflater og pipeløp for vann er det stor risiko for at det kan oppstå vannskader.



Feil utførelse med bunn og hjørneskinne samt manglende fuge i nedkant av platene.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca 10mm på det meste.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, det er begrenset fall til sluk på hele gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

2. ETASJE > BAD

🔧 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tett rundt rørgjennomføringen under servanten.

Pipen er plassert i våtsone uten at det er etablert tettesjikt. Videre er bunnlist og innfesting av baderomsplater feil utført, og det er manglende tett overgang mellom vinylbelegg/baderomsplater og pipe.

Hjørnene på gulvbelegget er ikke skåret i 45° for korrekt sveising. Ett utvendig hjørne er vanntett, mens de øvrige hjørnene er loddrette i innvendige hjørner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tett utførelse rundt rørgjennomføringen under servanten for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Det må etableres godkjent tettesjikt rundt pipen i våtsonen, samt utbedres overgang mellom vinylbelegg, baderomsplater og pipe, for å redusere risiko for vannskader og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Bunnlist og innfesting av baderomsplater må utbedres for å sikre korrekt tetthet.

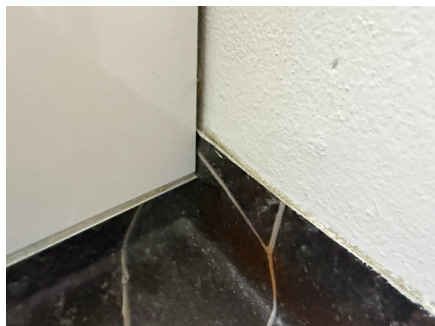
Hjørnene på gulvbelegget bør sveises i henhold til monteringsanvisninger, slik at alle hjørner blir vanntette og risiko for lekkasje og fuktskader minimeres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Feil utførelse av bunnlist og plater.



Overgangen av tettesjikt til pipe er ikke tett.
Pipen har heller ikke tettesjikt.



Sluk.



Rørgjennomføring under vask er ikke tett,

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne, noe som medfører økt risiko for skjulte lekkasjer og følgeskader.

Toalettet er montert mot yttervegg, noe som medfører at skjult rørinstallasjon og systerne kan være utsatt for frostpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere dreneringshull eller lekkasjesikring.

Manglende lekkasjesikring medfører risiko for at skjulte lekkasjer kan pågå over tid og forårsake omfattende fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Skjult systerne og rørinstallasjon i ytterveggen har risiko for frostsprengning, lekkasjer og påfølgende fukt- og vannskader i veggkonstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. tilluft under dør

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2026

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



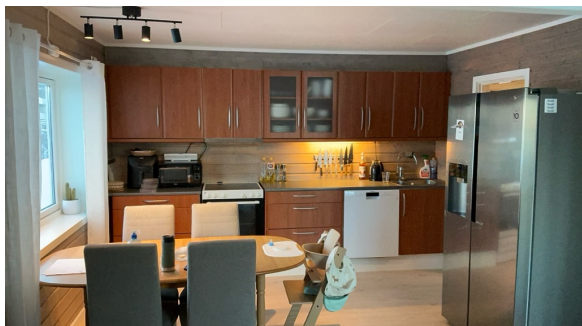
Fuktmåling

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående hvitevarer: kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.



Oversiktsbilde.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator fra 2026 med avtrekk ut.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har gulvbelegg. Veggene er kledd med plater som er malt, og det er belegg bak servant. Rommet har WC og servant. Vannfordelingsskap for rør-i-rør til badet i 2.etasje er plassert i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Toalettrommet viser slitasje som vurderes å være større enn normalt og bør oppgraderes for å bedre rommets standard. Der er påvist skade på overflater som hull i tak, vegg og gulv samt laminat som er tatt bort.

Ventilasjonen er begrenset til naturlig avtrekk via pipeløp, noe som gir redusert luftutskifting.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Toalettrommet må oppgraderes for å heve standarden og sikre bedre funksjonalitet.

Det må etableres mekanisk avtrekk for å forbedre ventilasjonen, da dagens løsning med kun naturlig avtrekk gir redusert luftutskifting. Konsekvensen av manglende mekanisk ventilasjon er økt risiko for fuktproblemer, dårlig luftkvalitet og redusert levetid på overflater og sanitærutstyr.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Oversiktsbilde.



Eksempel på skader i taket.



