

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Idrettsveien 4, 9300 FINNSNES

 SENJA kommune

 gnr. 44, bnr. 34

## Markedsverdi

### 5 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m<sup>2</sup> BRA-i: 157 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 20060-2125

Eiendomsverdi ref nr: GA9545

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Christer Solli



 **BRATAKST**  
SETTER PRIS PÅ DINE VERDIER

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](http://www.bratakst.no), hvor du enkelt kan få en nøyaktig pris på ditt oppdrag og gjøre bestillinger når det passer deg - 24 timer i døgnet.



Rapportansvarlig

*Tom Christer Solli*

Tom Christer Solli  
Uavhengig Takstingeniør  
[tom@bratakst.no](mailto:tom@bratakst.no)  
414 96 947

Medansvarlig

*Anders Killie Solli*

Anders Killie Solli  
Uavhengig Takstingeniør  
[anders@bratakst.no](mailto:anders@bratakst.no)  
930 50 271

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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: 1982

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Undertaket er av shingel fra opprinnelig byggeår. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har stående bordkledning. I forbindelse med skifte av vinduer er det gjort stedvise utskiftninger av kledningsbord. Takkonstruksjonen består av fabrikkproduserte sperrer i saltaksform med taktro av plater. Undertaket består av tidligere pappshingeltekking. Bygningen har malte trevinduer med aluminiumsbeslag utvendig og to-lags glass. Noen vinduer er fra byggeår, resterende er byttet. Tilfeldige inspiserte vinduer er dater 2020-2021. Enkelte vindu har merker etter byggsaum og tape. Vinduene er byttet som ufaglært egeninnsats. Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre. Balkongdørene er datert 2020 og 2021. Balkongdøren på soverommet mangler tropper over skruene. Dørene er byttet som ufaglært egeninnsats. Altan med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter. Eieren opplyser om at altanen er oppgradert i 2025 som ufaglært egeninnsats. Utvendige trapper av stein.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Overflater er byttet og vedlikeholdt som egeninnsats. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvet i underetasjen er av betong. Det er registrert stedvis knirk i gulvet. Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke. Eieren opplyser om at brannmur og ildstedet er montert i 2025 av Skredlund AS. Gulvet har laminat. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra boden mot terreng. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23,5. Boligen har malt tretrapp. Trappen har normal bruksslitasje. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i 1. etasjen har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt toalett og badekar. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Badet i underetasjen har vinylbelegg på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, toalett og dusjkabinett. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk, periodevis, avtrekk på kjøkken og våtrom. Det er installert luft til luft varmepumpe ved trappeoppgangen. Neste service desember 2027. Eieren opplyser om at varmepumpen er montert i 2013. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet. Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapet er plassert i gangen i underetasjen.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eieren opplyser om at huset står på sprengsteinsfylling. Dreneringen er fra 1982. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Forstøtningsmur er av betongstein. Boligen ligger i relativt flatt terreng. Ukjent oljetank.

### 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 forstøtningsmur samt eventuell flom- og rasfare. Eventuelle avvik er beskrevet med forklaring av konsekvens, uten fastsettelse av tilstandsgrad.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	183 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	157 m <sup>2</sup>
Totalpris	5 500 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 600 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

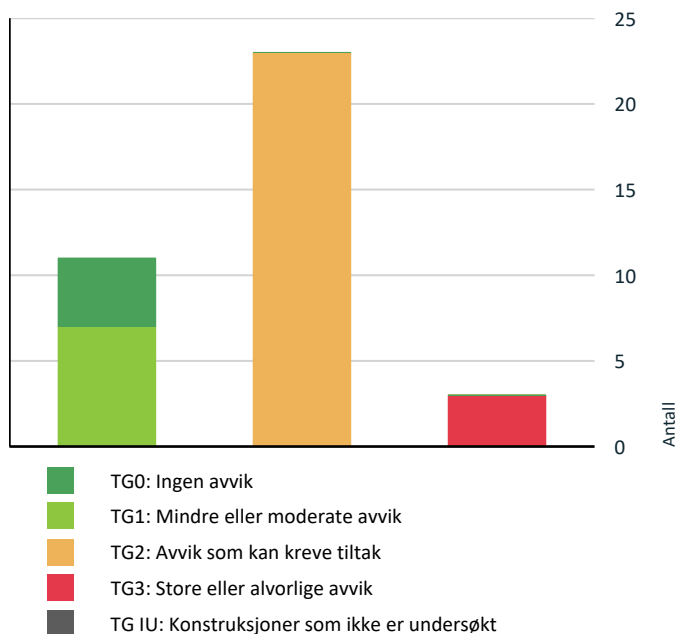
## Enebolig

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

Etter at midlertidig brukstillatelse ble utstedt er det bygget takoverbygg over inngangsdøren og altan fra soverommet. Disponibelt rom i underetasjen er gjort om til sov og bod. Altanen er større en byggemeldte tegninger. Endringene er søknadspliktig. Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen. Jf. pbl 21-10, 5 ledd: "Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998"

