

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Fiskergata 9 A, 9601 HAMMERFEST

 HAMMERFEST kommune

 gnr. 21, bnr. 155

Markedsverdi

3 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 09.09.2025

Rapportdato: 22.09.2025

Oppdragsnr.: 21852-1319

Referansenummer: PA2164

Autorisert foretak: Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ragnvald Berntsen




Byggtakst AS



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

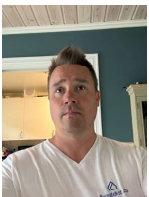
Byggtakst as.

Vi er en sertifisert takst bedrift for boligsalgsrapport, tilstandsvurdering og verdivurdering av boliger.

Våre takstmenn er sertifisert for oppdrag innen en rekke ulike fagområder.

Med lang erfaring innen bransjen går vi for å være best innenfor vårt felt, og med kunden i fokus garanterer vi gode resultater.

Vi kan tilby en gjennomgang av deres bolig for å finne tilstanden til boligen, om det er ved salg, eller behov for vedlikehold.



Rapportansvarlig

Ragnvald Berntsen.

Ragnvald Berntsen

Uavhengig Takstingeniør

ragnvald.berntsen@byggtaast-as.no

476 68 965



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret. Egenskaper særlig for varmeisolering, vindspærresjikt og ventilasjon vil være svakere for bygning etter datidens byggeforskrift og standard, enn ved bygninger oppført etter dagens krav. Enkelte utdrag fra rapporten. Sprekker og skader i grunnmuren. Forhøyede fuktverdier måles på kaldloft. Drens er eldre, noe svakt forhøyede fuktverdier indikere ved hullboring. Stedvis værslett utvendig kledning og mindre råte i enkelte utvendig trebord. Det må påregnes utbedringer rundt enkelte utvendig vinduer samt stedvis utskiftninger. Våtrommene er eldre og de må oppgraderes i sin helhet skal de tilfredsstillende krav til tetthet. Kjøkken med behov for stedvis oppgradering. Vann og avløpsrør fra byggeår som fungerer men skader kan plutselig oppstå på eldre rørføringer. Det registreres en del ikke fagmessig utførsel på det elektriske anlegget som må utbedres av elektriker. For øvrig og full oversikt over avvik henvises det til rapportens eneklt punkt.

Tomannsbolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform med renner og nedløp i plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med varierende alder. 1988 - 2005 Bygningen har malt formpresset hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Veranda fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer som dekke, samt liggende, malt rekkverk. Deler av verandaen danner takoverbygg over inngangspartiet. Balkong fra loft med liggende rekkverk. Markterraser stedvis rundt boligen samt veranda og grillplass på baksiden av huset. Mindre tre tretrapp fra veranda på baksiden av boligen. Utvendig grillplass og lekehus.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og beleg. Veggene har tapet,

trepanel, malte plater og strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe og åpen peis. Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Sentralstøvsuger

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon fremlagt fra etableringsår. Eldre vaskerom med belegg på gulv og trepanel på vegg. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon fremlagt fra etableringsår. Eldre bad med fliser på gulv og vegg samt trepanel i tak. Fuktsikring fra 90 tallet som vurderes til å være utett. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom
Kjølerom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. El skap med automatsikringer. Fordelingsnett er dels åpent og skjult. Brannslukningsapparat pulvertype. Røykvarsler montert i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det foreligger ingen informasjon om drens rundt boligen og en må påregne eldre drens system fra byggeår vist det i det hele tatt eksisterer drens rundt boligen. Bygningen har betonggrunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av blokker. Forstøtningsmurer er av betongstein med trevrekverk. Boligen står i lett skrående terreng. Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1955. Det er offentlig

Beskrivelse av eiendommen

avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1955. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	211 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	191 m ²
Totalpris	3 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Det er ikke samsvar mellom bygge godkjente tegninger av 1988 og dagens planløsning. Det er tillegg til innvendig forandringer i rom løsninger også utvendig fassade endringer i form av verandaer og ingenbygd inngangsparti. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Lekehus

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke aktuelt

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Eier opplyser at garasjeplass i rekke følger med boligen, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette.

Tegninger er ikke fremlagt av eier så vesentlig endringer etter byggeår er ikke registret.

