


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Idrettsveien 40, 9603 HAMMERFEST

 HAMMERFEST kommune

 gnr. 24, bnr. 173

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 19.02.2026

Oppdragsnr.: 21852-1411

Referansenummer: AK4834

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



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

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

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

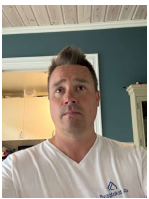
Byggtakst as.

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@byggtakst-as.no

476 68 965



NITO



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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført etter vanlig byggeskikk og standard for tiden den ble bygget. Når det gjelder varmeisolasjon, vindsperresjikt og ventilasjon, er disse svakere enn i bygg som oppfyller dagens krav. Huset har manglet utvendig vedlikehold de siste årene. Normal slitasje og aldring regnes som naturlig og er derfor ikke beskrevet. Det er imidlertid registrert behov for flere strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det må forventes større utbedringskostnader på utvendige bygningsdeler samt innredning av kjeller i nær fremtid. For mer informasjon vises det til beskrivelser og vurderinger av de ulike bygningsdelene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein. 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 tak med renner og nedløp av stål fra byggeår. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i stål er 20 - 30 år. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeåret over hovedhuset. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i kjeller av nyere årgang. Bygningen har malt hovedytterdør og mellomgangsdør i tre. Boligen har en mindre veranda ved inngangspartiet, oppført i betong og trevirke. Mindre betongtrapp ved inngangsparti, Garasje

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag med støpte gulv mot grunn. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte formpressede fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon fremlagt
Eier opplyser at badet ble pusset opp i 2016
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til O. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er O. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5. Det ble i tillegg målt etter fukt rundt sluk fra kjeller uten funn

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk inn i pipe

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert luft til luft varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. El skap med automatsikringer. Fordelingsnett er dels åpent og skjult

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Ingen opplysninger om drenering er gitt. Boligens drencsystem er i fra oppføringsåret til boligen Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Forstøtningsmurer er av betongstein. Boligen ligger i skrående terren. Utvendige avløpsrør er av støpejern og fra 1955. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av jernrør og fra 1955. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Rekkverk og håndløpere bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens krav til høyde og åpninger, for å redusere risikoen for fallulykker.

Radonmåling bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon vurderes, for å sikre et trygt innemiljø og redusere helserisiko.

Røykvarslerutstyr må kontrolleres og eventuelt oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter, for å sikre tidlig varsling ved brann og redusere risikoen for personskaade.

Det elektriske anlegget må kontrolleres og eventuelt utbedres av elektriker, da det ikke er fremlagt informasjon om anlegget, samt at det er registrert en del ikke-fagmessig utført arbeid.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	186 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	168 m ²
Totalpris	2 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

Det foreligger ikke godkjente byggemeldte tegninger.

Ytterligere undersøkelser anbefales. Ved befaring er det ikke fremlagt ferdigattest på oppført bygningsmasse. Det forutsettes at eksisterende bygningsmasse på eiendommen har de nødvendige godkjenningen.

Det registreres at kjeller er revet ned til skallet så avvik fra opprinnelig tegninger må påregnes. dette vil være nye eier ansvar og risiko

Garasje

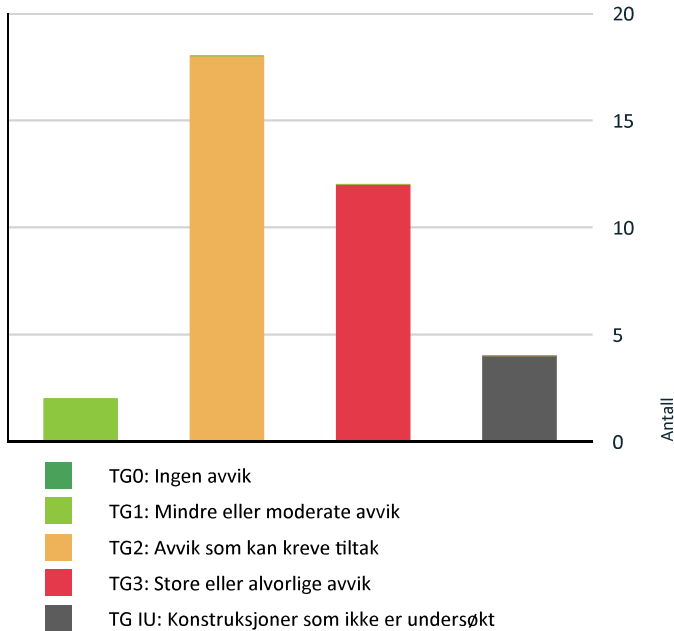
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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.