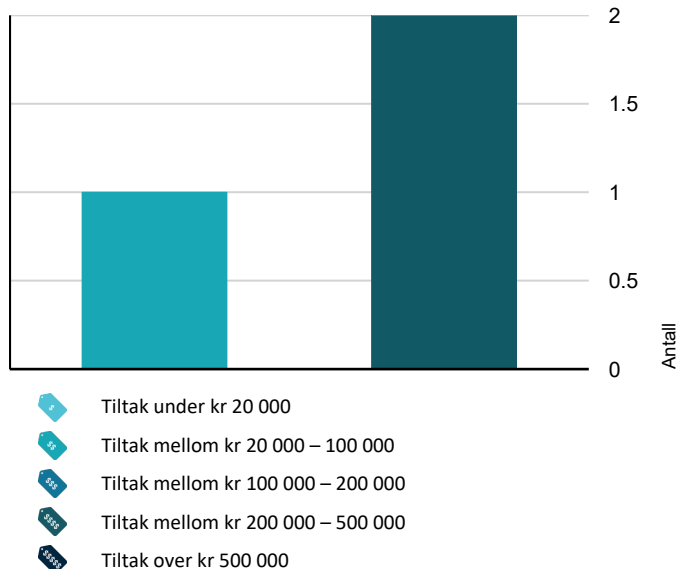
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

BRATAKST, ved takstingeniør Tom Christer Solli, har fått i oppdrag av Morten Kristiansen å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst over Idrettsveien 4 9300 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 Tom Christer Solli som har gjennomført beferingen 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 9°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. Hjemmelshaverne 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 og i utforet vegg i kjelleren.

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

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

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

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

## Oppsummering av avvik

# Sammendrag av boligens tilstand

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

## Enebolig

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er avvik:

Mellom boligen og garasjen er det påvist påfyllings- og lufterør til oljetank. Dette indikerer at det sannsynligvis finnes en nedgravd oljetank i dette området. Det anbefales videre undersøkelser for å avklare tilstand og eventuell tilstedeværelse av oljetank.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

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

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg, det er ikke tettesjikt på veggene. vinylbelegget løst ved sluken og har utettheter.

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. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg.

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

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

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

Tettesjikt på gulv og vegger består av vinylbelegg. Selv om tettesjiktet i utgangspunktet er egnet for denne typen bruk, er det klare indikasjoner på at det ikke vil tåle vannbelastning, både på grunn av påviste avvik og naturlige alderssvækkelser. Overflatene er malt. Det er utette rørgjennomføringer i veggen og hull etter tidligere utstyr som er tettet. Bak sluken har vinylbelegget løsnet fra gulvet.

Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som begrenser tilgangen for inspeksjon og rengjøring.

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

Rommet er ventilert via boligens sentralavtrekk og naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg.

Baderomsinnredningen har fuktskader.

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

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Hjemmelshaver opplyser i møte på vårt kontor 05.05.26 at "I forbindelse med montering av ny taktekkning ble det gjort lokale reparasjoner av shingelen slik at utetthetene ble utbedret".

Undertak består av shingel montert på taktro av sponplater. Undertaket og taktro er fra byggeår, noe som vil si at mer enn halvparten av shingelens funksjonstid er oppbrukt. Taket er i 2013 omlagt med metallplater. Endret tekketype medfører økt temperaturbelastning og raskere temperaturvariasjoner sammenlignet med opprinnelig løsning. Konstruksjonen er avhengig av velfungerende lufting for å unngå kondensdannelse. De synlige skader som er påvist har sitt opphav fra før tekkningen ble skiftet. Våre fuktmålinger under befaringen viser ingen skadelige fuktverdier, men på bakgrunn av alder og materialvalg foreligger det risiko for skjult fuktopptak og nedbrytning i undertak og taktro. Forholdet vurderes som konstruksjonsmessig risikoutsatt.

Ved inspeksjon av taktekkningen er det registrert skader og svekkelser i form av bulker i tillegg er det påvist spredt mosedannelse.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur.

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

Det er avvik:

Det er registrert flere sprekker i kledningen. Dette øker risikoen for råteskader i kledningen, siden vann kan samle seg i treverket.

Kledningen fremstår som værslitt.

Det er ikke montert musebånd på fasadene. Manglende musebånd bak kledningen gir mus og gnagere mulighet til å komme inn i boligen, spesielt til kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.

Kledningen er ikke ventilert der det er liggende kledning på underetasjen. Det anbefales gjennomgående luftespalte bak kledningen for å luften ut kondens som dannes på baksiden av kledningsbordene som følge av varmetap gjennom vegg. Luftespalten vil også drenere ut slagregn som trenger gjennom kledningen via sprekker og skjøter.

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

Det er avvik:

Kaldloftet er inspisert fra gulvet på loftet.

Det er montert dampsperre i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. På oppføringstidspunktet for boligen var det generelt dårligere rutiner for montering av dampsperre, og tilgjengelige produkter hadde lavere kvalitet. Dette har i mange tilfeller ført til utettheter i dampsperran, noe som øker risikoen for at fuktig inneluft kan trekke gjennom konstruksjonen og kondensere på kalde flater. Dampsperrans funksjon er å hindre at varm og fuktig inneluft trenger opp i kalde deler av konstruksjonen, hvor det kan oppstå kondens og fuktskader.

Det er påvist utettheter i dampsperran ved rørgjennomføringer. Kasser til downlights er montert fra oversiden, noe som indikerer utettheter i dampsperran. Ved disse kassene er det registrert fuktskjolder.

Det mangler isolasjon enkelte steder, noe som kan føre til kondensering.

Ventilasjonsrør og luftingen til avløpsanlegget er ikke isolert.

Loftsluken tetter ikke, og dette fører til at varm inneluft trekker opp på kaldloftet.

Pappkubbinger på takfoten er deformert, noe som gir dårligere luftgjennomstrømning til konstruksjonen. Dette avviker øker risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktmerker i taktro, Fuktmålinger i sperre ved fuktmerkene angir 9 vektprosent. Disse verdiene er ikke skadelige for konstruksjonen. Disse målingene kan endres ved endret bruk av boligen og temperaturforhold utvendig.