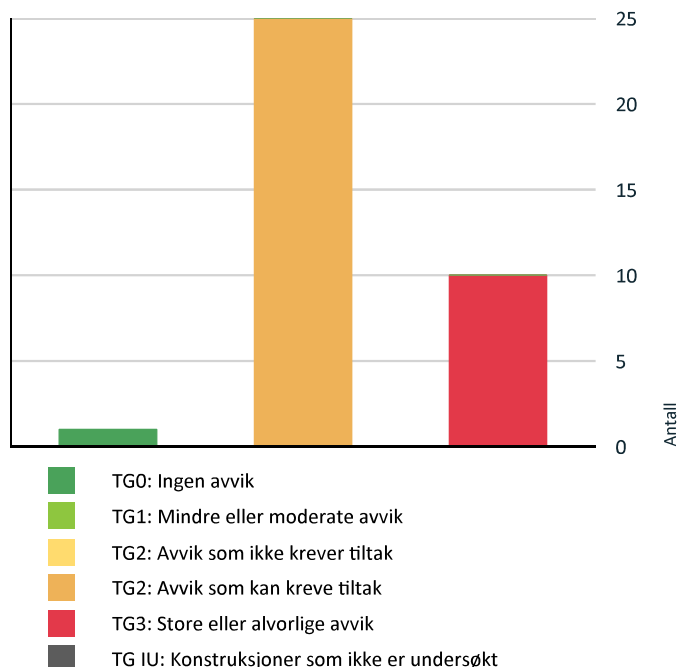
Ytterligere undersøkelser anbefales. Ved befaring er det ikke fremlagt ferdigattest på

oppført bygningsmasse. Det forutsettes at eksisterende bygningsmasse på eiendommen har de nødvendige godkjenningen.

Garasje følger ikke med i salget

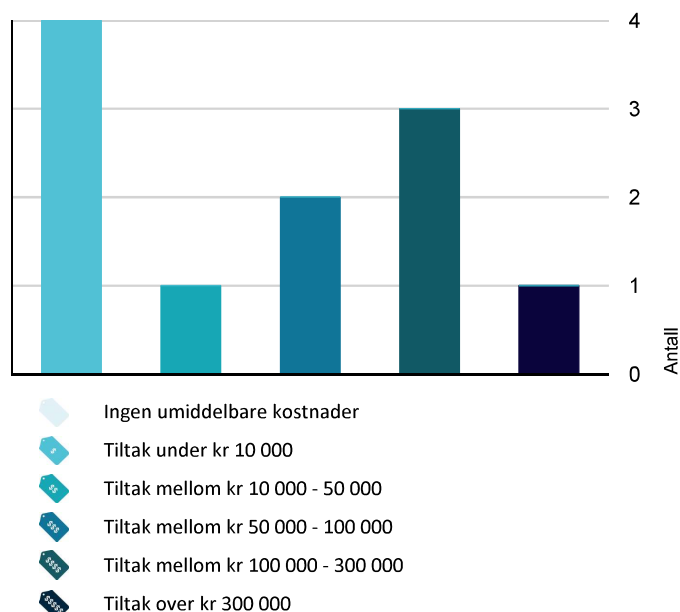
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. OPPDRAGETS

ØVRIGE / EGNE FORUTSETNINGER:

Generell bruksslitasje fra normal bruk over tid som er synlig, vil ikke bli anført som egne punkter på de respektive overflatene. Videre vil slike synlige forhold ikke kunne forventes å være spesifisert i denne rapporten. Beskrivelser av skjulte konstruksjoner er basert på erfaringsmessig byggeskikk fra byggetiden. Slike beskrivelser kan inneholde avvik, og det tas derfor forbehold. Ved befaring er det ikke framlagt dokumenter som beskriver disse forholdene. Oppmålte arealer er utført mot de innvendige veggflatene av ytterveggene (BRA). Før rapport tas i bruk skal den være kontrollert av eier/representant. Tilbakemeldinger på eventuelle feil tilknyttet framstilling av fakta og opplysninger om eiendommen må gis før rapporten tas i bruk. Dersom takstrapporten tas i bruk uten endring, ansees rapporten som akseptert med dens framstilling av fakta og innhold.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Takrenner har punktvis lekkasjer.

Manglende snøfangere på taket over verandaen på baksiden.

Manglende utkast på nedløp.

Rust på snøfangere i front.

