

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Skogstadlia 8 , 9300 FINNSNES

 SENJA kommune

 gnr. 46, bnr. 513

Markedsverdi

5 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 20060-2141

Eiendomsverdi ref nr: HT7154

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Fredrik Tollefsen



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

Fredrik Tollefsen

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

Medansvarlig

Anders Killie Solli

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av metallplater med strøsteinsbelegg. Malte vindskiebord og bord i gesims. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon utført som saltak.

Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

Veggkonstruksjoner er bindingsverkkonstruksjon fra byggeår med liggende malt kledning.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og enkel kjellerdør i tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Elementpipe med ildsted tilknyttet. Det er montert vedovn i stuen.

Kjelleren har vegger av betong/mur. Omtrent halve kjelleren har betonggulv, mens resterende del har åpen sand-/grunnflate.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet i 1. etasje har malte plater på vegger, vinylbelegg på gulvet og malte plater i himling. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin samt innredning med vask.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet i 1. etasje har fliser på veggene, fliser på gulvet og panel i taket. Rommet inneholder WC, dusjhjørne og baderomsinnredning med servant.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet på loftet har tapet på veggene, vinylbelegg på gulvet og panel i taket. Rommet inneholder WC, badekar og baderomsinnredning med servant. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskuffer, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør system.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk, periodevis, avtrekk på kjøkken og våtrom i 1. etasje.

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller.

Sikringsskap er plassert i boden og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er av ukjent type.

Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokk og betonghulstein.

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Eiendommen ligger i skrående terreng.

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	187 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	176 m ²
Totalpris	5 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Et av soverommene på loftet er for lite med tanke på areal i rom for varig opphold.

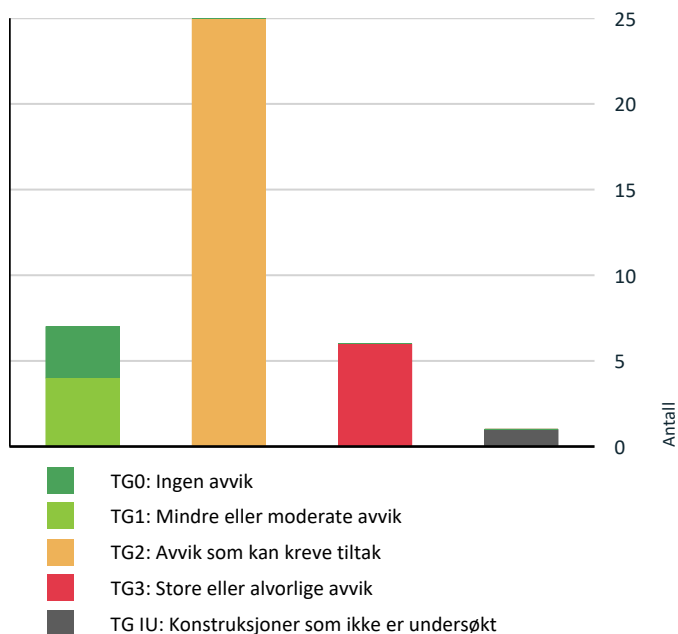
I 1. etasje er te-stuen benyttet som soverom. Endringen er ikke søknadspliktig.

Digitale kart viser at lysthuset er plassert over tomtegrensen.

Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av plasseringen og tomtegrensen.

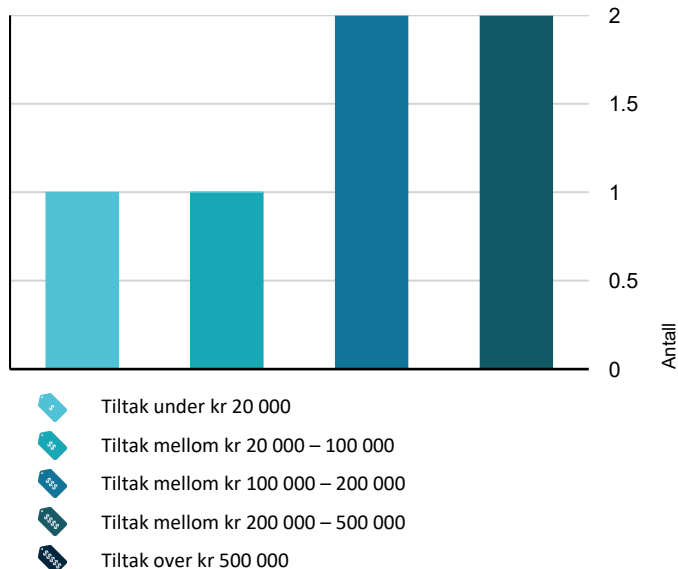
Sammendrag av boligens tilstand

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 Mari Fremstad Salvesen å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst Skogstadlia 8, 9300 Finnsnes. Takstingeniøren og foretaket opptre uavhengig i samsvar med Norsk Taksts etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, eller andre parter involvert i oppdraget. 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 8°C på befaringdagen. Under befaringen ble det benyttet ulike måleinstrumenter, inkludert Protimeter MMS3 fuktmåler/fuktindikator, Elma 360 laservater og Leica X4 avstandsmåler.

Det er imidlertid viktige begrensninger og forutsetninger som må tas i betraktning. Boligen var møblert, noe som vanskeliggjør å få et helhetlig bilde av rom og bygninger slik som i tomme, umøblerte rom og bygninger. Rekvirent var til stede ved starten av befaringen. Tomteforhold og grenser er basert på opplysninger fra sentralmatrikkelen, og grensemerker ble ikke besiktiget. Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjonene, 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 hele taket. Taket er besiktiget fra takstigen. Dette skyldes begrensninger i tilgjengelighet og sikkerhet. Takkonstruksjon/loft er heller ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst på befaringdagen.

Det er av stor betydning at både kjøper og selger setter seg godt inn i dokumentet. Rapporten gir omfattende informasjon om tilstanden til boligen og dens verdianslag. Begge parter bør grundig gjennomgå rapporten for å sikre at de har en felles forståelse av eiendommens tilstand og verdi. Dette vil bidra til en mer trygg og informert bolighandel. Potensielle kjøpere, finansinstitusjoner og meglere må kontrollere gyldigheten av rapporten ved å sjekke QR-koden på forsiden. Rapporten er gyldig i 12 måneder, og den skal ikke brukes dersom statusen er satt til ugyldig.