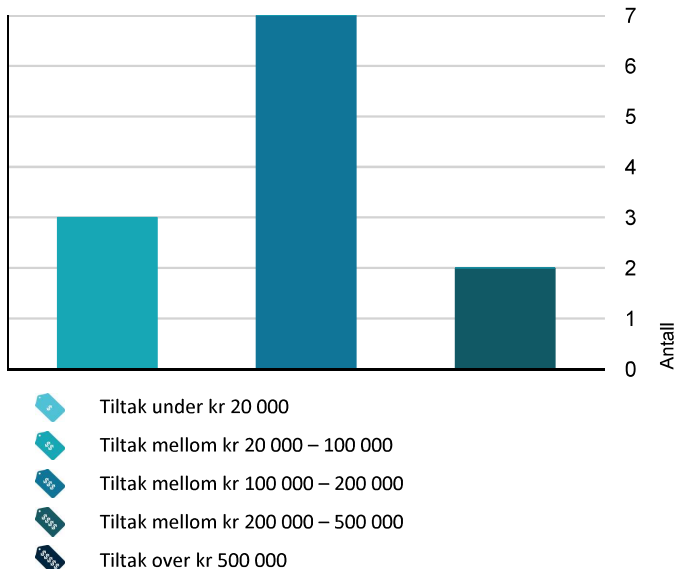
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. OPPDRAGETS MANDAT: Oppdragets mandat er tilstandskontroll på fremvist eiendom.

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.

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takteking - inngangsparti

[Gå til side](#)

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tegn på lekkasjer som er midlertidig tettet med fugeskum.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



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. Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er ingen lufting i konstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er tegn fra underliggende tak som indikerer at konstruksjonen er svekket, og det må påregnes råteskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er avvik:

Garasjen er kun besiktiget utvendig på grunn av låst dør og snøforhold.
Garasjen fremstår i dårlig forfatning, og det må påregnes behov for større utbedringer av vegger, gulv og tak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! 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.
Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Mindre knirk er registrert.
Forhøyede fuktverdier er målt i trevirke under soverom og vindfang.
Etasjeskiller mangler stedvis isolasjon ned mot kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Feieluke er skadet.
Ildfast stein har sprekker.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Skadede fliser ved ovnen må skiftes.
Ildfast plate (fliser) foran ovnen har utilstrekkelig dybde og bør forlenges for å oppfylle krav til brannsikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Kjelleren er revet innvendig.
Det er registrert forhøyede fuktverdier.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

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 ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Manglende ferdigstillelse både utvendig og innvendig er registrert.

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Enkelte overflater har en del slitasje utover det en kan forvente samt skader

! TG 2 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.

Taket er snødekt som det må utføres nærmere undersøkelser når det er snøfritt.
På bakgrunn av alder bør det påberegnes at takteking har redusert gjenværende funksjonstid. Dette gjelder særlig rundt gjennomføringer som pipe, lufttelyrer og langs randsone

! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Stedvis overflateavflassing og mindre skader

! **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.

! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er stedvis dårlig festede rørføringer på de innvendige vannledningene.

! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Inspeksjon av loftskonstruksjonen er utført fra mindre knekott, da luke over hanebjelker er fuget igjen.
Det er registrert tegn til dårlig klemt dampspærre i kott, samt innfelte spotter i skråtak der dampspærre og isolasjonslag er svekket.
Det foreligger manglende dokumentasjon på tilstanden til takkonstruksjonen, og det er derfor økt usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte skader, spesielt siden takteking utvendig er eldre og fra byggeåret.
Utvendige vindskier og kasser er i dårlig forfatning, og råteskader på bord må forventes.

! **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 avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Flere ventiler er tildekt

! **Utvendig > Vinduer - 2** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Grunnmuren har sprekke dannelser.
Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
Det er registrert løs puss på muroverflater.

Sammendrag av boligens tilstand

Grunnmuren er ikke besiktiget ned mot terreng på grunn av snøforhold, som har hindret tilgang til disse områdene under befaringen.

Skader på bryterpanelet er observert. Avtrekket er koblet til pipeløpet, noe som ikke er i henhold til gjeldende forskrifter og kan medføre økt risiko for brann- og røykspredning.

! 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.