Manglende beslag mot karnapp.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er målt forhøyede fuktverdier ut mot raftekassene.
Skader på dampspørre er observert.
Soppvekst på vindu er registrert.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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 over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik i loftsgang på loft måles til over 20 mm på en avstand under 2 meter
Stedvis knirk i gulv.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ovner og trekk forhold er ikke undersøkt
Ovner og trekk forhold er ikke undersøkt
Sotluke i umiddelbare nærhet til trevirke



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El skap med automatsikringer. Fordelingsnett er dels åpent og skjult



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Misfarging av beleg.
Åpning i vegg og overflater som ikke tåler fukt.
Riss og utettheter i belegg.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Det er mulig fuktskade i konstruksjonen.
Det måles fuktverdier opp imot faregrensen for en skadeutvikling



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Loft > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Manglende tetthet og ingen tegn til membran rundt sluk og rørføringer.
Brist skader i flis samt en del bom(Hullrom under flis registreres.
Sprekk i fuger



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Det er ikke målt forhøyede fuktverdier i veggen, men det er økt risiko for mugg- og soppvekst på grunn av bruk av plast i veggkonstruksjonen.



Kostnadsestimat: Under 10 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Manglende beslag og skjevheter i takkonstruksjon over veranda.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen muresperre i nedre kant av konstruksjon.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Manglende beslag under vinduene i kjelleren medfører økt risiko for fuktskader og frostsprengninger i betongmuren.

Omrammingsbordene er værslitte, og enkelte bord går helt ned mot beslaget, noe som gir økt fare for fuktoppsug og fuktskader i treverket.

Det er registrert rustskader på hengslene.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter.

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

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konstruksjonene har skjevheter.

Værslitt materialer.

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Utvendig grillplass og lekehuse er ikke tilstandsvurdert

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Sprekker i vegg bak malingslag.

Stedvis manglende listverk.

Skader på belegget.

Bom under flere fliser i gang.

Enkelte rom har eldre overflater samt stedvis hakk og merker.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! 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. Det er avvik:

Svakt forhøyede fuktverdier måles ved hullboring. Bruk av plast mot murvegg under terreng kan skape fuktproblemer.



Kostnadsestimat: Over 300 000

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

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

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre sentral støvsuger med høye støy nivå som har passert normal levetid

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

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

Eldre kobber rør med irr samt skrukoblinger i vegg. Hovedinntak til begge enheten kommer inn på vaskerom og mål legges om ved salg

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

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

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er avvik:

Ventiler, nettinger og gjennomføringer er svekket som følge av elde og slitasje.

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

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Svak forhøyede fuktverdier er målt i vegg ved hullboring.



Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Defekt lyspunkt.

Rens av pære og tilkoblingspunkt må påregnes.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.



Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.



Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

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

Eldre hvitevarer

Enkelte fronter mangler.

Overflate avflassing

Ikke ferdigstillelse av under lage under kjøleskap.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Ihht til Innflyttingstillateksen av 2
mars 1955

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1990	Modernisering	I følge eier ble det utført en større renovering av boligen både utvendig og innvendig, blant anna i form av tilbygg.
2005	Modernisering	Enkelte vinduer byttet i 2005
2016	Modernisering	Verandadør i 1 etasje og på loft byttet samt enkelt vinduer.
1988	Tilbygg	Tillbygg

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Manglende beslag og skjevheter i takkonstruksjon over veranda.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Det anbefales å få utført en grundig inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Mose og slitasje bør fjernes, og tilstanden til taktekking og undertak bør følges opp jevnlig.

Manglende beslag og skjevheter i takkonstruksjonen over veranda bør utbedres for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



Eldre taktekking med mose og slitasje.



Manglende beslag og skjevheter i takkonstruksjon over veranda.

Nedløp og beslag

Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform med renner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Manglende snøfangere på taket over verandaen på baksiden.

Manglende utkast på nedløp.

Rust på snøfangere i front.

Manglende beslag mot karnapp.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Lokal utbedring må utføres.

Det bør monteres snøfangere på taket over verandaen for å hindre fare for snø- og isras, som kan medføre personskade eller skade på eiendom.

Utkast bør etableres på nedløp for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra grunnmuren, og dermed redusere risikoen for fuktskader på konstruksjonen.

Rustne snøfangere i front bør utbedres eller skiftes ut for å opprettholde funksjon og sikkerhet.

Beslag mot karnapp bør monteres for å forhindre vanninntrengning og påfølgende skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Manglende beslag mot karnapp.



Manglende snøfangere på tak over veranda på baksiden



Manglende utkast på nedløp

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Musesperre må etableres.