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det er registrert høy relativ luftfuktighet i kjeller, ca. 91,9 % RF ved 7,0 °C. Beregnet duggpunkt er ca. 5,8 °C. Disse verdiene er i områder hvor det kan oppstå fukt og råteskader. Fuktmåling i svill til delevgg viser at trefibrene er mettet med vann, og har påviste råteskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Alder tilsier at drenering og utvendig fuksikring har redusert restlevetid og økt sannsynlighet for funksjonssvikt. Utvendig fuksikring av grunnmur er avsluttet under utvendig terreng på øversiden av huset. Det er påvist vann i kjelleren. Dreneringen vurderes som utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt. Det vises også til vurdering under punktet «Rom under terreng».

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Det er avvik:
Krav til fall er ikke oppfylt, og gulvet er tilnærmet flatt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er avvik:
Det er benyttet trefiber-veggplater i våt sone.

Rørgjennomføringer er feil utført, noe som gir risiko for utetthet og fuktinntrengning i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Det er avvik:

Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er målt til mindre enn 25 mm.

Dusjhjørnet har tett sokkel. Vann på utsiden av dusjsonen ledes ikke til sluk, og kan i stedet renne ut av rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Tettesjikt på vegger er våtromstapet.

Tettesjiktet er i utgangspunktet egnet til denne typen bruk, men jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning både på grunn av påviste avvik og naturlige alderssvækkelser. Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Sluk er plassert under badekar og har derfor begrenset inspeksjonsmuligheter. Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg er klemt under klemring. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det vil være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner.

Gulvet har ikke tilstrekkelig fall på gulvet. Dette øker risiko for utflomming av vann til andre rom. Det er registrert «svimerker» og utetthet i gulvbelegg rundt rørgjennomføringer. Rommet varmes opp med varmekabler i gulv (disse er ikke funksjonstestet).

Rommet er ventilert har kun naturlig ventilering i ventil i vindu og ventil i taket som føres til ukjent sted. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig ved dusjing.

Vindu plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuksikret. Det er ikke tettesjikt på takiet i våtsonen.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Tidligere salgsoppgave opplyser at yttertaket ble fornyet uten at det ble lagt nytt undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid for undertaket er passert, noe som medfører økt risiko for lekkasjer.

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

Det er avvik:

Det er registrert at nedløp er avsluttet med utkaster over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur.
Det er ikke montert snøfangere på taket.
Pipebeslaget har mangelfull utførelse.

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

Det er avvik:

Det er ikke montert gnagersperre bak kledningen. Deler av kledningen på oversiden av huset har liten avstand til terreng.
Det er registrert værslitte overflater på fasaden.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Innvendig er det observert fuktmerker og avflassing av maling rundt glasset. Dette er et tegn på kondensering.
Utvendig omramming (lister) støter mot vannbrettbeslaget.
Pakningene mellom vindu og karm har skader og er flate og har mistet elastisiteten på grunn av alder, noe som fører til redusert tettingsevne og økt risiko for trekk.
Karmene i vinduer er værslitte.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Fuktsøk i karm til kjellerdør viser ca. 28 vektprosent. Døren er skjev og tar i karmen, og det er registrert svelling på innvendig side av dørbildet.
Det er registrert værslitte karmen på balkondørene.

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

Det er avvik:

Altanen ved lysthus er fundamentert til ukjent byggegrunn med impregnerte tresøyler. Fundamenter er ikke påvist, og tresøylene er ført i bakken.
Bjelkesko er montert utenpå pusset mur.
Det er registrert værslitt overflatebehandling på altanene.

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

Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i trappen. Skjevhetene kan være tegn på bevegelser, setninger eller nedsatt understøttelse i konstruksjonen.
Overflatene på trappen er værslitte og har behov for vedlikehold. Enkelte bord har slitasje i et omfang som gjør at utskifting vil være nødvendig.

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

Det er avvik:

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

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

Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stuen. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
I 1. etasje har jeg målt høydeforskjell i stuen og på kjøkkenet. Målinger viser at det er ca. 15mm høydeforskjell i stuen og ca. 11mm på kjøkkenet.
På loftet har jeg målt høydeforskjell i loftstuen og på soverommet. Målinger viser at det er ca. 12mm høydeforskjell på loftstuen og 9mm i soverommet.

Det er foretatt fuktmålinger i etasjeskillet fra underetasjen. Målinger viser en vektprosent på ca 25 vektprosent.

Avstanden mellom opplagringene til drageren i kjeller fremstår som for lang.

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

Det er avvik:

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert lav fri høyde i trappen og trappetrinnstepper som mangler.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte innvendige dører tar i karmen ved åpning og lukking.
Det er registrert slitasje/svelling i nedkant på enkelte innvendige dører.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger fra byggeår. Alder tilsier at det er økende sannsynlighet for slitasje, korrosjon, lekkasjer eller andre aldersrelaterede skader på røranlegget.

Vannrørene er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad, vaskerom og kjøkken. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av disse arbeidene, noe som gir økt usikkerhet om kvaliteten og omfanget av utskiftingen.

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

Det er avvik:

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

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

Det er avvik:

Overstrømningsmulighetene mellom rommene vurderes som begrensede, noe som kan gi redusert luftutveksling. Loftet har kun ventiler i vinduene.

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

Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at det er utført service på anlegget de senere årene.

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

Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsberederen er over 20 år. Alder tilsier at mer enn forventet brukstid kan være oppbrukt

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

Det er avvik:

Det er registrert horisontale riss i grunnmuren, noe som kan indikere påvirkning fra jordtrykk. Det er også registrert sprekkdannelser i grunnmuren.

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

Det er avvik:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur på øversiden av huset. Terrengforholdene gir mulighet for vannansamlinger ved nedbør og snøsmelting, og overflatevann ledes ikke tilstrekkelig bort fra bygningen.

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist svelling i veggplater ved vask på vaskerom. Platekledningen er ikke egnet for direkte vannpåkjenning.