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Det er glipper mellom baderomsplater og underliggende belegg.
Det er en nisje under trapp med trepanel.
Det er hull i platene bak dusjkabinettet.

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er registrert skade på gulvbelegget.

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

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Det er påvist skader på innredning.
Det er påvist skade på toalettknappen. Dette kan medføre redusert funksjon eller behov for reparasjon/utskifting.

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

Det er avvik:
Det ble ikke målt fukt rundt sluk og rørføringer fra bad men tegn til fuktmerker registeres

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Byggeår i henhold til
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål.

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

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

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	I følge eier ble innvendig overflater i 1 etasje og på loft oppgardert
2016	Modernisering	I følge eier ble badet pusset opp.

UTVENDIG

Taktekking - inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå samt fra innvendig overflater Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tegn på lekkasjer som er midlertidig tettet med fugeskum.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Tegn på lekkasjer som er midlertidig tettet med fugeskum.

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taket er snødekt som det må utføres nærmere undersøkelser når det er snøfritt.

På bakgrunn av alder bør det påberegnes at taktekking har redusert gjenværende funksjonstid. Dette gjelder særlig rundt gjennomføringer som pipe, luftelyrer og langs randsone

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking 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.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av taket når det er snøfritt, spesielt rundt gjennomføringer som pipe, luftelyrer og langs randsone.

På grunn av takets alder må det påregnes redusert gjenværende funksjonstid, noe som øker risikoen for vanninntrengning og skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke iverksettes.



Snødekt tak

TG 3 Nedløp og beslag

Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform tak med renner og nedløp av stål fra byggeår
Normal tid før utskiftning av takrenner/nedløp i stål er 20 - 30 år

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Nye renner og nedløp må monteres
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Renner, nedløp og beslag bør skiftes ut for å hindre lekkasjer og vannskader på bygningen.

Det må etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, for å sikre at feiing kan utføres i henhold til gjeldende forskrifter og for å unngå pålegg fra feiervesenet.

Snøfangere bør monteres på taket for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan føre til personskader eller materielle skader.

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, for å unngå fuktskader og setningskader på grunnmuren.

Konsekvensen av å ikke utbedre disse forholdene er økt risiko for vanninntrenging, skader på bygningens konstruksjon, samt fare for personskader og pålegg fra myndigheter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TE 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

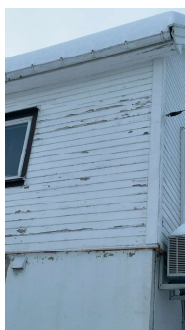
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre opphopning av fukt og redusere risiko for råteskader.

Værslitt og oppsprukket trevirke samt spredte råteskader i bordkledningen bør utbedres ved utskifting av skadet materiale. Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for videre råteutvikling, fuktskader og redusert levetid på fasaden.



Værslitt materialer og sprett råteskader



Manglende lufting bak panel

TE 3 Takkonstruksjon/ inngang

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er tegn fra underliggende tak som indikerer at konstruksjonen er svekket, og det må påregnes råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.

Takkonstruksjon samt tekking over inngangsparti bør rives og bygges opp på nytt for å sikre tilstrekkelig lufting og forhindre videre råte- og fuktskader. Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være betydelig risiko for ytterligere svekkelse av konstruksjonen, med fare for redusert bæreevne og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Gammel og svekket takkonstruksjon med dårlig ventilasjon

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon fra byggeåret over hovedhuset.

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.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Inspeksjon av loftskonstruksjonen er utført fra mindre knekott, da luke over hanebjelker er fuget igjen.

Det er registrert tegn til dårlig klemt dampsperre i kott, samt innfelte spotter i skråtak der dampsperre og isolasjonslag er svekket.

Det foreligger manglende dokumentasjon på tilstanden til takkonstruksjonen, og det er derfor økt usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte skader, spesielt siden taktekking utvendig er eldre og fra byggeåret.

Utvendige vindskier og kasser er i dårlig forfatning, og råteskader på bord må forventes.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i takkonstruksjonen, spesielt med tanke på punktert dampsperre og dårlig ventilering.

Dampsperre og isolasjon bør utbedres der det er påvist svakheter, og utvendige vindskier og kasser med råteskader må skiftes ut.

Manglende dokumentasjon på tilstanden medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fukt- og råteskader, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for takkonstruksjonen.