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

Det er avvik:

Det er ikke oppbrett i endene på beslaget, og omrammingen går helt ned. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på vinduskonstruksjonen over tid.

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

Det er avvik:

Det er langt overheng på altanen.

## ! Utvendig > Altan soverom [Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er malt over merkelapper på materialene, noe som medfører at treverket under merkelappene ikke er behandlet.

Altanen har skjevheter; det er målt ca. 3 cm høydeforskjell over en avstand på 2,6 meter.

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

Det er avvik:

Det er påvist rynker i tapeten på to rom.  
I boden er ikke flisbitene mot dørene limt og fuget.

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

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

Det er målt ca. 17 mm høydeforskjell på kjøkkenet i 1. etasje innenfor en lengde på to meter.

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

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader.

Veggene er bygget opp med utføring og platekledning. Det er registrert bruk av dampspærre på vegg under terreng. Dette er en byggefeil som magasinerer fukt mellom dampspærre og murvegg. Dette gir stor risiko for skader på utforede deler av vegg.

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

Det er foretatt hulltaking i vegg i bod for kontroll av fuktforholdene. Målingen viste en fuktverdi på 23,5 vektprosent i treverket. Dette nivået ligger over det som anses som trygt for trebaserte materialer og indikerer forhold hvor det kan oppstå sopp- og råteskader dersom fuktbelastningen vedvarer. Funnet understreker risikoen som er knyttet til denne type konstruksjon og tilsier at videre undersøkelser og eventuelle tiltak bør vurderes.

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

Det er avvik:

Det er påvist at en dør tar i karmen ved åpning og lukking, og at enkelte dører mangler tettepropper over skruhellene.

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige vannledningene er passert.  
Plastkappen rundt vannrørene er skadet.

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

Det er avvik:

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Det er avvik:

Varmtvannstanken er tilkoblet med stikkontakt. 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.

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

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet.

Det er ikke påvist utvendig fuktsikring av grunnmuren på alle vegger, noe som øker risikoen for fuktinntrenging til rom under terreng. Det har ikke vært mulig å vurdere tilstand eller funksjonalitet på drenerørene. Basert på opplysninger om alder på dreneringen og byggegrunn i området, bør det påregnes at drengsslanger må skiftes. Eventuelle drengsslanger ledes til ukjent sted. På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å montere duk for å skille drenerende masser fra stedlige masser. Dette øker risikoen for at jord og sand trenger inn i drenerende masser og reduserer effekten av disse. Alder på dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier økt risiko for at dreneringen ikke vil fungere tilfredsstillende i løpet av de neste årene. Det anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i vurderingene ved kjøp. Det er gjort observasjoner i kjelleren som tilsier at dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Se punkt "Rom under terreng" for mer informasjon.

Det er påvist tegn til utettheter i fugen ved bunnlisten og i hjørnet hvor platen er for smal. Dette øker risiko for delaminering av baderomsplater ved eksosering av vann.

Sluket er fra byggeåret, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er også brukt på membranen.

**!** **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Det er påvist stedvise riss i grunnmuren.

**!** **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)  
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

**!** **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Fugen i nedkanten av platene varierer mye i størrelse. Målinger viser at fugene varierer fra 5 mm til 15 mm. Det er tegn til at veggplaten i hjørnet av badekaret er for kort.  
Det er vindu i våtsonen over badekaret.

**!** **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

**!** **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Det er påvist fuktskader på innredning.

**!** **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

## 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](#)  
Faresonekart viser at eiendommen ligger i et område med potensiell skredfare i bratt terreng. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke oppført med radonsperre. Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer, i henhold til dagens krav. Det er mangler eller skader på håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Rekkverket på altanene er for lavt i forhold til dagens krav. Åpningene mellom trinnene i den innvendige trappen er større enn det som er tillatt etter dagens forskriftskrav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1982

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
**Standard**  
**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Undertaket er av shingel fra opprinnelig byggeår. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Taket er montert over eksisterende tak i 2013 av Byggtema AS.

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

**Årstall:** 2013

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Hjemmelshaver opplyser i møte på vårt kontor 05.05.26 at "I forbindelse med montering av ny taktekking ble det gjort lokale reparasjoner av shingelen slik at utetthetene ble utbedret".

Undertak består av shingel montert på taktro av sponplater. Undertaket og taktro er fra byggeår, noe som vil si at mer enn halvparten av shingelens funksjonstid er oppbrukt. Taket er i 2013 omlagt med metallplater. Endret tekketype medfører økt temperaturbelastning og raskere temperaturvariasjoner sammenlignet med opprinnelig løsning. Konstruksjonen er avhengig av velfungerende lufting for å unngå kondensdannelse. De synlige skader som er påvist har sitt opphav fra før tekkingen ble skiftet. Våre fuktmålinger under befaringen viser ingen skadelige fuktverdier, men på bakgrunn av alder og materialvalg foreligger det risiko for skjult fuktopptak og nedbrytning i undertak og taktro. Forholdet vurderes som konstruksjonsmessig risikoutsatt.

Ved inspeksjon av taktekkingen er det registrert skader og svekkelser i form av bulker i tillegg er det påvist spredt mosedannelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av undertak og taktro for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader eller nedbrytning, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det er risiko for skjult fuktopptak.

Videre bør skader og bulker i taktekkingen utbedres for å forhindre ytterligere svekkelse og redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Mose.



Eksempel på bulk i taktekingen.



Eksempel på skader på taktroen som tyder på uett undertak.



Eksempel på skader på taktroen som tyder på uett undertak.

## Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedløp er avsluttet med utkaster over terreng. Dette gir økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nedløpsrør bør ledes vekk fra grunnmuren og til et sikkert sted for å hindre at takvannet fører til økt vannpåkjenning mot drenering og grunnmur. Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på grunnmuren.



Eksempel på takrennenedløp som er avsluttet ved grunnmuren.

## Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden har stående bordkledning. I forbindelse med skifte av vinduer er det gjort stedvise utskiftninger av kledningsbord.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er registrert flere sprekker i kledningen. Dette øker risikoen for råteskader i kledningen, siden vann kan samle seg i treverket.

Kledningen fremstår som værslitt.

Det er ikke montert musebånd på fasadene. Manglende musebånd bak kledningen gir mus og gnagere mulighet til å komme inn i boligen, spesielt til kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.

Kledningen er ikke ventilert der det er liggende kledning på underetasjen. Det anbefales gjennomgående luftespalte bak kledningen for å luften ut kondens som dannes på baksiden av kledningsbordene som følge av varmetap gjennom veggen. Luftespalten vil også drenere ut slagregn som trenger gjennom kledningen via sprekker og skjøter.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres sprekker og værslitasje i kledningen for å redusere risikoen for råteskader og vanninntrengning i konstruksjonen.

Musebånd bør monteres for å hindre at mus og gnagere får tilgang til boligen, noe som kan føre til skader på isolasjon og konstruksjon.

Det anbefales å etablere gjennomgående luftespalte bak kledningen, spesielt der det er liggende kledning, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og drenering. Manglende lufting øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på kledningen.



Eksempel på værslitt og sprekker i kledning.



Det er ikke montert musesperre hvor det er stående kledning.



Kledningen er ikke ventilert hvor det er liggende kledning.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av fabrikkproduserte sperrer i saltaksform med taktro av plater. Undertaket består av tidligere pappshingeltekking.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Kaldloftet er innsisert fra gulvet på loftet.

Det er montert dampsperre i etasjeskillet mellom varm og kald del av konstruksjonen. På oppføringstidspunktet for boligen var det generelt dårligere rutiner for montering av dampsperre, og tilgjengelige produkter hadde lavere kvalitet. Dette har i mange tilfeller ført til utettheter i dampsperran, noe som øker risikoen for at fuktig inneluft kan trekke gjennom konstruksjonen og kondensere på kalde flater. Dampsperrans funksjon er å hindre at varm og fuktig inneluft trenger opp i kaldere deler av konstruksjonen, hvor det kan oppstå kondens og fuktskader.

Det er påvist utettheter i dampsperran ved rørgjennomføringer. Kasser til downlights er montert fra oversiden, noe som indikerer utettheter i dampsperran. Ved disse kassene er det registrert fuktskjolder.

Det mangler isolasjon enkelte steder, noe som kan føre til kondensering.

Ventilasjonsrør og luftingen til avløpsanlegget er ikke isolert.

Loftsluken tetter ikke, og dette fører til at varm inneluft trekker opp på kaldloftet.

Pappkubbinger på takfoten er deformert, noe som gir dårligere luftgjennomstrømning til konstruksjonen. Dette avviker øker risikoen for fuktskader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktmerker i taktro, Fuktmålinger i sperre ved fuktmerkene angir 9 vektprosent. Disse verdiene er ikke skadelige for konstruksjonen. Disse målingene kan endres ved endret bruk av boligen og temperaturforhold utvendig.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det bør utføres utbedringer av dampsperran, spesielt rundt rørgjennomføringer og kasser til downlights, for å hindre at varm og fuktig inneluft trenger opp i kaldloftet og forårsaker kondens og fuktskader.

Isolasjon bør etterisolerers der det mangler, og ventilasjonsrør samt lufting til avløpsanlegget bør isoleres for å redusere risiko for kondens.

Loftsluken bør tettes for å hindre varmetap og oppstrømning av fuktig luft til kaldloftet.

Pappkubbinger på takfoten bør rettes eller byttes ut for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere risiko for fuktskader i takkonstruksjonen.

Dersom det ikke utføres nødvendige tiltak, vil det være økt risiko for kondens, fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Før det gjøres endringer i takkonstruksjonen slik som etterisolering, endring av ventiler, 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



Eksempel på utettheter i dampsperran.



Eksempel på område som ikke er isolert.



Tegn til kondensering.



Eksempel på deformerte pappkubbinger.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med aluminiumsbeslag utvendig og to-lags glass. Noen vinduer er fra byggeår, resterende er byttet. Tilfeldige inspiserte vinduer er dater 2020-2021. Enkelte vindu har merker etter byggskum og tape. Vinduene er byttet som ufaglært egeninnsats.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke oppbrett i endene på beslaget, og omrammingen går helt ned. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på vinduskonstruksjonen over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring ved å montere beslag med oppbrett i endene, samt sørge for at omrammingen avsluttes med tilstrekkelig klaring over vannbrettbeslaget. Dette vil redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på vinduskonstruksjonen.



Beslagsløsning.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

# Tilstandsrapport

Balkongdørene er datert 2020 og 2021.  
Balkongdøren på soverommet mangler tropper over skruene.  
Dørene er byttet som ufaglært egeninnsats.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Altan med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter.

Eieren opplyser om at altanen er oppgradert i 2025 som ufaglært egeninnsats.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er langt overheng på altanen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en vurdering av konstruksjonen for å sikre at det lange overhenget har tilstrekkelig bæreevne og stabilitet. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for nedbøyning eller konstruksjonssvikt, noe som kan medføre fare for personskade eller skade på bygningen.



Langt overheng på altanen.

## TG 2 Altan soverom

### Beskrivelse

Altan med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregneret trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt trekvalitet. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler og betongfundamenter.