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Det er avvik:

Det er registrert riss i veggfliser i dusjsone og ved toalettet. Riss i fliser er symptomer på skade eller bevegelse i underlaget, og dette gir usikkerhet rundt overflatens og tilstøtende sjikts funksjon i våtrommet.

Det er dør i våtsone utført med materiale som ikke vurderes egnet for slik plassering. Døren er skjermet med dusjvegg, noe som reduserer direkte vannpåkjenning, men plasseringen innebærer likevel økt risiko for fuktbelastning over tid.

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

Det er avvik:

Membranen bak innebygd susterne har ukjent utførelse.

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

Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

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

Det er avvik:

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik i rømningsvei fra soverom mot vest. Underkant av rømningsvinduet ligger mer enn 5,0 meter over terreng. Vinduet på soverom mot øst tilfredsstillende ikke minimumsmål for rømningsvindu.

Brannslukningsutstyr bør skiftes ut da det er eldre enn anbefalt brukstid, for å sikre tilstrekkelig brannvern. Det er ikke påvist brannslukningsutstyr på loftet.

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp ved lysthus. Rekkverkshøyden er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper. Rekkverket på altanene er for lavt i forhold til dagens krav.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverkshøyden er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette ut fra dagens krav.

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1996

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2024	Montering	Elbillader.
2023	Montering	Fiberkabel.
2021	Montering	Ny varmepumpe
2020	Fornyelse	Nytt tak i 2020 KM proffbygg
2019	Fornyelse	Kjøkkenet ble pusset opp.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av metallplater med strøsteinsbelegg. Malte vindskiebord og bord i gesimser. Taktekkingen er inspisert fra takstige.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tidligere salgsoppgave opplyser at yttertaket ble fornyet uten at det ble lagt nytt undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid for undertaket er passert, noe som medfører økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder gir økt risiko for utettheter og følgeskader dersom undertaket ikke lenger har tilstrekkelig funksjon. Undertaket bør kontrolleres jevnlig, særlig ved gjennomføringer, overganger og områder med risiko for vanninntrengning. Ved tegn til lekkasje, fuktskjolder eller andre symptomer på skade bør det gjøres nærmere undersøkelser og utbedringer for å unngå fuktskader og råte.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert at nedløp er avsluttet med utkaster over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur.
Det er ikke montert snøfangere på taket.
Pipebeslaget har mangelfull utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå økt vannbelastning mot drenering og grunnmur.

Manglende snøfangere kan medføre fare for snø- og isras, som kan skade personer og utstyr. Det anbefales å montere snøfangere på taket der mennesker kan ferdes. Før montering må det vurderes om takkonstruksjonen tåler den økte belastningen.

Pipebeslaget bør utbedres for å hindre risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Eksempel på utkast avsluttet over terreng ved grunnmur.



Eksempel på mangelfull tekking av pipen.

TG.2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjoner er bindingsverkkonstruksjon fra byggeår med liggende malt kledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke montert gnagersperre bak kledningen.
Deler av kledningen på oversiden av huset har liten avstand til terreng.
Det er registrert værslitte overflater på fasaden.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende gnagersperre bør utbedres for å hindre inntrengning av mus og andre gnagere i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningsdeler.

Kledning med liten avstand til terreng bør utbedres for å redusere risiko for fuktopptak, råte og nedbrytning. Terrengforhold og nedre del av kledningen bør vurderes nærmere, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å beskytte konstruksjonen mot fukt.

Værslitte overflater på fasaden bør vedlikeholdes med egnet overflatebehandling, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse og forhindre ytterligere nedbrytning.

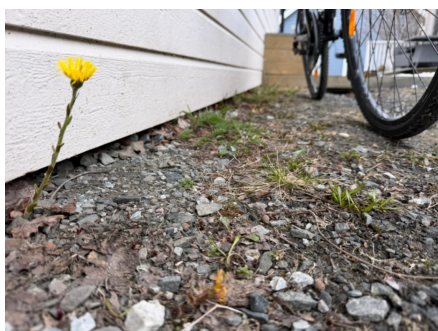
Tilstandsrapport



Eksempel på værslitt overflatebehandling.



Eksempel på hvor det ikke er etablert gnagersperre.



Eksempel på kledning med for liten avstand til terreng.

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon utført som saltak.

Takluken var spikret igjen, og kneloftet var ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av store mengder lagret utstyr og innbo. Takkonstruksjonen kunne derfor ikke kontrolleres.

Det ble derfor ikke gjennomført inspeksjon av takkonstruksjonen, siden adkomst ikke var mulig uten destruktive inngrep eller flytting av lagret utstyr.

Tilstanden i kneloft og tilstøtende deler av takkonstruksjonen er ikke avklart. Skjulte skader eller symptomer på skade kan derfor ikke utelukkes.

Det bør etableres tilstrekkelig tilkomst, og lagret utstyr bør fjernes slik at kneloftet kan inspiseres før et eventuelt salg, for å redusere risikoen for uopdagede skader eller feil.



Takluken er forankret i taket med spiker.



Utstyr hindret tilkomst til kneloftet for inspeksjon.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Innvendig er det observert fuktmerker og avflassing av maling rundt glasset. Dette er et tegn på kondensering.

Utvendig omramming (lister) støter mot vannbrettbeslaget.

Pakningene mellom vindu og karm har skader og er flate og har mistet elastisiteten på grunn av alder, noe som fører til redusert tettingsevne og økt risiko for trekk.

Karmene i vinduer er værslitte.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuktmerker og avflassing viser at vinduene har vært utsatt for fuktbelastning på innvendig side. Ved gjentatt kondensering kan overflater og treverk få økt slitasje og skadeutvikling. Årsak til kondensering bør vurderes, og berørte overflater bør vedlikeholdes.

Når omramming/listverk støter mot vannbrettbeslag, kan vannavrenning og uttørking bli dårligere. Forholdet bør utbedres for å unngå fuktskader.

Flate og skadet pakninger bør skiftes for å bedre tetthet og komfort, samt redusere trekk og risiko for kondensproblemer som kan gi fuktbelastning på karm og innvendige overflater.

Værslitte karm og sprekker i treverket gir redusert beskyttelse mot fukt og kan føre til ytterligere nedbrytning over tid. Karmene bør kontrolleres nærmere, og det bør utføres vedlikehold.