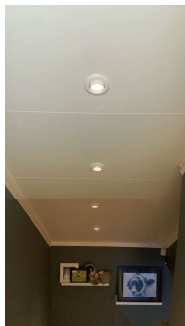
Tilstandsrapport



Symtommer til råte i vindskier



Dårlig klemt dampperre/Byggeskum er brukt stedvis noe som ikke er fulverdig løsning for klemming av dampperre



Det er registrert tegn til dårlig klemt dampperre i kott, samt innfelte spotter i skråtak der dampperre og isolasjonslag er svekket.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det må påregnes utskifting av flere komplette vinduer for å hindre videre fukt- og råteskader, samt for å sikre tilfredsstillende isolasjon og funksjon. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene forverres og føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

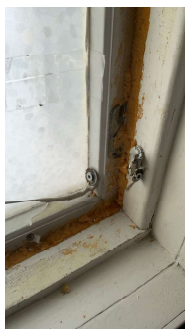
Tilstandsrapport



Manglende utvendig ferdigstillelse



Vinduer med råteskader samt skader stedvis på rammer og karmen



Manglende tetting og midlertidig tetting stedvis



Høye fuktverdier måles stedvis i vinduskarmen

TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i kjeller av nyere årgang

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Manglende ferdigstillelse både utvendig og innvendig er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres ferdigstillelse både utvendig og innvendig rundt vinduene for å sikre korrekt tetting og beskyttelse mot fukt og trekk. Manglende ferdigstillelse kan føre til økt risiko for fuktskader, varmetap og redusert levetid på vinduene og tilstøtende konstruksjoner.



Manglende innpussing av vinduer utvendig samt innvendig foringer og rammer mangler

TG 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og mellomgangsdør i tre.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Komplett utskiftning av to dører må påregnes for å hindre videre forringelse, redusere varmetap og unngå ytterligere fukt- og råteskader.

Dører med punkterte eller sprukne glassruter, fukt/råteskader og utettheter kan føre til økt energiforbruk, dårligere innneklima og risiko for ytterligere skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skader på karmen og rammer samt overflater på hoveddør



Råteskader på kjeller dør

TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en mindre veranda ved inngangspartiet, oppført i betong og trevirke.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av verandaen når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov. Manglende vurdering kan medføre at skjulte skader ikke oppdages, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller redusert sikkerhet.

TG 1U Utvendige trapper

Mindre betongtrapp ved inngangsparti,

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader eller mangler. Manglende vurdering kan medføre at feil eller sikkerhetsrisikoer ikke oppdages, noe som kan føre til økt fare for skader.

TG 3 Andre utvendige forhold

Garasje

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Garasjen er kun besiktiget utvendig på grunn av låst dør og snøforhold.
Garasjen fremstår i dårlig forfatning, og det må påregnes behov for større utbedringer av vegger, gulv og tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig innvendig inspeksjon av garasjen så snart forholdene tillater det, for å kartlegge omfanget av nødvendige utbedringer.

Utbedring av vegger, gulv og tak bør påregnes for å hindre videre forfall og redusere risiko for skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

INNVEDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte overflater har en del slitasje utover det en kan forvente samt skader

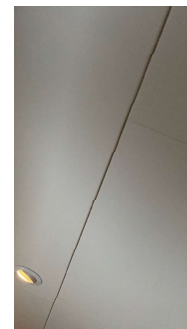
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med slitasje og skader bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere forringelse og redusert levetid på overflatene.



Skader i gulv



Utglidning i takplateskjøter registreres



Stedvis skader på overflater

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med støpte gulv mot grunn.

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.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Tilstandsrapport

Mindre knirk er registrert.

Forhøyede fuktverdier er målt i trevirke under soverom og vindfang.

Etasjeskiller mangler stedvis isolasjon ned mot kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres utbedring av fuktskader og tiltak for å redusere fuktverdiene i trevirket under soverom og vindfang, for å unngå videre skadeutvikling og redusert bæreevne i konstruksjonen.

Knirk i gulvet kan utbedres ved å etterstramme eller forsterke bjelkelaget.

Manglende isolasjon mot kjeller bør etterisolerers for å bedre energieffektiviteten og redusere risiko for kondens og fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Avvik lofts gang rundt 20mm



Mindre råteskader samt manglende isolasjon stedvis



Forhøyede fuktverdier måles i sviller



Høye fuktverdier måles i bjelker og sviller

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Feieluke er skadet.
- Ildfast stein har sprekker.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Skadede fliser ved ovnen må skiftes.