Eksempel på skade

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, og badet har rør-i-rør-system i plast. Vannfordelingsskap for badet er plassert på toalettrom. Vannfordelerskapet og synlige kobberrør er besiktiget. Det er etablert servant på soverom i 2. etasje. Stoppekran er plassert i kjeller og funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Lekkasjevann fra fordelerskapet vil ikke ledes til sluk.

Det er stor avstand mellom klamringer på kobberrør.

Det er registrert irr på rør.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

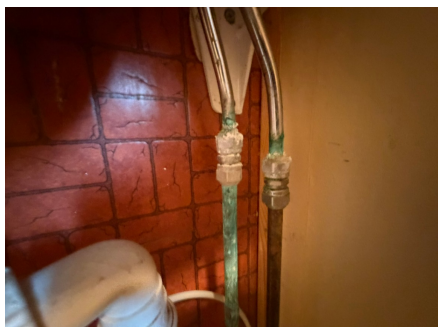
Tilstandsrapport

Lekkasjevann fra fordelerskapet må ledes til sluk for å redusere risikoen for vannskader i bygningen.

Klamringer på kobberrør må monteres med kortere avstand for å hindre bevegelse noe som kan føre til lekkasje med påfølgende fukt og råteskader som konsekvens.

Irr på rør kanføre til lekkasjer, det anbefales derfor nærmere undersøkelser og eventuell utbedring for å redusere risiko for videre korrosjon og vannskader.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige kobbervannledningene er passert, bør tilstanden overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå. Ved renovering bør det påses at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Eksempel på irr.



Oversiktsbilde vannforderskap.

TG 2 Avløpsrør

Boligen har synlige avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å unngå risiko for luktproblemer og redusert funksjon på avløpet.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige avløpsledningene er passert, bør tilstanden overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger og vinduer, med periodisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overstrømningsmulighetene mellom rommene vurderes som begrensede, noe som kan gi redusert luftutveksling.

Det er registrert at det mangler netting og kappe på ventilgjennomføringer utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overstrømningsmulighetene mellom rom bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftutveksling. Begrenset luftutveksling kan føre til dårlig innneklima, økt fuktighet og risiko for fuktskader.

Det bør monteres netting og kappe på ventilgjennomføringer utvendig for å hindre inntrengning av vann og skader fra skadedyr.

Tilstandsrapport



Eksempel på manglende netting i gjennomføring.

Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at varmepumpen gir ujevn varme.

Det har ikke vært utført service på pumpen de senere år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres service på varmepumpen for å sikre jevn og effektiv varmfordeling.

Manglende service kan føre til redusert ytelse, økt energiforbruk og risiko for driftsstans.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende elektrisk tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter. I dag er det krav om fast tilkobling av varmtvannstanker med effekt på 1,5 kW eller mer. Det er ikke tilbakevirkende kraft på forskriftsendringen, men det foreligger en generell anbefaling om å endre tilkoblingen for å redusere risikoen for varmgang og brann.

Det er heller ikke påvist tilfredsstillende avrenning til sluk eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstanken.

Varmtvannstanken er over 20 år gammel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres fast elektrisk tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for varmgang og brann.

Det bør også etableres tilfredsstillende avrenning til sluk eller annen kompenserende løsning for å hindre vannskader ved eventuell lekkasje.

Eldre varmtvannstanker har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer.

Tilstandsrapport



Berederens tilkobling.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i gang og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Brukerveiledning for jordfeilbryter og kursfortegnelse foreligger.

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.

1960

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger faktura fra Senja Elektro Automasjon

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?

Ja Kursen til stekovnen slår ut når alt står på.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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 påvist løse ledninger og ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.



Oversiktsbilde.



Eksempel løs ledning.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenerende masser er av ukjent type. Fuktsikring er av knastepapp. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller eventuelt om når den er oppgradert etter 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. Det er etablert spylekum for dreneingen på gårdsplassen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke mulig å vurdere de drenerende massene eller dreneringenes tilstand og funksjon. Eventuelle drenerør er ført til ukjent utløp. På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å etablere duk mellom drenerende masser og stedlige masser, noe som kan medføre at jord og sand over tid trenger inn i de drenerende massene og reduserer dreneringens funksjon. Ut fra dreneringens alder og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet vurderes det å være risiko for at dreneringen ikke vil fungere tilfredsstillende i årene fremover. Potensielle kjøpere anbefales å ta høyde for oppgradering av dreneringen i sine vurderinger.