Eksempel på omramming som støter mot beslaget.



Eksempel på tegn etter kondensering.



Eksempel på skadet pakninger.



Eksempel på værslitte karm.

TG2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsøk i karm til kjellerdør viser ca. 28 vektprosent. Døren er skjev og tar i karmen, og det er registrert svelling på innvendig side av dørbildet. Det er registrert værslitte karm på balkondørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Dørene har synlig alder og bruksslitasje, og det må påregnes løpende vedlikehold, overflatebehandling, justering av lås/sluttstykke og fornying av tetningslister.

Målt fuktnivå i kjellerdøren ligger i et område hvor fukt- og råteskader kan utvikle seg. Svelling/skjevhet viser at døren har nedsatt funksjon. Forholdet kan forverres dersom fuktbelastningen ikke utbedres. Dør og karm bør kontrolleres nærmere, og utbedringer eller utskifting bør påregnes.

Værslitasje balkongdørene gir redusert beskyttelse mot nedbør og fuktpåkjenning, dette kan gi økt slitasje og skadeutvikling over tid. Karmene bør kontrolleres nærmere og vedlikeholdes med egnet overflatebehandling.

Dørene er slitt etter alder og bruk. Det må påregnes overflatebehandling, justering av dør og lås/sluttstykke, fornying av tetningslister og utskifting av dører etter hvert som behovet oppstår.



Fuktmåling i karmen til kjellerdøren.

TG-2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altaner med adkomst fra loft og 1. etasje. Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt treverk. Altaner med adkomst fra boligen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongfundamenter.

Altan ved lysthus er fundamentert til ukjent byggegrunn med impregnerte søyler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Altanen ved lysthus er fundamentert til ukjent byggegrunn med impregnerte tresøyler. Fundamenter er ikke påvist, og tresøylene er ført i bakken.

Bjelkesko er montert utenpå pusset mur.

Det er registrert værslitt overflatebehandling på altanene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Altanen ved lysthuset har usikker fundamentering, og tresøyler ført rett i bakken får direkte fuktbelastning fra terreng. Dette kan gi risiko for setninger, skjevheter, råteskade, nedbrytning og nedsatt bæreevne. Fundamentering og understøtting bør kontrolleres nærmere, og behov for tiltak bør vurderes.

Innfesting mot pusset murflate gir usikkerhet om bæreevnen til festepunktet. Forholdet bør kontrolleres nærmere, og det bør vurderes om innfestingen må forsterkes eller utbedres.

Værslitt overflatebehandling bør utbedres for å hindre videre nedbrytning av treverket og forlenge konstruksjonens levetid.



Eksempel på værslitte overflater.



Eksempel på bjelkesko som er forankret i murpuss.

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trappekonstruksjon med adkomst fra vindfang. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Over dekket er det lagt plastfliser. Rekkverk av malt trekvalitet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i trappen. Skjevhetene kan være tegn på bevegelser, setninger eller nedsatt understøttelse i konstruksjonen. Overflatene på trappen er værslitte og har behov for vedlikehold. Enkelte bord har slitasje i et omfang som gjør at utskifting vil være nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av skjevheter i trappen for å sikre stabilitet og redusere risiko for ytterligere setninger eller konstruksjonsskader.

Overflatene bør vedlikeholdes, og slitte bord må skiftes ut for å hindre forverring av tilstanden og redusere risiko for personskader ved bruk av trappen.



Oversiktsbilde.

INNVENDIG

📍 TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

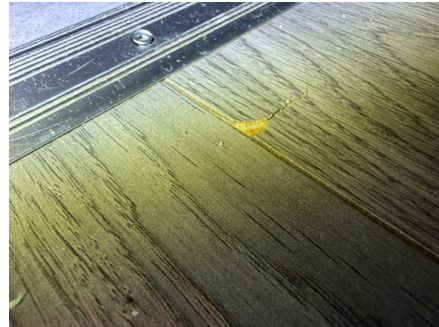
- Tiltak:

Deler av gulvets og veggens overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde i gulv kan føre til at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, kan gi fuktskader og svelling av materialet.

Tilstandsrapport



Eksempel på skadet tapet.



Eksempel på skade i laminat.



Eksempel på lister som mangeler.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stuen. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I 1. etasje har jeg målt høydeforskjell i stuen og på kjøkkenet. Målinger viser at det er ca. 15mm høydeforskjell i stuen og ca. 11mm på kjøkkenet.

På loftet har jeg målt høydeforskjell i loftstuen og på soverommet. Målinger viser at det er ca. 12mm høydeforskjell på loftstuen og 9mm i soverommet.

Det er foretatt fuktmålinger i etasjeskillet fra underetasjen. Målinger viser en vektprosent på ca 25 vektprosent.

Avstanden mellom opplagringene til drageren i kjeller fremstår som for lang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Målt fuktnivå i etasjeskillet ligger i et område hvor fukt- og råteskader kan utvikle seg dersom fuktbelastningen vedvarer. Etasjeskillet bør kontrolleres nærmere for å avklare omfang og årsak til fukten. Punktet må sees i sammenheng med "Rom under terreng" og "Fuktsikring og drenering"

For lang avstand mellom opplagringene til drageren kan gi nedbøyning eller skjevheter. Konstruksjonen bør vurderes av fagkyndig, og behov for forsterkning eller ekstra understøttelse bør avklares.

Det er foretatt målinger av høydeforskjeller i tilfeldig utvalgte rom. Målingene omfatter ikke hele boligen, og det kan derfor ikke utelukkes at det finnes høydeforskjeller også i andre rom.

Tilstandsrapport



Fuktmåling

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe med ildsted tilknyttet. Det er montert vedovn i stuen. Sotluken er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ildfast stein med sprekker bør skiftes ut for å sikre trygg bruk av ovnen og forhindre ytterligere skader eller brannfare.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren har vegger av betong/mur. Halve kjelleren har betonggulv, mens resterende del har åpen sand-/grunnflate. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er registrert høy relativ luftfuktighet i kjeller, ca. 91,9 % RF ved 7,0 °C. Beregnet duggpunkt er ca. 5,8 °C. Disse verdiene er i områder hvor det kan oppstå fukt og råteskader.