Ildfast plate (fliser) foran ovnen har utilstrekkelig dybde og bør forlenges for å oppfylle krav til brannsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Fundamentering må utbedres.
- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Tilstandsrapport

Skadede fliser ved ovnen bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot varme og gnister.

Ildfast plate (fliser) foran ovnen bør forlenges for å oppfylle krav til brannsikkerhet og redusere risikoen for brannskader på gulvet. Stedlig feiervesen bør kontaktes for vurdering av tilstand og eventuell feiing.

Det anbefales å få gjennomført en kontroll av ovner og trekkforhold, da manglende kontroll kan medføre økt risiko for brann eller dårlig trekk i ildstedet. Utbedringer må påregnes

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skader på fliser rundt ovn samt høy slitasje på ovn



Skadet ildfast stein i ovn



Dårlig understøttelse av pipe i kjeller



Dårlig sotluke som ikke lot seg åpne

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Kjelleren er revet innvendig.

Det er registrert forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktforholdene i kjelleren før videre opparbeidelse kan gjennomføres.

Konsekvensen av å ikke utbedre fuktproblematikken er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre helsemessige utfordringer og redusert levetid på konstruksjonen.

Komplett innredning av kjeller må påregnes

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Forhøyede fuktverdier måles i tilfarergulv



Høye fuktverdier samt saltutslag registreres stedvis



Full opparbeidelse av kjeller må påregnes, da det er påbegynt renovering.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis overflateavflassing og mindre skader

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflateavflassing og mindre skader bør utbedres for å hindre videre forringelse av trappen og redusere risiko for personskaide.



Stedvis overflateavflassing og mindre skader

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte formpressede 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

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendige tiltak på de innvendige dørene med slitasje for å sikre funksjonalitet og forlenge levetiden. Dersom tiltak ikke utføres, kan dørene få redusert brukervennlighet og økt slitasje over tid.



Stedvis mindre skader



Dør tar i karm

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon fremlagt
Eier opplyser at badet ble pusset opp i 2016

Årstall: 2016

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TE 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Det er glipper mellom baderomsplater og underliggende beleg.

Det er en nisje under trapp med trepanel.

Det er hull i platene bak dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Glipper mellom baderomsplater og underliggende belegg bør tettes for å hindre fuktinntrengning, som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Trepanel i nisje under trapp bør fuktbeskyttes eller byttes ut med egnet materiale, da uegnede materialer i våtsonen øker risikoen for råte og skader på bygget.

Hull i platene bak dusjkabinettet bør utbedres for å forhindre at vann trenger inn i veggkonstruksjonen, noe som kan medføre skjulte fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

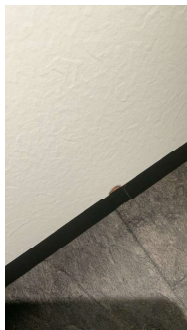
Tilstandsrapport



Manglende sokkelist samt glippe mellom plater og belegg



Nisje under trapp med trepanel på.



Mindre skader



Hull i plater bak dusj

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert skade på gulvbelegget.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør utbedres fallforhold og skade på gulvbelegget for å sikre at vann ledes effektivt til sluk og for å hindre vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Manglende høydeforskjell og skade på gulvbelegget øker risikoen for vannlekkasje og fuktskader i tilstøtende rom.

Tilstandsrapport



Skader på belegg

ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Tilgang til sluk må etableres for inspeksjon og rengjøring, for å unngå risiko for tette sluk og påfølgende vannskader i omkringliggende konstruksjoner. Manglende tilgang gjør det umulig å oppdage eller utbedre eventuelle skader, noe som kan føre til alvorlige fuktskader over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk under dusjkabinett som ikke lar seg inspisere uten hjelp til fjerning av dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist skade på toalettknappen. Dette kan medføre redusert funksjon eller behov for reparasjon/utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Påviste skader må utbedres.

Toalettknappen bør repareres eller skiftes ut for å sikre full funksjon og unngå ytterligere skader eller driftsproblemer. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til redusert brukervennlighet og behov for mer omfattende utbedringer på sikt.