Eieren opplyser om at altanen er oppgradert i 2024 som ufaglært egeninnsats.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er malt over merkelapper på materialene, noe som medfører at treverket under merkelappene ikke er behandlet. Altanen har skjevheter; det er målt ca. 3 cm høydeforskjell over en avstand på 2,6 meter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fjernes merkelapper og behandles med maling eller trebeskyttelse der det tidligere har vært merkelapper, for å hindre fuktopptak og råteskader i ubehandlet treverk.

Skjevheter i altanen bør utbedres for å sikre konstruksjonens stabilitet og forhindre videre deformasjon, som kan føre til redusert levetid og økt risiko for skader.

# Tilstandsrapport



Merkelapper som er malt over.

## TG 0 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendige trapper av stein.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Overflater er byttet og vedlikeholdt som egeninnsats.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist rynker i tapeten på to rom.

I boden er ikke flisbitene mot dørene limt og fuget.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres rynker i tapeten for å oppnå et tilfredsstillende estetisk resultat og unngå videre skade på overflaten.

Flisbitene i boden bør limes og fuges for å sikre stabilitet og forhindre at fukt og smuss trenger inn, noe som kan føre til skader på gulvet over tid.



Eksempel på hvor fliser ikke er festet.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvet i underetasjen er av betong. Det er registrert stedvis knirk i gulvet.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt ca. 17 mm høydeforskjell på kjøkkenet i 1. etasje innenfor en lengde på to meter.

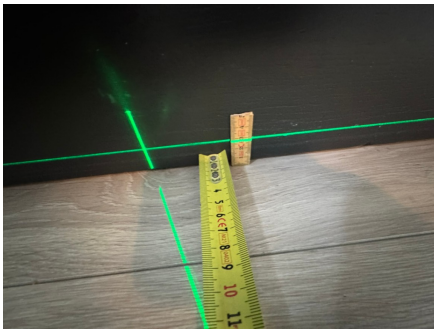
## Konsekvens/tiltak

- 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.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.

Konsekvensen av avviket er at det kan oppstå skjevheter som påvirker møblering og innredning, samt økt risiko for knirk og slitasje på gulvet.



Måling av etasjeskille på kjøkkenet.



Måling av etasjeskille på kjøkkenet.

## ! TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke.

Eieren opplyser om at brannmur og ildstedet er montert i 2025 av Skredlund AS



Ildstedet.

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra boden mot terreng. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23,5.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

# Tilstandsrapport

Utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon hvor vi ofte ser skader.

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

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

Det er foretatt hulltaking i vegg i bod for kontroll av fuktforholdene. Målingen viste en fuktverdi på 23,5 vektprosent i treverket. Dette nivået ligger over det som anses som trygt for trebaserte materialer og indikerer forhold hvor det kan oppstå sopp- og råteskader dersom fuktbelastningen vedvarer. Funnet understreker risikoen som er knyttet til denne type konstruksjon og tilsier at videre undersøkelser og eventuelle tiltak bør vurderes.

## Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktproblematikken og vurdere nødvendige utbedringstiltak.

Tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret ventilasjon og eventuelt fjerning av dampsperre, bør vurderes for å unngå utvikling av sopp- og råteskader samt forringelse av inneklimaet.

Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på konstruksjonen og økte utbedringskostnader over tid.

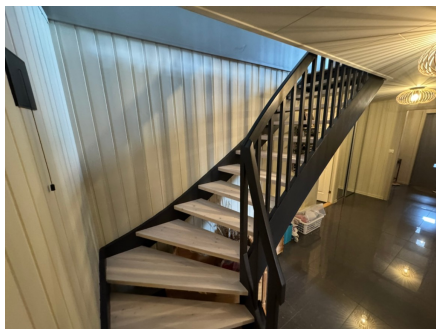


Fuktmåling.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.  
Trappen har normal brukslitasje.



Innendig trapp.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er påvist at en dør tar i karmen ved åpning og lukking, og at enkelte dører mangler tettepropper over skruhullene.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Dører som tar i karmen bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre unødvendig slitasje. Tettepropper bør monteres over skruhullene for å oppnå et penere estetisk uttrykk. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje på dør og karm, samt redusert visuell kvalitet.



Skader etter dør som tar i karmen.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

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

##### Vurdering av avvik:

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg, det er ikke tettesjikt på veggene. vinylbelegget løst ved sluken og har utettheter.

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. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg.

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

##### Konsekvens/tiltak

- 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. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

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

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

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



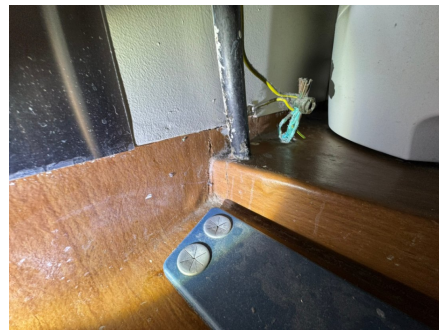
Vaskerommet.



Sluk.



Eksempel på utettheter.



Eksempel på utettheter.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen mot vaskerommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Årstall: 2026

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



Fuktmåling.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Badet i underetasjen har vinylbelegg på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, toalett og dusjkabinett. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Tettesjikt på gulv og vegger består av vinylbelegg. Selv om tettesjiktet i utgangspunktet er egnet for denne typen bruk, er det klare indikasjoner på at det ikke vil tåle vannbelastning, både på grunn av påviste avvik og naturlige aldersvekkelser. Overflatene er malt. Det er utette rørgjennomføringer i veggen og hull etter tidligere utstyr som er tettet. Bak sluken har vinylbelegget løsnet fra gulvet.

Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som begrenser tilgangen for inspeksjon og rengjøring.

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

Rommet er ventilert via boligens sentralavtrekk og naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg.

Baderomsinnredningen har fuktskader.

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

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

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

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

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Badet i underetasjen.



Sluk.



Utette rørgjennomføringer.



Fuktskader på innredningen.

## UNDERETASJE > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gangen mot badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke

# Tilstandsrapport

registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

**Årstall:** 2026

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



Fuktmåling.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Badet i 1. etasjen har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt toalett og badekar. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er utført som ufaglært egeninnsats.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Eier



Badet i 1. etasjen.

## 1. ETASJE > BAD

### TG2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fugen i nedkanten av platene varierer mye i størrelse. Målinger viser at fugene varierer fra 5 mm til 15 mm.

Det er tegn til at veggplaten i hjørnet av badekaret er for kort.

Det er vindu i våtsonen over badekaret.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Fugene i nedkant av veggplatene bør utbedres slik at de får jevn og tilstrekkelig bredde for å hindre fuktopptrekk og vanninntrengning.

Veggen i hjørnet av badekaret bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å sikre at platen har tilstrekkelig lengde, for å unngå risiko for vannskader i underliggende konstruksjoner.



Platen er for kort.



Utett gjennomgang under servanten.



Svikt i fugemassen.



Fugemassen mellom badersplaten og bunnlisen.

## 1. ETASJE > BAD

### TE2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca.12 mm fra døren til sluken.

#### Vurdering av avvik:

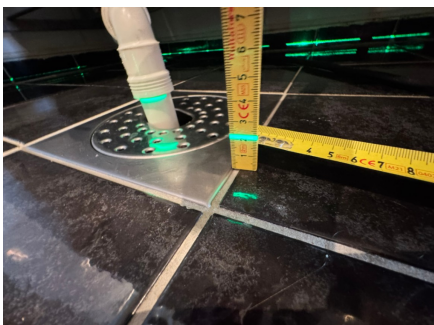
- Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

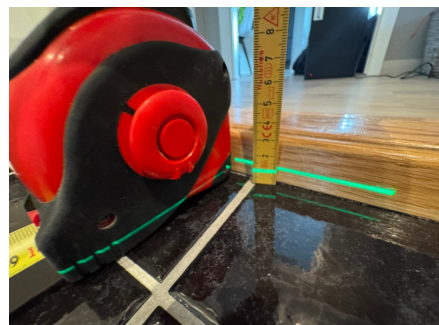
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel for å oppfylle gjeldende krav. Manglende høydeforskjell øker risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom ved eventuell oversvømmelse.



Måling ved sluken.



Måling ved døren.

## 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt på badet. Hjemmelshaver opplyser at tettesjiktet på alle veggene er bygge av XPS-basert våtromsplater (membranplater). Baderomsplatene er ikke tettesjikt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist tegn til utettheter i fugen ved bunnlisten og i hjørnet hvor platen er for smal. Dette øker risiko for delaminering av baderomsplater ved eksosering av vann.

Sluket er fra byggeåret, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er også brukt på membranen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres utbedring av utettheter ved bunnlist og hjørne for å hindre fuktinntrengning som kan føre til delaminering av veggplaten.

Det anbefales å kontrollere og eventuelt oppgradere sluk og membran, siden disse har overskredet forventet brukstid. På grunn av slukets alder vil det neppe være mulig å fremskaffe mansjettløsning som har godkjenning opp mot denne type sluk. Manglende tiltak kan føre til skjulte fuktskader og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.



Platen er for smal.



Plastsluk.

## 1. ETASJE > BAD

## ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskader på innredning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skader på innredningen bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet.

Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid, økt risiko for fuktskader og svekket brukervennlighet.

# Tilstandsrapport



Skader på innredningen.



Skader på innredningen.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte i dør eller ventil ved dør.

Manglende tilluftsventilering kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse på overflater.

## 1. ETASJE > BAD

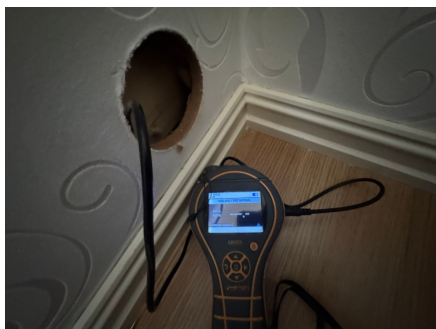
### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverommet mot badekaret. 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.



Fuktmåling.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Eier opplyser om at kjøkkenet er fra 2009 men at benkeplater, vask og deler av hvitevarer er fra 2020. Frontene er malte.

Det er tegn til delaminering/fuktskade i underkanten av benkeplaten.

Årstall: 2009

Kilde: Eier



Kjøkkeninnredningen.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige vannledningene er passert. Plastkappen rundt vannrørene er skadet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av vannrørene, spesielt ved oppgradering av våtrom, for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader som følge av alder og skadet plastkappe.

Skader på plastkappen kan føre til økt kondensering.



Skader på plastkappen.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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

Konsekvensen av å ikke foreta tiltak er økt risiko for lekkasjer eller tilstopping i avløpssystemet.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

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

## TG 2 Varmepumpe

### Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe ved trappeoppgangen.

Neste service desember 2027.

Eieren opplyser om at varmepumpen er montert i 2013.

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å følge opp med regelmessig service og vurdere utskifting av varmepumpen når den nærmer seg slutten av forventet levetid, for å unngå risiko for driftsstans eller redusert effekt.



Tid for neste service.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet.