Fuktmåling i svill til delevgg viser at trefibrene er mettet med vann, og har påviste råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak for å redusere fuktbelastningen mot kjelleren som forbedring av dreneringsforhold og fuksikring av konstruksjonen. Det anbefales å fjerne organisk materialer i kjelleren og sørge for at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner. Kontrollert ventilasjon sammen med permanent styrt avfukting vil være med på å bedre klimaet i etasjen.

Dersom forholdene ikke utbedres, vil skadene kunne utvikle seg videre, med økt skadeomfang og negativ påvirkning på både bygningskonstruksjonen og inneklimaet i hele boligen. Punktet må sees i sammenheng med "fuksikring og drenering".

Kostnadsestimatet er knyttet mot fjerning av organisk materiale samt montering av kontrollert ventilasjon. Vi anbefaler at det er minst mulig organisk materiale i etasjen og mest mulig åpen betong og murflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Fuktmåling i svill til innvendig skillevegg.



Eksempel på saltutslag.



Eksempel på hvor det er registrert vann.



Måling av fuktinnhold i luften

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert lav fri høyde i trappen og trappetrinnstepper som mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lav fri høyde i trappen gir økt risiko for sammenstøt og redusert brukskomfort ved normal ferdsel. Forholdet bør tas hensyn til ved bruk av trappen. Ved renovering eller ombygging bør det vurderes tiltak for å øke fri høyde.



Eksempel på høyden fra tinnnet til taket.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Enkelte innvendige dører tar i karmen ved åpning og lukking.
Det er registrert slitasje/svelling i nedkant på enkelte innvendige dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendige dører som tar i karmen har redusert brukskomfort og kan få økt slitasje over tid. Dørene bør justeres.
Slitasje/svelling i nedkant på enkelte innvendige dører vurderes i hovedsak som et estetisk forhold. Lokal utbedring, tilpasning eller overflatebehandling kan utføres ved behov.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

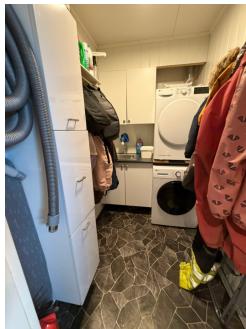
Beskrivelse

Vaskerommet i 1. etasje har malte plater på vegger, vinylbelegg på gulvet og malte plater i himling. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin samt innredning med vask.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Oversiktsbilde.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist svelling i veggplater ved vask på vaskerom. Platekledningen er ikke egnet for direkte vannpåkjenning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svelling i veggplater ved vask bør utbedres, og det anbefales å benytte materialer eller overflater som tåler den aktuelle fuktpåkjenningen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skaden utvikle seg videre ved fortsatt bruk og fuktbelastning, noe som kan føre til ytterligere skade på veggkonstruksjonen og økt risiko for fuktskader.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulvet fra dørterskel til topp slukrist.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

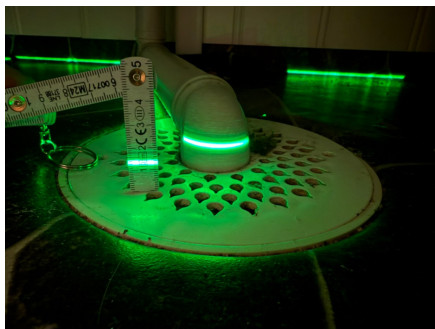
Krav til fall er ikke oppfylt, og gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket ved fallet på gulvet øker risikoen for at vann kan flomme ut av rommet samt at det kan bli stående vanddammer som ikke renner til sluk. Det anbefales at det gjøres en helhetlig prosjektering ved oppgradering av våtrommet slik at fallforholdene da blir riktige. Kostnadsestimatet er satt til avretting av gulv slik at fallforhold blir ivaretatt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Måling ved sluk.



Måling ved dør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tettesjiktet på gulvet er vinylbelegg. På veggene er det malte mdf plater. Det er plastsluk i gulvet.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er benyttet trefiber-veggplater i våt sone.

Rørgjennomføringer er feil utført, noe som gir risiko for utetthet og fuktinntrengning i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uegnede veggplater i våt sone gir økt risiko for fuktskade i veggkonstruksjonen. Platene må skiftes ut eller våtrommet bygges om slik at overflater og tettesjikt får egnet fuktsikker utførelse.

Feil utførelse ved rørgjennomføringer kan føre til at lekkasjevann trenger inn i konstruksjonen før lekkasjen oppdages. Gjennomføringene må kontrolleres og utbedres slik at tetthet ivaretas.

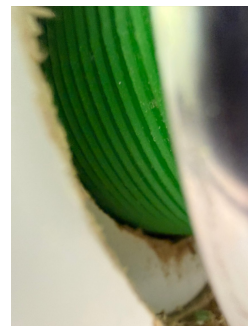
Begrenset tilgang til sluk gjør renhold og kontroll vanskelig, og kan øke risikoen for tilstopping eller uoppdagede lekkasjer. Tilkomst til sluket må forbedres eller løsningen må vurderes av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Plastsluk plassert under innredning.



Eksempel på utett gjennomføring i våt sone.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begrenset ventilasjon kan gi langsommere uttørking etter bruk og økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner. Ventilasjonen bør oppgraderes for å sikre tilfredsstillende luftutskiftning.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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.



Fuktmålingen ga ikke utslag.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i 1. etasje har fliser på veggene, fliser på gulvet og panel i taket. Rommet inneholder WC, dusjhjørne og baderomsinnredning med servant. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss i veggfliser i dusjsonen og ved toalettet. Riss i fliser er symptomer på skade eller bevegelse i underlaget, og dette gir usikkerhet rundt overflatens og tilstøtende sjikts funksjon i våtrommet.

Det er dør i våtsone utført med materiale som ikke vurderes egnet for slik plassering. Døren er skjermet med dusjvegg, noe som reduserer direkte vannpåkjenning, men plasseringen innebærer likevel økt risiko for fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss i fliser kan gi økt risiko for fuktpåvirkning i bakenforliggende konstruksjon dersom tettesjikt eller fuger også er påvirket. Forholdet bør kontrolleres nærmere, og skadet fliser bør utbedres for å begrense risiko for følgeskader.