Tilstandsrapport



Riss i vask



Skader på toalett knapp



Brist i dusjkabinett kappe



Skader på innredning

ETASJE > BAD

TE 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TE 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5. Det ble i tillegg målt etter fukt rundt sluk fra kjeller uten funn

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

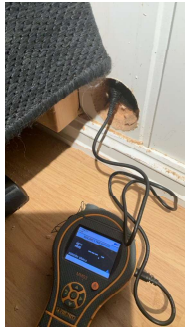
Det ble ikke målt fukt rundt sluk og rørføringer fra bad men tegn til fuktmerker registeres

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktmerkene rundt sluk og rørføringer fra badet. Dersom dette ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som igjen kan føre til redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



Det ble ikke målt fukt rundt sluk og rørføringer fra bad men tegn til fuktmerker registreres

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Overflater og kjøkkeninnredning med omfattende skader bør utbedres eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet og hindre videre forringelse. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til redusert brukskvalitet og økt risiko for følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Skader på benkeplate



Store fuktskader på innredning



Skader på benkeplate

ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk inn i pipe

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skader på bryterpanelet er observert.

Avtrekket er koblet til pipeløpet, noe som ikke er i henhold til gjeldende forskrifter og kan medføre økt risiko for brann- og røykspredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bryterpanelet bør utbedres for å sikre korrekt og trygg bruk av ventilatoren.

Avtrekket må frakobles pipeløpet og føres ut i friluft i henhold til gjeldende forskrifter, for å redusere risikoen for brann- og røykspredning.



Skader på bryter panel

TEKNISKE INSTALLASJONER

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.

Det er stedvis dårlig festede rørføringer på de innvendige vannledningene.

Konsekvens/tiltak

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

Rørføringer bør festes forskriftsmessig for å sikre stabilitet og redusere risikoen for lekkasjer eller skader på vannledningene.

Dårlig festede rør kan føre til vibrasjoner, slitasje og i verste fall vannskader på bygningen.



Løse vannrør

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det bør vurderes utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

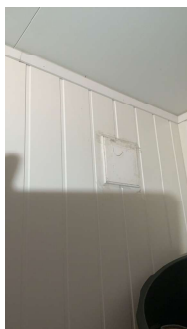
- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Flere ventiler er tildekt

Konsekvens/tiltak

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

Flere ventiler bør avdekkes og eventuelt skiftes ut der det er nødvendig, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i alle rom. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneluft, økt fuktighet og risiko for mugg- og råteskader.



Ventil teipet igjen



Tildekt ventil

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å hindre skader ved eventuell lekkasje. Det bør også etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for elektriske feil og brannfare.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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 Byggeår settes da det rår usikkerhet rundt hva slags årstall nyetableringen er utført.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det registreres utbedringer i nyere år og det er ikke fremlagt samsvarserklæring

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

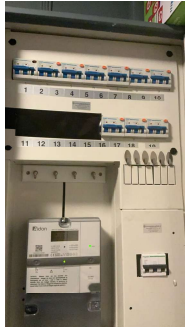
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Siden det foreligger lite eller ingen informasjon om anlegget, og det i tillegg er registrert løse ledninger og noe ufagmessig utførelse, bør anlegget kontrolleres og utbedres av en 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.



Nyere sikringer i sikringskap



Stedvis løs ledninger

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen opplysninger om drenering er gitt. Boligens drensssystem er i fra oppføringsåret til 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.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Lokal utbedring må utføres.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre videre fuktinntrengning i kjeller/underetasje.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjonene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Forhøyede fuktverdier måles i kjelleren, noe som tyder på at dreneringen har svekket effekt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Grunnmuren er ikke besiktiget ned mot terreng på grunn av snøforhold, som har hindret tilgang til disse områdene under befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren må tettes.
- Påviste skader må utbedres.

Det anbefales å utbedre sprekker og løs puss på grunnmuren for å hindre fuktinntrenging og ytterligere skader på konstruksjonen.

Siden deler av grunnmuren ikke er besiktiget grunnet snøforhold, bør det foretas en ny kontroll når forholdene tillater det, for å avdekke eventuelle skjulte skader. Manglende inspeksjon medfører usikkerhet om tilstanden til disse områdene, noe som kan innebære økt risiko for uoppdagede skader.

TG IU Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurene når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader eller behov for utbedringer. Manglende vurdering kan medføre risiko for uoppdagede skader som kan påvirke murens stabilitet og sikkerhet.

TG IU Terrengforhold

Boligen ligger i skrående terren

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av støpejern og fra 1955. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av jernrør og 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

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved høy alder på ledningene er økt risiko for lekkasjer, brudd eller tilstopping, noe som kan medføre plutselige og kostbare reparasjoner.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Rekkverk og håndløpere bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens krav til høyde og åpninger, for å redusere risikoen for fallulykker.