**Årstall:** 2019

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Varmtvannstanken er tilkoblet med stikkontakt. 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.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Varmtvannstanken.

## 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

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1982**

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?

**Ja**

**Det foreligger samsvarserklæring fra Elektrokontakt AS datert 11.01.2021 på:**

**Omlegging brytere i stue iforb med innsetting skyvedør. Opplegg ny kurs til induksjonstopp og oppvaskmaskin. Montering hastighetsregulator på ventilasjon. Opplegg til samt tilkobling LED-spotskinner i stue. Opplegg til stikk ute v/ingang og på terrasse.**

**Det foreligger samsvarserklæring fra Tromsdalen Elektro AS datert 15.04.2026 på:**

- montering Ledstripe kjøkkenbenk med dimmer
- montering varmegulv med termostat i bod ved yttergang
- montering varmegulv med termostat i kjellerstue/soverom
- montering varmegulv med termostat i soverom ved trapp
- reovering sikringsskap

# Tilstandsrapport

- montering av belysning i gang, kjellerstue/soverom, soverom ved trapp, bod ved gang.
- utskifting bryterpanel i gang

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

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**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?  
**Ja**
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 åpning i sikringsskap, at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som kan mangle dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.

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



Åpning i sikringsskap.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Eieren opplyser om at huset står på sprengsteinsfylling.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1982.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet.

Det er ikke påvist utvendig fuktsikring av grunnmuren på alle vegger, noe som øker risikoen for fuktinntrenging til rom under terreng.

Det har ikke vært mulig å vurdere tilstand eller funksjonalitet på dreneringene. Basert på opplysninger om alder på dreneringen og byggegrunn i området, bør det påregnes at dreneringsledninger må skiftes. Eventuelle dreneringsledninger ledes til ukjent sted.

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

Alder på dreneringen og normal byggeskikk på oppføringstidspunktet tilsier økt risiko for at dreneringen ikke vil fungere tilfredsstillende i løpet av de neste årene. Det anbefales å ta med oppgradering av dreneringen i vurderingene ved kjøp.

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra alder og byggeskikk på oppføringstidspunktet er det økt risiko for at dreneringen ikke fungerer tilfredsstillende, noe som kan føre til fuktinntrengning og påfølgende skader i rom under terreng.

Det anbefales å vurdere oppgradering av dreneringen for å redusere risikoen for fuktskader.

Jevnlig inspeksjon av rom og vegger under terreng bør gjennomføres for å oppdage eventuelle problemer tidlig.



Det er ikke påvist utvendig fuktsikring på enkelte vegger.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist stedvise riss i grunnmuren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rissene bør tettes for å hindre vann- og fuktinntrenging i konstruksjonen, noe som kan føre til videre utvikling av skader eller nye avvik.

# Tilstandsrapport



Eksempel på riss i grunnmuren.



Eksempel på riss i grunnmuren.

## TG 1 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.



Utvendige forstøtningsmurer.

## TG 2 Terrenghorhold

### Beskrivelse

Boligen ligger i relativt flatt terreng.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren.

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for vannansamlinger, som kan føre til fuktskader på bygningsmassen og et dårligere innemiljø.



Terrenget er relativt flatt.

# Tilstandsrapport

## Oljetank

### Beskrivelse

Vi ser klare indikasjoner på at det er nedgravd oljetank i området mellom boligen og garasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mellom boligen og garasjen er det påvist påfyllings- og lufterør til oljetank. Dette indikerer at det sannsynligvis finnes en nedgravd oljetank i dette området. Det anbefales videre undersøkelser for å avklare tilstand og eventuell tilstedeværelse av oljetank.

### Konsekvens/tiltak

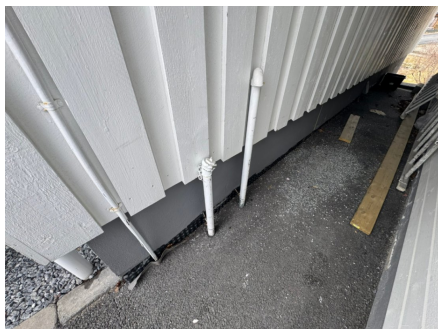
- Tiltak:

Det bør gjennomføres videre undersøkelser for å avklare om det finnes en nedgravd oljetank, samt vurdere tankens tilstand dersom den påvises.

Manglende avklaring medfører risiko for forurensning, lekkasje og påfølgende kostnader ved eventuell sanering eller skade på eiendom.

Det vil neppe være mulig å fjerne oljetanken uten at dette påvirker bygningene på eiendommen. Om det er nødvendig med sanering av tanken må alternative løsninger som rengjøring og sikring av eventuell tank primært vurderes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Tegn etter oljefyring.



Tegn etter oljefyring.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Faresonekart viser at eiendommen ligger i et område med potensiell skredfare i bratt terreng.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke oppført med radonsperre.

Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer, i henhold til dagens krav.

Det er mangler eller skader på håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Åpningene mellom trinnene i den innvendige trappen er større enn det som er tillatt etter dagens forskriftskrav.

### Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

# Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres en vurdering av skredfare og eventuelt iverksettes nødvendige sikringstiltak for å redusere risiko for skade på personer og eiendom.

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

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

Det bør monteres rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer for å hindre fallulykker.

Manglende eller skadet håndlukkerutstyr må utbedres i henhold til gjeldende forskrift, for å sikre tilstrekkelig brannvern.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risiko for fall.

Rekkverk på altanene bør forhøyes til dagens krav for å redusere risiko for fallulykker.