Råteskadet trekledning bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader og soppangrep. Det bør etableres musesperre i nedre kant av konstruksjonen for å forhindre at skadedyr får tilgang til skjulte deler av veggen. Vedlikehold og overflatebehandling av kledningen bør utføres for å forlenge levetiden og beskytte mot værpåkjenninger.



Manglende musesperre.



Værslitt matrialer.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er målt forhøyede fuktverdier ut mot raftekassene.

Skader på dampsperre er observert.

Soppvekst på vindu er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.

Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres, og årsaken til de forhøyede fuktverdiene ut mot raftekassene bør undersøkes nærmere. Dårlig ventilering og forhøyet fukt kan føre til råteskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Forhøyede fuktverdier måles lang raft



Soppveksts på vindu



Fuktmerker



Skader på dampsperre

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med varierende alder.
1988 - 2005

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Manglende beslag under vinduene i kjelleren medfører økt risiko for fuktskader og frostsprengninger i betongmuren.

Omrammingsbordene er værslitte, og enkelte bord går helt ned mot beslaget, noe som gir økt fare for fuktoppsug og fuktskader i treverket.

Det er registrert rustskader på hengslene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør monteres beslag under vinduene i kjelleren for å redusere risikoen for fuktskader og frostsprengninger i betongmuren.

Omrammingsbordene bør utbedres og tilpasses slik at de ikke går helt ned mot beslaget, for å hindre fuktoppsug og påfølgende fuktskader i treverket.

Rustskadede hengsler bør behandles eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet og forhindre videre forringelse.



Manglende beslag under vinduer i kjeller og fare for fuktskader/frost spregninger i betongmur. Rustskader på hengsler



Værslitte omrammingsbord og bord helt ned mot beslag og fare for fuktoppsug og fuktskader i bord.

Dører

Bygningen har malt formpresset hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Karmene bør overflatebehandles og sprekker utbedres for å hindre ytterligere fuktopptak og råteskader. Dører som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres for å sikre funksjon og brukervennlighet. Manglende utbedring kan føre til redusert levetid og økt risiko for skader på dører og omkringliggende konstruksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer som dekke, samt liggende, malt rekkverk. Deler av verandaen danner takoverbygg over inngangspartiet.

Balkong fra loft med liggende rekkverk

Markterraser stedvis rundt boligen samt veranda og grillplass på baksiden av huset.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Rekkverkshøyden bør vurderes og eventuelt tilpasses for å oppfylle gjeldende krav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Skjevheter i konstruksjonene bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres, da dette kan påvirke stabilitet og sikkerhet.

Tettesjikt/membran bør kontrolleres og eventuelt fornyes, da overskredet brukstid øker risikoen for lekkasjer og fuktskader.

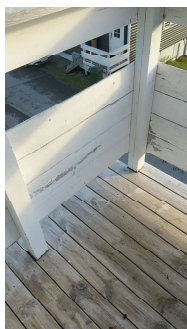
Værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler bør utbedres eller skiftes ut for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for råteskader.



Veranda med takoverbygg på baksiden. taket er teknet med plast og det er ikke brukt beslag mot vegg og det må således beregnes manglende tetthet. Konstruksjon bærer preg av manglende vedlikehold, med værslitte overflater og mosevekst.



Åpninger for stor i rekkverk samt skjevheter i verandar stedvis.



Værslitt materialet

Utvendige trapper

Mindre tre tretrapp fra veranda på baksiden av boligen

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Værslitt materialer.

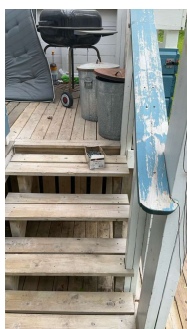
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Værslitte materialer bør utbedres eller skiftes ut for å sikre trappens funksjon og sikkerhet.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert bæreevne og økt risiko for personskade.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendig grillplass og lekehus

Vurdering av avvik:

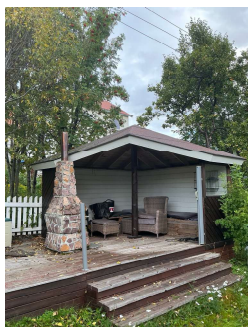
- Det er avvik:

Utvendig grillplass og lekehuse er ikke tilstandsvurdert

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik må påregnes og ytterligere undersøkelser anbefalles med fagkyndig



Ikke tilstandsvurdert kun målt opp i forhold til areal på verandaer og platter

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

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

Sprekker i vegg bak malingslag.

Stedvis manglende listverk.

Skader på belegg.