Radonmåling bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon vurderes, for å sikre et trygt innemiljø og redusere helseisiko.

Røykvarslerutstyr må kontrolleres og eventuelt oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter, for å sikre tidlig varsling ved brann og redusere risikoen for personskade.

Det elektriske anlegget må kontrolleres og eventuelt utbedres av elektriker, da det ikke er fremlagt informasjon om anlegget, samt at det er registrert en del ikke-fagmessig utført arbeid.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det bør utbedres rekkverk og håndløpere slik at de tilfredsstiller dagens krav til høyde og åpninger, for å redusere risikoen for fallulykker.

Radonmåling bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot radon vurderes, for å sikre et trygt innemiljø og redusere helseisiko.

Røykvarslerutstyr må kontrolleres og eventuelt oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter, for å sikre tidlig varsling ved brann og redusere risiko for personskade.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Lager og biloppstillingsplass.

Byggeår

1955

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.

Beskrivelse

Garasje oppført som tillbygg til boligen
Støpte betong vegger
pultakt med ukjent takteking på grunn av snøforhold
Dobbel labank dør i front av tre.

Merknader.

Se punkt andre utvendig forhold.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

168 m²/168 m²

Enebolig: 2 Trapperom, 3 Soverom, Vindfang, Bad, Kjøkken, Stue, 2 Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 18 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 050 000

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

2 600 000

Konklusjon markedsverdi

2 600 000

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	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Idrettsveien 50 ,9603 HAMMERFEST 96 m ² 1947 3 sov	06-09-2023	2 850 000	2 900 000		2 900 000	30 208
2 Idrettsveien 28 ,9603 HAMMERFEST 167 m ² 1957 5 sov	02-10-2025	3 800 000	4 000 000		4 000 000	23 529
3 Nedre Rairo 39 ,9603 HAMMERFEST 120 m ² 1963 4 sov	17-11-2025	2 500 000	2 850 000		2 850 000	22 441
4 Breilia 70 ,9603 HAMMERFEST 111 m ² 1957 3 sov	13-08-2024	2 750 000	3 000 000		3 000 000	21 127
5 Lyngbakken 26 ,9603 HAMMERFEST 102 m ² 1960 3 sov	29-09-2025	2 400 000	2 250 000		2 250 000	20 089

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunal kostnader inkl eiendomskatt. (Estimert).	Kr.	17 400
Forsikring. (Estimert)	Kr.	15 600
Normal vedlikehold.(Estimert) (Ikke større påkostninger slik som utskiftinger av byggingsdeler)	Kr.	20 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	53 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 450 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 500 000

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.	550 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 550 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

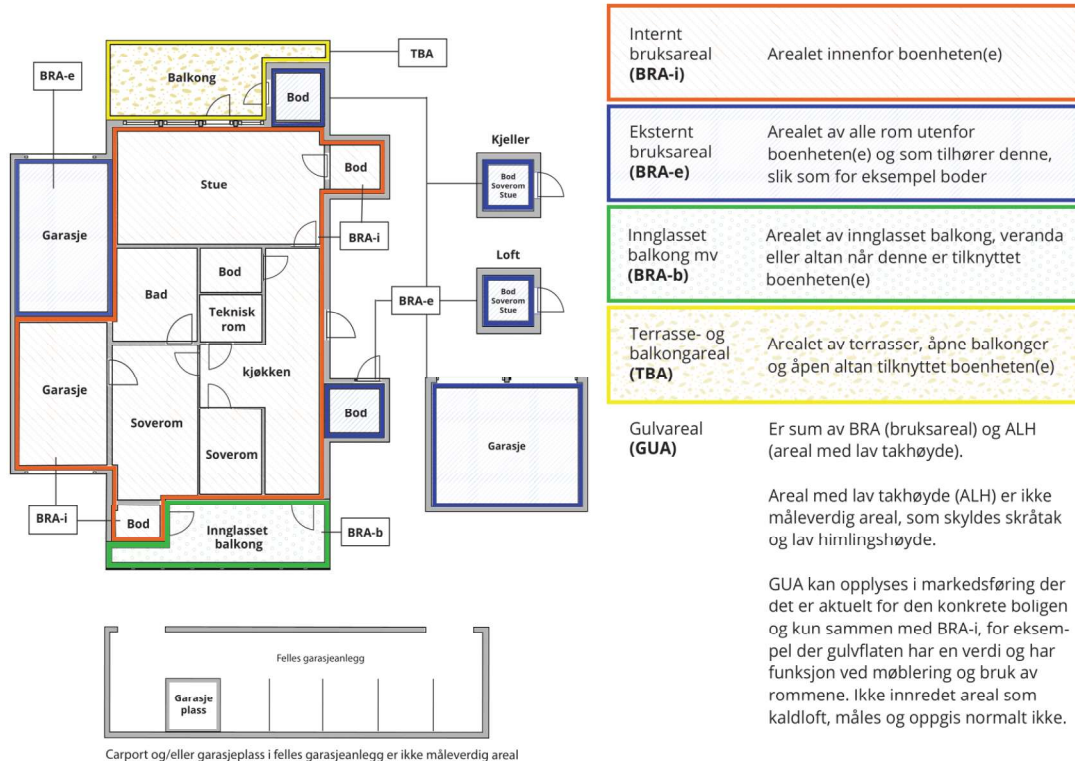
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	37			37		5	42
Etasje	69			69	2		69
Kjeller	62			62			62
SUM	168				2	5	173
SUM BRA	168						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom, soverom, soverom 2		
Etasje	Vindfang, trapperom, bad, kjøkken, soverom, stue		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2	