Åpningene mellom trinnene i den innvendige trappen bør reduseres til forskriftsmessig størrelse for å hindre at barn kan falle gjennom.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i  
**157 m<sup>2</sup>/157 m<sup>2</sup>**

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

*Andre bygg:* Garasje  
*Bruksareal andre bygg:* 26 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 5 500 000**

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 5 600 000**

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**

**5 500 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**5 500 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. 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 <sup>2</sup> PRIS
1 Lunde 27 ,9300 FINNSNES 141 m <sup>2</sup> 1987 3 sov	22-04-2026	4 300 000	<b>4 850 000</b>		4 850 000	<b>32 333</b>
2 Westbyveien 1C ,9300 FINNSNES 168 m <sup>2</sup> 2010 4 sov	18-08-2023	4 950 000	<b>4 900 000</b>		4 900 000	<b>29 167</b>
3 Mellomlia 51 ,9300 FINNSNES 155 m <sup>2</sup> 1988 3 sov	25-09-2025	5 000 000	<b>5 300 000</b>		5 300 000	<b>27 749</b>
4 Larsbakken 5 ,9300 FINNSNES 173 m <sup>2</sup> 1982 4 sov	11-06-2025	4 900 000	<b>4 900 000</b>		4 900 000	<b>26 630</b>
5 Skogstadveien 10 ,9300 FINNSNES 220 m <sup>2</sup> 1995 4 sov	02-06-2025	5 200 000	<b>5 500 000</b>		5 500 000	<b>25 000</b>

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 skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer.	Kr.	22 452
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>22 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 800 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 150 000</b>

#### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>150 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 4 300 000**

### 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.	1 300 000
-------------------	-----	-----------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 1 300 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 600 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

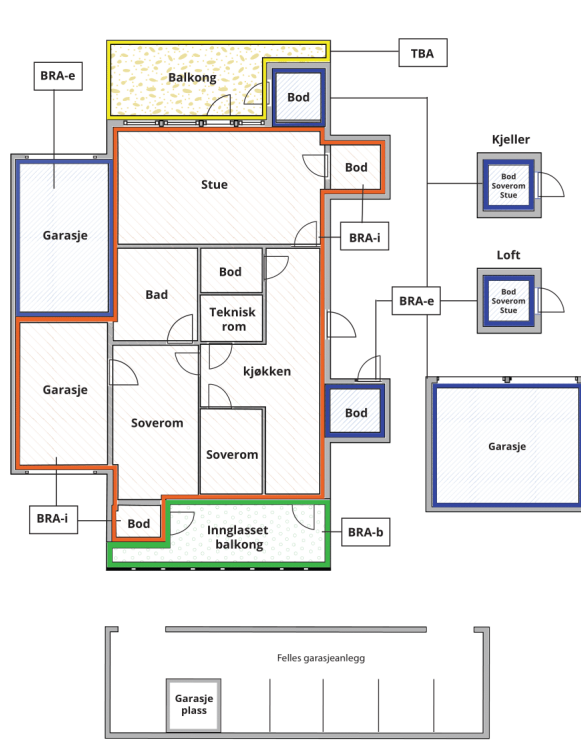
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	81			81	24
Underetasje	76			76	
<b>SUM</b>	<b>157</b>				<b>24</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>157</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Etter at midlertidig brukstillatelse ble utstedt er det bygget takoverbygg over inngangsdøren og altan fra soverommet. Disponibelt rom i underetasjen er gjort om til sov og bod. Altanen er større en byggemeldte tegninger. Endringene er søknadspliktig. Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen. Jf. pbl 21-10, 5 ledd: "Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998"

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Skredlund AS har byttet ildsted i boligen.  
Tromsdalen Elektro AS har rehabilitert sikringsskap.  
Privat anlegg As Opparbeidelse av steinmur og steintrapp ved inngangpartiet.  
Nord Vei og Anlegg AS legging av asfalt på parkeringsplasser/adkomst til hus og garasje.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		26		26	
<b>SUM</b>		<b>26</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>26</b>				

## Romfordeling

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Tom Christer Solli	Takstingeniør
	Morten Kristiansen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	44	34		0	2162.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Idrettsveien 4

### Hjemmelshaver

Kristiansen Morten, Hårseide Vanja

## 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.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Delarealer: 1 332 m<sup>2</sup> Formål Veg.

Delareal: 831 m<sup>2</sup> Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, asfalt og forstøtningsmurer.

Deler av tomten er i dag veiareal som benyttes av omkringliggende eiendommer og vil derfor ikke være utnyttbar for eiendommen.

### Tinglyste/andre forhold

På grunn av eiendommens store areal, kombinert med at betydelige deler av tomten benyttes som vei, er eiendommen beheftet med et relativt høyt antall servitutter. Disse knytter seg i hovedsak til adkomst, bruk og drift av vei, samt tilhørende rettigheter og begrensninger, og er en naturlig konsekvens av eiendommens størrelse og funksjon.

Ytterligere undersøkelser angående rettigheter og forpliktelser for de delene av eiendommen som er benyttet som felles vei anbefales.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1990

#### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

#### Standard

Garasjen er bygget som et "frittliggende" tilbygg til boligen. Garasjen har betonggulv med oppkant. Yttervegger er bindingsverk med utvendig kledning og vinduer fra 2023. Taket er tekket med metallplater.

#### Vedlikehold

#### Beskrivelse

Garasjen har gulv av betong. Veggkonstruksjonen av bindingverkkonstruksjon kledd med stående bordkledning. Taket har saltakskonstruksjon tekket med steinbelagte metallplater.

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	16.04.2026		Gjennomgått	43	Nei
Energirapport	16.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.04.2026		Gjennomgått	8	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

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.