Bom under flere fliser i gang.

Enkelte rom har eldre overflater samt stedvis hakk og merker.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller skiftes for å lukke avvik som sprekker i vegg, manglende listverk, skader på belegg, bom under fliser og slitasje/hakk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere forringelse av overflatene, redusert estetisk verdi og i noen tilfeller økt risiko for fuktskader, spesielt der det er bom under fliser.

Tilstandsrapport



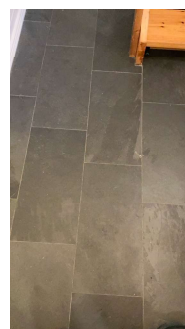
Sprekker i vegg bak malingslag



Stedvis manglende listverk.



Skader på belegg.



Bom under flere fliser i gang.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

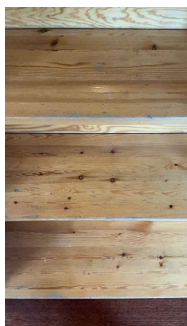
Avvik i loftsgang på loft måles til over 20 mm på en avstand under 2 meter

Stedvis knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Avvik i gulv stedvis spesielt i loftsgang

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ovner og trekk forhold er ikke undersøkt Ovner og trekk forhold er ikke undersøkt
Sotluke i umiddelbare nærhet til trevirke

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Ovner og trekkforhold bør kontrolleres av kvalifisert fagperson, og det bør innhentes vurdering fra stedlig feiervesen om tilstand og behov for feiing.

Sotluke må flyttes eller brennbart materiale fjernes slik at avstanden til trevirke blir minst 300 mm, for å redusere risikoen for brann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sotluke i umiddelbare nærhet til trevirke

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16.

Årstall: 2025

Kilde: Kontaktperson

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.
- Det er avvik:

Svakt forhøyede fuktverdier måles ved hullboring.

Bruk av plast mot murvegg under terreng kan skape fuktproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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 iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten i konstruksjonen, samt vurdere fjerning av plast mot murvegg under terreng for å unngå opphopning av fukt.

Vedvarende forhøyede fuktverdier kan føre til muggvekst, sverting av materialer og skade på konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Svakt forhøyede fuktverdier måles ved hullboring



Bruk av plast mot murvegg under terreng kan skape fuktproblemer

Innvendige trapper

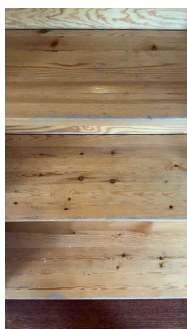
Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Trappen står foran en god del vedlikehold.



Stedvis skader i trapp.



Håndlist på vegg mangler.

Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

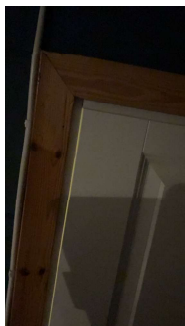
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

Det bør gjennomføres nødvendige tiltak på de dører som har slitasje, for å sikre funksjon og estetikk.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse av dørene over tid.

Tilstandsrapport



Dør tar i karm

Andre innvendige forhold

Sentralstøvsuger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre sentral støvsuger med høye støy nivå som har passert normal levetid

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sentralstøvsugeren bør vurderes oppgradert eller byttes ut for å redusere støy og sikre tilfredsstillende funksjon. Høyt støynivå kan medføre redusert bokomfort og mulig belastning for beboere.

Selv om støvsugeren fungerer i dag, kan skader på eldre maskiner oppstå plutselig, noe som kan føre til driftsstans og behov for akutt utskifting.



Eldre sentral støvsuger der halvparten av normal levetid er passert

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon fremlagt fra etableringsår.

Eldre vaskerom med belegg på gulv og trepanel på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Misfarging av belegg.

Åpning i vegg og overflater som ikke tåler fukt.

Riss og utettheter i belegg.

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. 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.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

• 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 bør gjennomføres full oppgradering av våtrommet, inkludert utskifting av belegg og utbedring av veggoverflater slik at de tåler fuktpåkjenning.

Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid for rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Misfaring av belegg



Åpning i vegg og overflater som ikke tåler fukt



Riss og utettheter i belegg

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

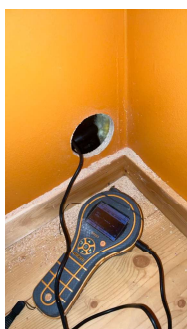
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre avviket som er påvist ved hulltaking, da den valgte konstruksjonsutformingen gir økt risiko for fuktskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner. Manglende utbedring kan føre til ytterligere skadeutvikling og økte utbedringskostnader over tid.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det måles ikke forhøyede fuktverdier mot vaskerom
Plast ble påvist mot våtrom

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon fremlagt fra etableringsår.
Eldre bad med fliser på gulv og vegg samt trepanel i tak. Fuktsikring fra 90 tallet som vurderes til å være utett.

Vurdering av avvik:

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

Manglende tetthet og ingen tegn til membran rundt sluk og rørføringer.

Brist skader i flis samt en del bom(Hullrom under flis registreres.

Sprekk i fuger

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

Våtrommet bør totalrenoveres, og det må etableres nytt, dokumentert tettesjikt i henhold til dagens krav.

Manglende tetthet og skader i fliser og fuger medfører økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for bygget.

Det anbefales å ikke benytte våtrommet til dusjing eller annen fuktbelastning før nødvendige utbedringer er gjennomført.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Manglende tetthet og ingen tegn til membran rundt sluk og rørføringer.



Brist skader i flis samt en del bom(Hullrom under flis registreres.)



Hull i fliser



Sprekk i fuger

LOFT > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom . Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Årstall: 2025

Kilde: Kontaktperson

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er ikke målt forhøyede fuktverdier i vegg, men det er økt risiko for mugg- og soppvekst på grunn av bruk av plast i veggkonstruksjonen.

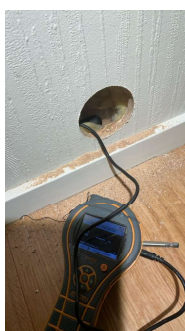
Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og nødvendige utbedringer for å redusere risikoen for mugg- og soppvekst som følge av bruk av plast i vegg.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for fuktproblematikk, mugg- og soppdannelse, som kan føre til helseskader og skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det måles ikke fukt i vegg men fare for mugg og soppvekst på grunn av bruk av plast i vegg

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Årstall: 1993

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Eldre hvitevarer

Enkelte fronter mangler.

Overflate avflassing

Ikke ferdigstillelse av under lage under kjøleskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Det bør foretas utbedring eller utskifting av skadede overflater og manglende fronter, samt ferdigstillelse av underlaget under kjøleskapet.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til videre forringelse av kjøkkeninnredningen, redusert funksjonalitet og estetisk forringelse.

Eldre hvitevarer bør vurderes for utskifting for å sikre driftssikkerhet og energieffektivitet.

Tilstandsrapport



Overflate avflassing



Enkelte skader



Ikke ferdigstillelse av under lage under kjøleskap.



Enkelte fronter mangler.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Defekt lyspunkt.

Rens av pære og tilkoblingspunkt må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Defekt lyspunkt bør utbedres ved å rense pære og tilkoblingspunkt, eventuelt bytte ut defekte komponenter.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert belysning og potensiell risiko for elektriske feil.

SPESIALROM

KJELLER > KJØLEROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Kjølerom

Vurdering av avvik:

- Det er mulig fuktskade i konstruksjonen.
- Det måles fuktverdier opp imot faregrensen for en skadeutvikling

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av eventuell fuktskade.

Dersom skade påvises, må nødvendige utbedringer utføres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for muggvekst og forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Forhøyede fuktverdier måles i gulv.

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Kjølerom

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.



Eldre kjøleledrigatt

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Eldre kobber rør med irr samt skrukobblinger i vegg.

Hovedinntak til begge enheten kommer inn på vaskerom og mål legges om ved salg

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Andre tiltak:
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Vannledningene bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse.

Alder og ufagmessig utførelse øker risikoen for lekkasjer eller vannskader, noe som kan medføre betydelige følgeskader på bygningen.

Tilstandsrapport



Eldre kobber rør med irr samt skrukobblinger i vegg.
Hovedinntak til begge enheten kommer inn på vaskerom

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men det bør påregnes at avløpsrørene kan få redusert funksjon eller skader på grunn av alder. Konsekvensen av dette er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er avvik:

Ventiler, nettinger og gjennomføringer er svekket som følge av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ventiler, nettinger og gjennomføringer bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og utvikling av muggsopp.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

El skap med automatsikringer. Fordelingsnett er dels åpent og skjult

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.