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 ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

Det foreligger ikke godkjente byggemeldte tegninger. Ytterligere undersøkelser anbefales. Ved befaring er det ikke fremlagt ferdigattest på

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

Det registreres at kjeller er revet ned til skallet så avvik fra opprinnelig tegninger må påregnes. dette vil være nye eier ansvar og risiko

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

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

Romfordeling

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

Kommentar

MERKNADER TIL AREAL.

Usikker areal. Garasjen er målt opp utvendig da den var låst.

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 ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: 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.

Nyere håndverkstjenester

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

 Ja Nei

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)
Enebolig	106	62
Garasje	0	18

Kommentar

Enebolig

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
12.2.2026	Ragnvald Berntsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	24	173		0	392.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Idrettsveien 40

Hjemmelshaver

,

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentralt boligområde med nærhet til sentrum og byens fasiliteter. Det er kun 1 km til Hammerfest sentrum. Utsikt mot Storvannet. Det er nært til barnehager, barneskole, butikk, kiosk, og idrettsbane. All øvrig forretningsvirksomhet kun 1 km. til sentrum. Nærhet til tur/friluftsområde. Gode bussforbindelser til sentrum og nært til bussholdeplass.

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

Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025. Ikrafttredelse 19.06.2014 Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Festet tomt på 393 m²
Tomteforhold er ikke undersøkt på grunn av snøforhold.

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

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
721 142	2026	Beregnet via skattetaten.no for oppmålt p -rom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.02.2026	Ikke aktuelt/tvangsalg	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	14.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsrapport	14.02.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal 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 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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."
- 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/personvernerklæring/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/AK4834>

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

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	IDRETTSVEIEN 040 M1157	Beregnet areal	392.9
Etablert dato	19.03.1953	Historisk oppgitt areal	393
Oppdatert dato	17.01.2026	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	24/173
Jordskifte Jordskifte	07.02.2022 07.02.2022	2022/1475 20-065644RFA-JVAD		
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	24/173
Omnummerering Omnummerering	07.01.1992	Var 2001 - 4/173/0/0		24/173
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	19.03.1953			24/173

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7842971	378182.19	0	Ja	392.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ALTMANN ESPEN BJØRNBEKK F250679*****	Fester (F) 1/1	Idrettsveien 40 9603 HAMMERFEST	Bosatt (B)
HAMMERFEST KOMMUNE S921770669	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 1224-K 9616 HAMMERFEST	

Adresse

Vegadresse: Idrettsveien 40

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9603 HAMMERFEST	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	202 Stadion	Tettsted	8501 Hammerfest
Valgkrets	1 Hammerfest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	192398754		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	192398762		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 192398754: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	166
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	166
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	182
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	182
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	72
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		17.02.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Idrettsveien 40	H0101	24/173	166	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	37	0	37	40	0	40
H01	1	69	0	69	72	0	72
U01	0	60	0	60	70	0	70

2: Bygning 192398762: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	20
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	22
Vannforsyning		BTA Totalt	22
Avløp		Bebygd areal	22
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		17.02.1994	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	24/173	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	20	20	0	22	22