Dør i våtsone med uegnet materiale har økt risiko for svelling, fuktskade og redusert funksjon dersom vannbelastningen øker eller dusjveggen ikke skjermer tilstrekkelig. Overflater og avslutninger bør holdes under jevnlig kontroll, og tiltak bør vurderes dersom det oppstår fuktmerker, svelling eller annen skade.



Eksempel på riss i flis ved toalettet.



Eksempel på riss i flisene i dusjen.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er målt til mindre enn 25 mm.

Dusjhjørnet har tett sokkel. Vann på utsiden av dusjsonen ledes ikke til sluk, og kan i stedet renne ut av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For liten høydeforskjell ved dørterskel gir redusert sikkerhet mot vannskade ved lekkasje eller større vannmengder på gulvet. Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tett sokkel i dusjhjørnet gjør at lekkasjevann eller vannsøl på gulvet ikke renner til sluk. Vann som renner ut av våtrommet kan gi fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Løsningen må utbedres slik at vann fra gulvflater ledes til sluk og ikke ut av rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sokkelen til dusjveggene hinderer vann i å renne til sluk.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ukjent utførelse av membran bak innebygd sisterne gir usikkerhet ved eventuell lekkasje fra sisternen eller tilkoblinger. Vann kan bli stående eller trekke inn i skjulte konstruksjoner før skaden oppdages. Utførelsen bør dokumenteres eller kontrolleres nærmere, og det bør gjøres tiltak dersom tilfredsstillende tettesjikt og lekkasjesikring ikke kan bekreftes.

Tilstandsrapport



Det er plastsluk plassert i dusjen

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller annen egnet løsning, for å sikre god luftutskifting.

Redusert luftutskifting kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet etter bruk, noe som gir økt fuktbelastning på overflater, innredning og tilstøtende konstruksjoner over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2026

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

Tilstandsrapport



Fuktmålingen ga ikke utslag.

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet på loftet har tapet på veggene, vinylbelegg på gulvet og panel i taket. Rommet inneholder WC, badekar og baderomsinnredning med servant. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg.

Tettesjikt på vegger er våtromstapet.

Tettesjiktet er i utgangspunktet egnet til denne typen bruk, men jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning både på grunn av påviste avvik og naturlige alderssviklinger.

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

Sluk er plassert under badekar og har derfor begrenset inspeksjonsmuligheter. Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegg er klemt under klemring. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det vil være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner.

Gulvet har ikke tilstrekkelig fall på gulvet. Dette øker risiko for utflomming av vann til andre rom.

Det er registrert «svimerker» og utetthet i gulvbelegg rundt rørgjennomføringer.

Rommet varmes opp med varmekabler i gulv (disse er ikke funksjonstestet).

Rommet er ventilert har kun naturlig ventilering i ventil i vindu og ventil i taket som føres til ukjent sted. Ventilasjonen kan oppleves som dårlig ved dusjing.

Vindu plassert i våt sone uten at de uegnede materialene er fuksikret. Det er ikke tettesjikt på takiet i våtsonen.

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

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

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.



Eksempel på utett rørgjennomføring i våt sone.



Det er plastsluk plassert under badekaret.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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.

Årstall: 2026

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



Fuktmålingen ga ikke utslag.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskuffer, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav for kjøkkenets alder.

Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannlekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



Oversiktsbilde.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør system.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger fra byggeår. Alder tilsier at det er økende sannsynlighet for slitasje, korrosjon, lekkasjer eller andre aldersrelaterte skader på røranlegget. Vannrørene er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad, vaskerom og kjøkken. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av disse arbeidene, noe som gir økt usikkerhet om kvaliteten og omfanget av utskiftingen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene fra byggeår, og ut fra alder må det regnes med økt risiko for plutselige skader og lekkasjer i anlegget. Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedring.

Manglende dokumentasjon på arbeider ved vannrør gir usikkerhet rundt utførelse, materialvalg, lekkasjesikring og eventuelle skjulte tilkoblinger. Dokumentasjon bør fremskaffes, og anlegget bør kontrolleres nærmere dersom dette ikke kan legges frem. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt risiko for feil eller mangler som kan føre til lekkasjer og følgeskader.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Da mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige avløpsledningene er passert, bør tilstanden følges opp jevnlig for å redusere risikoen for plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk, periodevis, avtrekk på kjøkken og våtrom i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overstrømningsmulighetene mellom rommene vurderes som begrensede, noe som kan gi redusert luftutveksling. Loftet har kun ventiler i vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Begrenset overstrømming mellom rom kan føre til at fuktig luft ikke trekkes effektivt ut av boligen, noe som øker risikoen for fuktskader, dårlig inneklima og kondens.

På loftet kan utilstrekkelig lufting gi økt fuktbelastning og kondensfare, som igjen kan føre til råte og muggdannelse.

Overstrømningsmuligheter og lufting bør vurderes nærmere, og nødvendige tiltak bør iverksettes dersom det registreres kondens, fuktskjolder, lukt eller andre tegn på utilstrekkelig ventilasjon.

Varmepumpe

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstill: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at det er utført service på anlegget de senere årene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende service kan føre til redusert effekt, høyere energibruk og kortere levetid på varmepumpen. Service bør utføres av fagkyndig dersom dette ikke er gjort i senere tid.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Varmtvannsberederen er over 20 år. Alder tilsier at mer enn forventet brukstid kan være oppbrukt

Konsekvens/tiltak

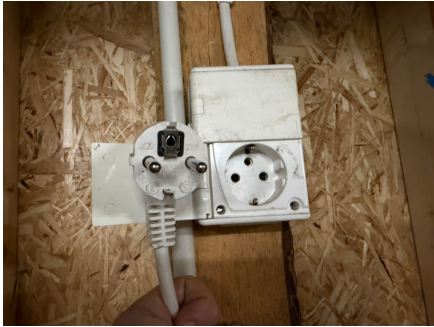
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres forskriftsmessig el-tilkobling for å redusere risiko for elektriske feil og brannfare. Konsekvens av manglende fasttilkobling på varmtvannsberederen er økt risiko for varmgang i stikkontakten, noe som kan føre til brann.