1955 Nyer installasjoner registreres og det er ikke fremlagt dokumentasjon

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

Nei Det registreres flere steder ikke fagmessig utførsel på anlegget

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja

7. Har det vært brann, brannpilløp 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?

Nei

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

Ja

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

Ja Da det registreres en del ikke fagmessig utførsel på anlegget samt åpne kobblingsbokser og løse ledninger må anlegges sjekkes og utbedres av elektriker.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Jeg anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte. Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Løse ledninger flere plasser registreres



Åpne stikkontakter/ brytere stedvis.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat pulvertype. Røykvarsler montert i boligen

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det foreligger ingen informasjon om drens rundt boligen og en må påregne eldre drens system fra byggeår vist det i det hele tatt eksisterer drens rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

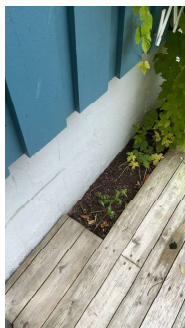
Svak forhøyede fuktverdier er målt i vegg ved hullboring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden til drenering og fuktsikring rundt boligen.

Dersom det viser seg at dreneringen er mangelfull eller fraværende, bør det etableres ny drenering og utvendig fuktsikring for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og forringet innemiljø.



Ingen tegn til drens rundt boligen.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Sprekkene i grunnmuren bør vurderes nærmere av fagkyndig, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å hindre videre utvikling av skadene.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt risiko for fuktinntrengning, redusert bæreevne og ytterligere skader på konstruksjonen.

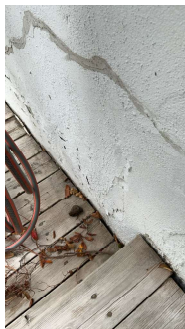
Tilstandsrapport



Sprekker i mur.



Sprekker i mur og mur med setningskader.



Overflate avflassing, løs puss og skader

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein med trevrekkeverk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.



Sprekker og skjevheter i mur.

TG 2 Terrenghorhold

Boligen står i lett skrående 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 terrenjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1955. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1955. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Lekehus



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Garasje følger ikke med i salget

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

191 m²/191 m²

Tomannsbolig: Vindfang, 4 Trapperom, Gang, Vaskerom, 4 Soverom, 3 Bod, Kjølerom, Kjøkken, Stue, Bad

Andre bygg: Lekehus, Garasje
Bruksareal andre bygg: 20 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 700 000

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

3 400 000

Konklusjon markedsverdi

3 400 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Rossmollgata 24A ,9601 HAMMERFEST 103 m² 1952 3 sov		2 200 000	2 400 000		2 400 000	25 806
2 Rossmollgata 11 ,9601 HAMMERFEST 162 m² 1952 5 sov	05-08-2021	2 850 000	2 875 000		2 875 000	17 747
3 Nedre Myrvei 18 ,9601 HAMMERFEST 231 m² 1966 7 sov	17-01-2024	4 400 000	4 070 000		4 070 000	17 619
4 Tåkeheimen 12 ,9601 HAMMERFEST 182 m² 1953 2 sov	09-09-2017	3 200 000	3 200 000		3 200 000	17 582
5 Tåkeheimen 12 ,9601 HAMMERFEST 182 m² 1953 2 sov	25-04-2024	2 890 000	3 100 000		3 100 000	17 033
6 Tåkeheimen 13A ,9601 HAMMERFEST 174 m² 1962 2 sov	26-06-2024	2 850 000	2 475 000		2 475 000	13 904

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 gebyrer 2025	Kr.	19 549
Forsinking (Estimert)	Kr.	16 800
Normal vedlikehold	Kr.	14 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	50 500

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 500 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 280 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 200 000

Lekehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Lekehus	Kr.	10 000

Garasje

Garasje følger ikke med i salget

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	230 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	230 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 440 000

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.	250 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 700 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