Fuktsikring (knotteplast) på grunnmur er ikke avsluttet med lister eller beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke tilstrekkelig grunnlag for å vurdere dreneringens utførelse, funksjon eller restlevetid, og forholdet er derfor beheftet med usikkerhet. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avklare dreneringens tilstand og funksjon. Videre bør rom under terreng inspiseres jevnlig for å kunne avdekke eventuell svikt i dreneringen på et tidlig tidspunkt. Oppgradering eller utskifting av dreneringen bør vurderes for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller. Utilstrekkelig drenering kan over tid føre til fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt negativ påvirkning på innemiljø.

Åpen avslutning av fuktsikringen kan medføre at vann og smuss trenger bak plasten, noe som kan redusere fuktsikringens funksjon og gi økt fuktbelastning på grunnmur. Montering av overgangslist anbefales.



Overgang mellom fuktsikring og murpuss mangler overdekning/liste.

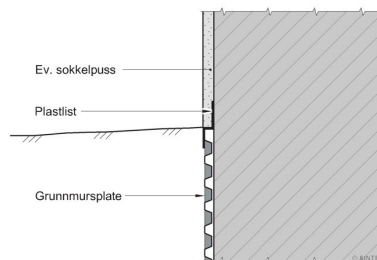


Fig. 64 b
Fastholdelse av grunnmursplate ovenst med plastlist

Eksempel på riktig utførelse

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betonghulstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er påvist sprekker i pussede fasader, og fasaden under inngangspartiet mangler overflatepuss.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skråriss og sprekker i pussede fasader bør utbedres for å hindre videre skader og fuktinntrengning i konstruksjonen.

Manglende overflatepuss under inngangspartiet bør påføres for å beskytte grunnmuren mot fukt og forringelse.

Det anbefales å overvåke tilstanden og vurdere ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til setningene.

Tilstandsrapport



Eksempel på riss.



Eksempel på riss.



Eksempel på riss.

Terrenghorhold

Tomten ligger i et relativt skrående terren.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomten er snødekt, og det har derfor ikke vært mulig å gjennomføre en nærmere vurdering av terrenghorholdene på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrenghorholdene når tomten er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik som kan medføre økt risiko for fuktbelastning mot boligen.

Oljetank

Eier opplyser at det er nedgravd oljetank som er tatt ut av bruk. Tanken er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedgravde oljetanker som er tatt ut av bruk skal saneres eller fjernes ihht. forurensningsforskriften.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Som tankeier foreligger det plikt til å hindre at tanken blir en kilde til forurensning. Manglende sanering eller sikring av tanken kan medføre risiko for forurensning. Slike tanker kan fortsatt inneholde restolje, og korrosjon kan over tid føre til lekkasje med risiko for forurensning av grunn, grunnvann og innemiljø

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Rør til oljetank.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

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, brann tekniske forhold, rømningsveier, brann celler og elektrisk anlegg vurdert på et overordnet nivå. I tillegg er det sett på forhold som forstøtning murer 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.

Det er registrert avvik i rømningsforholdene fra loftet og soverommene i 2. etasje. Utfelbar stige fra loftet er ikke godkjent rømningsløsning ved rømnings høyde over 5,0 meter. Ingen av soverommene har rømningsvei direkte til sikkert sted. Rømnings høyden fra vinduer er målt til over 5,0 meter ned til bakkeplan, noe som ikke tilfredsstillende gjeldende krav til rømning.

Det er ikke montert rekkverk på terrasse på bakkeplan. Målinger viser at terrassen har fall høyde over 0,5 m.

Alle innvendige trapper mangler håndløper samt at det mangler rekkverk i toppen av trappen opp til 2. etasje. Manglende håndløper og rekkverk gir redusert personsikkerhet ved ferdsel i trapp.

Rekkverkshøyder i innvendige trapper er under dagens forskriftskrav, og åpninger i rekkverk overstiger tillatte mål.

Det mangler rekkverk på trappe i 2. etasje.

Utvendige trapper samt altan og balkong har rekkverk som ikke tilfredsstillende dagens forskriftskrav. Dette gjelder både for lav rekkverkshøyde og for store åpninger i rekkverk.

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

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVEs kartgrunnlag.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

175 m²/175 m²

Enebolig: 5 Gang, Vaskerom, 4 Bod, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Bad, 3 Soverom, Loftstue

Andre bygg: Garasje, Sjø
Bruksareal andre bygg: 55 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 900 000

Konklusjon markedsverdi

1 900 000

Markedsvurdering

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer	Kr.	9 060
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	9 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 650 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	370 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	320 000

Sjå

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Sjå	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 990 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

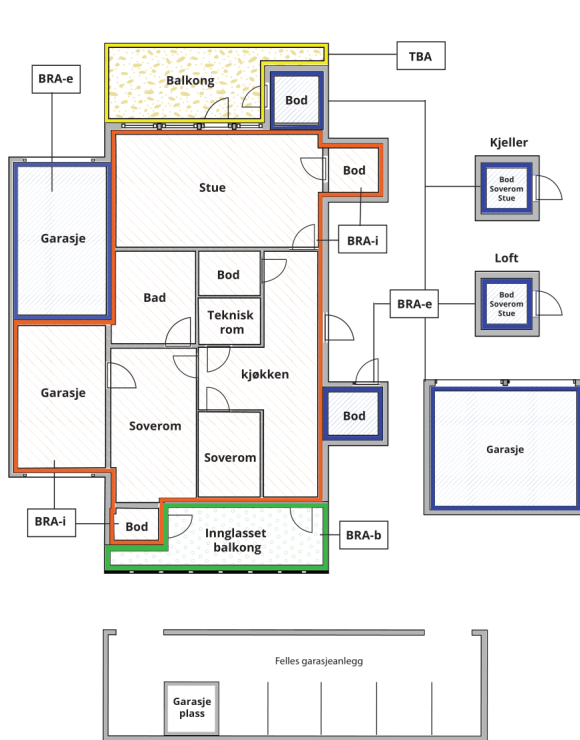
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	52			52	
1. Etasje	56			56	21
2. Etasje	49			49	8
Loft	18			18	
SUM	175				29
SUM BRA	175				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, vaskerom, bod, bod 2, bod 3, bod 4		
1. Etasje	Gang, gang 2, toalettrom, kjøkken, stue		
2. Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Loft	Loftstue, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boligen. Det er derfor ikke mulig å si om dagens bruk av boligen er godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier opplyser at Senja Elektro og Automasjon AS har montert elbillader og overspenningsvern, etablert kurs til jacuzzi samt utført elektrisk installasjon på soverom i 2. etasje.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Sjå

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Fredrik Tollefsen	Takstingeniør
	Jim Hanssen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	38	53		0	755.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bjorelvnesveien 17

Hjemmelshaver

Hanssen Jim, Nordaas Malin Svestad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bjorelvnes er ei bygd ved Gisundet i Senja kommune, Troms 14 km nord for Finnsnes.

Her ligger Lenvik kirke, en trekirke fra 1879. Bjorelvnes hadde fergeforbindelse med Gibostad fram til 1985. Lenvik Museum er et tradisjonsrikt museum som holder til i den gamle prestegården på Bukkskinn. Museet, som viser kystkultur, er i dag en avdeling under Midt-Troms Museum.

Bjorelvnes har eget grendehus. Tidligere har bygda også hatt butikk og bensinstasjon, men disse er nå lagt ned. Bjorelvnes tilhører Kårvik skolekrets og har postadresse 9300 Finnsnes.

Fylkesvei 7874 går gjennom bygda. Fra krysset ved brua over Bjorelva går fylkesvei 7878 tvers over Lenvikhalvøya, gjennom Sollidalen til Langnes ved Rossfjordvatnet.

Bjorelvnes grunnkrets innbefatter, i tillegg til Bjorelvnes, bygdene Bondjorda, Bukkskinn, Slettnes og Sollidalen. Bondjorda hører til Trollvik skolekrets, mens resten av grunnkretsen sokner til Kårvik skole. Grunnkretsen hadde 241 innbygger pr. 2014.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via felles privat vei. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet felles privat vannforsyning som deles med flere eiendommer.

Eier opplyser at det er felles vannverk fra borrehull på sørsiden av Bjorelva.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til sjøen.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten var snødekt på befaringsdagen. Eier opplyser at tomten er opparbeidet med plen og treterrasser.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2012

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Frittliggende garasje med to biloppstillingsplasser og to garasjeporter. Garasjen har betonggulv, yttervegger i bindingsverk med utvendig trepanel og saltak teknet med metallplater.

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

Sjå



Anvendelse

Byggeår

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Beskrivelse

Bygningen er et eldre, enkelt frittliggende vedskjul oppført i trekonstruksjon. Ytterveggene har stående firkantbord lagt kant i kant som kledning, og saltaket er teknet med metallplater. Konstruksjonen bærer preg av slitasje og manglende vedlikehold.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.01.2026		Gjennomgått	31	Nei
Egenerklæringsskjema	29.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	
2	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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