Det er påvist at varmtvannstanken er over 20år, som medfører at forventet gjenværende restlevetid er usikkert. Det anbefales å være oppmerksom på tegn til svikt og ha en plan for utskifting dersom det oppstår funksjonssvikt.

Berederen er plassert i et fuktig miljø, noe som medfører økt risiko for redusert levetid på elektriske komponenter og forkortet funksjonstid.



Tilkoblingen til berederen.



Berederen er plassert i et fuktig miljø.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i boden 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.

1996

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger kun samsvarserklæring på arbeider ifb med elbillader.

Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeider fra fornyelse av bad/vaskerom etc.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det påvist avvik med løse kabler og åpne strømførende ledninger. Eier opplyser også at det er unormal støy fra termostat til varmekabler i gangen. 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. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Alder tilsier at drenering og utvendig fuktsikring har redusert restlevetid og økt sannsynlighet for funksjonssvikt.

Utvendig fuktsikring av grunnmur er avsluttet under utvendig terreng på øversiden av huset.

Det er påvist vann i kjelleren. Dreneringen vurderes som utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt. Det vises også til vurdering under punktet «Rom under terreng».

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre drenering og fuktsikring har økt risiko for at vanntrykk og fuktbelastning mot grunnmur ikke håndteres tilfredsstillende. Det bør påregnes nærmere kontroll og tiltak for å avklare behov for utbedring.

Når utvendig fuktsikring er avsluttet under terreng, kan fukt påvirke grunnmur og konstruksjoner under terreng. Dette kan gi fuktinnsig, fuktskjolder, saltutslag, eller skader på innvendige overflater i rom under terreng.

Drenering og utvendig fuktsikring bør vurderes samlet av fagkyndig. Utbedring av drenering/fuktsikring må påregnes, for å unngå økt risiko for fuktskader og redusert levetid på bygningskonstruksjoner under terreng.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fuktmålinger på vegg i kjeller. Målingen viser at trefibrene er mettet med vann.



Eksempel på registrert saltutslag på vegg i kjeller.



Eksempel på vann i kjeller.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokk og betonghulstein.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er registrert horisontale riss i grunnmuren, noe som kan indikere påvirkning fra jordtrykk.

Det er også registrert sprekkdannelser i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Horisontale riss og sprekkdannelser i grunnmuren bør undersøkes nærmere for å avklare årsak, omfang og eventuell utvikling. Utførelsen av grunnmuren fremstår som ufagmessig.

Ved skifte av drenering må utvendig side av grunnmur kontrolleres og eventuelle utbedringer utføres.

Dersom forholdene ikke utbedres, kan det føre til større riss, deformasjoner og redusert levetid for konstruksjonen.



Eksempel på riss i murpuss.



Eksempel på sprekk.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur på øversiden av huset. Terrengforholdene gir mulighet for vannansamlinger ved nedbør og snøsmelting, og overflatevann ledes ikke tilstrekkelig bort fra bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannansamlinger inn mot grunnmur kan gi økt fuktbelastning på konstruksjoner mot terreng og bidra til fuktinnslag i underliggende eller tilstøtende bygningsdeler. Over tid kan dette gi fuktskjolder, saltutslag, lukt og skader på innvendige overflater dersom fuktsikring og drenering ikke håndterer belastningen. Terrengfall bør justeres slik at overflatevann ledes effektivt bort fra bygningen.

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er gjennomført en overordnet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Dette omfatter blant annet sikkerhetsforhold i

Tilstandsrapport

bygning og på eiendommen, herunder rekkverk, høyder og åpninger, innvendige og utvendige trapper samt verandaer, balkonger og terrasser. Videre er radonforhold, branntekniske forhold, rømningsveier, brannceller og elektrisk anlegg vurdert på et overordnet nivå. I tillegg er det sett på forhold som forstøtningsmurer samt eventuell flom- og rasfare. Eventuelle avvik er beskrevet med forklaring av konsekvens, uten fastsettelse av tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er avvik i rømningsvei fra soverom mot vest. Underkant av rømningsvinduet ligger mer enn 5,0 meter over terreng. Vinduet på soverom mot øst tilfredsstillende ikke minimumsmål for rømningsvindue.

Brannslukningsutstyr bør skiftes ut da det er eldre enn anbefalt brukstid, for å sikre tilstrekkelig brannvern. Det er ikke påvist brannslukningsutstyr på loftet.

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp ved lysthus. Rekkverkshøyden er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper. Rekkverket på altanene er for lavt i forhold til dagens krav.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverkshøyden er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette ut fra dagens krav.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende rømningsveier fra soverommene for å redusere risikoen ved brann og sikre trygg evakuering.

Brannslukningsutstyr bør skiftes ut og suppleres der det mangler, spesielt på loftet, for å sikre tilstrekkelig brannvern og redusere risikoen for skade ved brann.

Det bør monteres rekkverk på utvendig trapp ved lysthus, og eksisterende rekkverk på trapper og altaner bør oppgraderes til dagens forskriftskrav for høyde, for å redusere risikoen for fallulykker.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet, og rekkverkshøyder bør tilpasses gjeldende krav, for å bedre sikkerheten ved ferdsel i trapper.

Det bør etableres rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer der dette kreves, for å forhindre fall og personskaide.

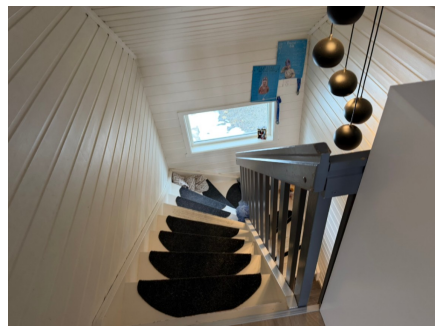
Radongass er en usynlig og luktfri naturlig gass som kan finnes i bygninger. Helsemessig kan eksponering for høye nivåer av radongass øke risikoen for lungekreft. Derfor er det viktig å måle radonkonsentrasjonen i boliger. Denne eiendommen ligger i ett område som ifølge NGUs (Norges Geologiske Undersøkelser)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

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

Tilstandsrapport



Rekkverkshøyder på altanene er for lav iht dagens krav.



Det mangler håndløper i trappeløpet.



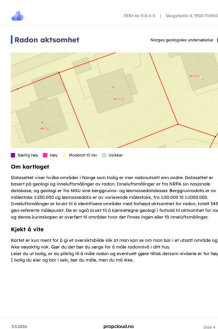
Rekkverkshøyde på innvendig trapp er for liten.



Brannslukningsapparatet er eldre en angitt brukstid.



Det er ikke montert rekkverk på trappen.



Radon Aktsomhet.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
176 m²/128 m²

Enebolig: 2 Bod, Vindfang, Vaskerom, 2 Bad, 2 Stuer, Kjøkken, 4 Soverom

Andre bygg: Anneks
Bruksareal andre bygg: 11 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 000 000

Konklusjon markedsverdi

5 000 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sandvikveien 96 ,9300 FINNSNES 113 m ² 1999 3 sov	30-06-2025	4 150 000	4 500 000		4 500 000	36 290
2 Lunde 27 ,9300 FINNSNES 141 m ² 1987 3 sov	22-04-2026	4 300 000	4 850 000		4 850 000	32 333
3 Mellomlia 51 ,9300 FINNSNES 155 m ² 1988 3 sov	25-09-2025	5 000 000	5 300 000		5 300 000	27 749
4 Larsbakken 5 ,9300 FINNSNES 173 m ² 1982 4 sov	11-06-2025	4 900 000	4 900 000		4 900 000	26 630
5 Rypeveien 4 ,9300 FINNSNES 182 m ² 1972 3 sov	08-09-2024	4 500 000	4 500 000		4 500 000	24 725
6 Sandvikveien 102 ,9300 FINNSNES 183 m ² 1997 4 sov	19-05-2025	4 590 000	4 500 000		4 500 000	22 500

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer	Kr.	24 189
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 050 000

Anneks

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

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 050 000

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.	1 200 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 200 000

Kommentar

Tomteverdien inkluderer verdien av råtomten, hensyntatt dagens planstatus, tilført infrastruktur som vei, vann, avløp, internett, strøm m.m.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 250 000
--	------------	------------------

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

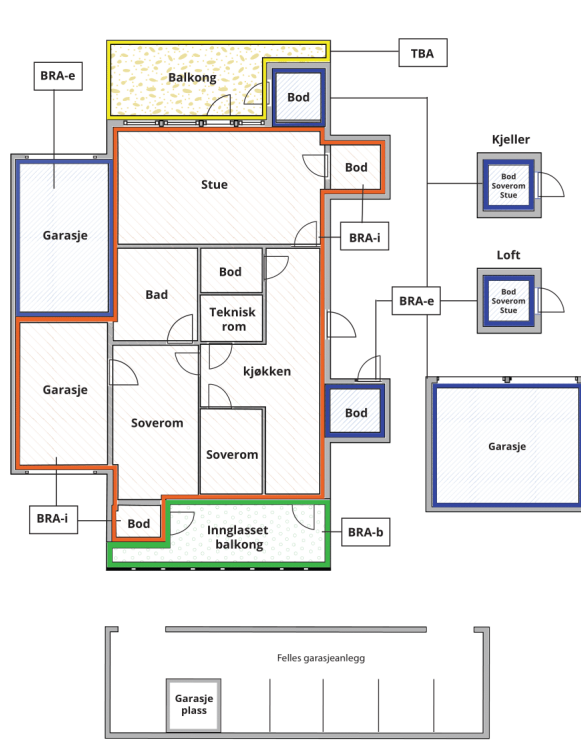
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		48		48	
1. etasje	83			83	44
Loft	45			45	4
SUM	128	48			48
SUM BRA	176				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Bod	
1. etasje	Vindfang, bod, vaskerom, bad, stue, kjøkken, soverom		
Loft	Stue, soverom, soverom 2, bad, soverom 3		

Kommentar

Det er skråhimling på loftet. Derfor er ikke hele gulvarealet måleverdig.

I kjeller er kun arealet med betonggulv tatt med som BRA-E.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Et av soverommene på loftet er for lite med tanke på areal i rom for varig opphold.

I 1. etasje er te-stuen benyttet som soverom. Endringen er ikke søknadspliktig.

Digitale kart viser at lysthuset er plassert over tomtegrensen. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av plasseringen og tomtegrensen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2024: Ringjord elektro Montert elbillader

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Fredrik Tollefsen	Takstingeniør
	Mari Fremstad Salvesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	46	513		0	667.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skogstadlia 8

Hjemmelshaver

Salvesen Mari Fremstad, Salvesen Tommy
Fremstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Finnsnes er en by og administrasjonssenteret i Senja kommune i Troms og Finnmark. Finnsnes er regionsenter for Midt-Troms. Stedet har bystatus fra 1. januar 2000, og ligger delvis vestvendt mot Gisundet og Finnsnesrenna, og delvis sørvendt mot Finnfjorden. Byen er forbundet med tettstedet Silsand på Senja-siden med den 1 147 meter lange Gisundbrua. Finnsnes tettsted har 4 917 innbyggere per 1. januar 2023, men når man snakker om byen regner man gjerne med tettstedet Silsand som har 1 592 innbyggere.

Finnsnes har hatt en kraftig vekst de siste årene og mangelen på sentrale tomter har ført til økt bygging av leiligheter og boligblokker de siste årene. Også nye næringsbygg har kommet til i løpet av de siste årene.

I tilknytning til kulturhuset ligger Senja rådhus. Finnsnes kirke er fra 1979. Byen har hatt helsesenter (nå Distriktmedisinsk Senter) siden 1980. Finnsnes har også studiesenter med høyskoletilbud.

Lokalavisen Folkebladet kommer ut på Finnsnes.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er aisatt til boligformål i felt D i reguleringsendring tomteinndeling og lekeplass i felt C, D og F i reg. plan Mellomlia.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plenarealer, beplantning og treterrasser. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

1995/4952-3/80 - 04.09.1995

GRUNNDATA

BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	29.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Kommunalinformasjon	15.05.2026		Gjennomgått	20	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	
2	22.05.2026	

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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