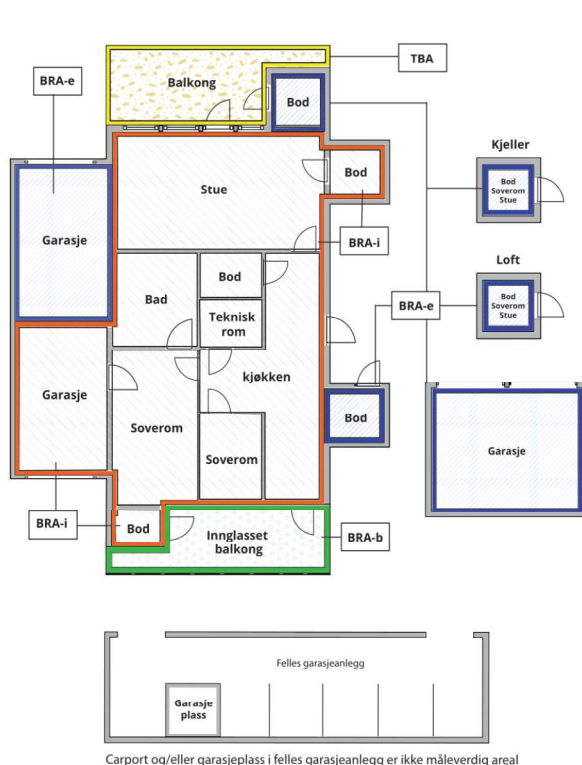
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	64			64	30
1 Etasje	67			67	31
Loft	60			60	3
SUM	191				64
SUM BRA	191				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vindfang, trapperom, gang, vaskerom, soverom, bod, bod 2, kjølerom, bod 3		
1 Etasje	Trapperom, kjøkken, stue, trapperom 2		
Loft	Trapperom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

MERKNADER TIL AREAL.

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2023 tillegg D som utgangspunkt. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjearealet. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke samsvar mellom bygge godkjente tegninger av 1988 og dagens planløsning. Det er tillegg til innvendig forandringer i rom løsninger også utvendig fassade endringer i form av verandaer og ingenbygd inngangsparti. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det forligger ikke brann eller lyd vegg mot nabo leiligheten.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Lekehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje						3	3
SUM						3	3
SUM BRA							

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke aktuelt

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eier opplyser at garasjeplass i rekke følger med boligen, men det er ikke fremlagt dokumnetasjon på dette.

Tegninger er ikke fremlagt av eier så vesentlig endringer etter byggeår er ikke registret.

Ytterligere undersøkelser anbefales. Ved befaring er det ikke framlagt ferdigattest på

oppført bygningsmasse. Det forutsettes at eksisterende bygningsmasse på eiendommen har de nødvendige godkjenningen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	177	14
Lekehus	0	3
Garasje	0	20

Kommentar

Tomannsbolig

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Lekehus

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Garasje

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2025	Ragnvald Berntsen	Takstingeniør
	Esben William Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	21	155		0	259.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Fiskergata 9 A

Hjemmelshaver

Nilsen Esben William, Hammerfest Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i en skjermet blindgate men likevel sentralt, attraktivt og barnevennlig boligområde i Hammerfest, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane, ridesenter, alpinanlegg, skøytebane, lysløype, tennisanlegg, svømmehall, volleyballbane og badeplass m.m.

Eiendommen har nærhet til flotte tur- og friluftsområder.

Av kulturelle tilbud i nærheten kan nevnes Skansen og Meridianstøtten.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop Prix Fuglenes, Rema 1000 og Kiwi. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Nissen kjøpesenter og de øvrige handlegatene i Hammerfest sentrum, som innehar et variert utvalg med bl.a. bank, apotek, helsekost, mote, interiør, vinmonopol, kafeer, restaurant etc.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Hammerfest videregående skole og ligger ca. 200 m fra boligen.

Eiendommen har gangavstand til Fuglenes barneskole og Breilia ungdomsskole. Hammerfest videregående skole ligger rett ved boligen, og det er et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i nærliggende områder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

ID 20130002

Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025

Om tomten

Festet tomt på 259 m² med ukjent byggegrunn.

Tomten er opparbeidet med plen, markterraser samt grillplass og lekehus. Delvis inngjerdet.

Det foreligger ikke parkering på tomten med i kommunal gate etter nærmer tillatelser.

Tinglyste/andre forhold

I følge grunnbokutskriften er det bestemmelser i følge skjøte. Dette er ikke undersøkt videre og det tas forbehold om at dette ikke har noen betydning for rapporten

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 519 769	2025	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Festekontrakt	02.12.1989		Gjennomgått		Nei
Tegninger av 1988	18.07.1988		Gjennomgått		Nei
Matrikkelutskrift	22.09.2025		Gjennomgått		Nei
Innflyttelsestillatelse	02.03.1955		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	19.07.2014		Gjennomgått		Nei
Ortofotorapport for eiendom 5603 - 21/155/	22.09.2025		Gjennomgått		Nei
Vann og avløp	28.08.2025		Gjennomgått		Nei
Festekontrakt	05.12.1989		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2025	
2	22.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PA2164>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon