

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Ildskogveien 229, 9700 LAKSELV

 PORSANGER kommune

 gnr. 19, bnr. 104

## Markedsverdi

**4 800 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 202 m<sup>2</sup> BRA-i: 158 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.02.2025

Rapportdato: 17.03.2025

Oppdragsnr.: 13836-1010

Referansenummer: UW4636

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Roy Egil Rørnes

Vår ref: 52501542



Norconsult 



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk, og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.

Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.

Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.

### Rapportansvarlig

Roy Egil Rørnes

roy.egil.rornes@norconsult.com

950 82 078

### Medansvarlig

Asle Vidal

Uavhengig Takstingeniør

asle.vidal@norconsult.com

970 60 128



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over tre plan, med tilknyttet garasje i underetasjen.

Boligen er oppført i 1990. Bad i underetasjen er renovert omkring 2012. Yttertak er oppgradert i 2015 med unntak av tak over utvendig bod. Bolig i generelt god stand for alder.

Enkelte betongtakstein er skadet eller mangler ved takfot på tak over utvendig bod, utvendig panel på utvendig bod er noe oppsprukket i nedre del på fasaden mot nordøst. På kaldloft innenfor loftstue er det påvist ekskrementer fra skadedyr.

I stue i 1 etasje er målt opptil 21 mm skjehet/nivåforskjell på gulv. Fastbrenselovn er montert for nær pipe og brannmur. Bad i 1 etasje har avvik på fallforhold på gulv. I vaskerom i 1.etasje er det påvist utette skjøter i veggvinyl og knirk i gulvet, overflater i vaskerom er fra oppføringsår og rommet har behov for oppgradering.

I underetasjen er det ved hulltaking i innvendig utforet vegg mot terreng påvist forhøyet fuktnivå (risiko nivå).

## Enebolig - Byggeår: 1990

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak er oppbygd av sperrekonstruksjon av tre. Isolert skråhimling (skråtak) er oppbygd med luftspalte (synlig fra kneloft). Tak er tekkt med takpanner type Icopal Decra el.tilsv. Yttertak var dekket med tynt snølag ved befaringen.

Takrenner og nedløpsrør i stål. Takstige.

Heldekkend pipebeslag. Luftelyre.

Bindingsverkkonstruksjon fra byggeår. Utvendig stående malt trepanel.

Noe liggende malt trepanel i øvre del av gavlvegger.

Malte trevinduer med 2 lags isolerglass.

Teak hovedytterdør. Malt balkongdør med glassfelt. Normal slitasje for alder.

Veranda og platting med utgang fra stue og vaskerom. Veranda over garasjetak. Rekkverk med høyde 90 cm.

Betongheller på grunn foran inngang.

Garasje tilknyttet boligen. Oppført i lettklinkerblokker som er pusset og malt utvendig. Yttertak av bjelkelagskonstruksjon som er dekke for veranda. flatt tak som har en type membranløsning som tetting. Veranda var snødekt ved befaringen.

2 stk leddheisporter.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Himlingsplater og trepanel i innvendige tak. Veggplater med strie og panel på vegger. Flislagt gulv i deler av underetasje. Vinylbelgg og parkett på gulv.

Gulv på grunn med støpt dekke i underetasje. Etasjeskiller av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i område med aktsomhetsgrad moderat til lav forekomst av radon iht kart fra NGU. Mursteinspipe. Jøtul fastbrenselovn med skiferstein på gulv som

dekker min 30 cm foran ovn. Brannmur av teglstein.

Krypkjeller under trebjelkekag og stubbegulv under deler av stue. Lakkert tretrapp med håndløper på vegg, rekkverk med høyde 100 cm.

Malte fyllingsdører.

Garasje med støpt betongdekke. Innvendige veggoverflater av lettklinkerblokker og åpent takbjelkelag.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etasje

Oppusset omkring 2007-2011.

Himlingsplater i innvendig tak. Flislagte vegger.

Flislagt gulv med varmekabler. Tilnærmet flatt gulv fra dør til sluk. Under 25 mm nivåforskjell fra topp slukrist til membranavslutning ved dørterskel.

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Badekar med vegghengt blandebatteri og avløpstrakt og dusjgarnityre. Servant med høyskap, overskap og speil.

Naturlig ventilasjon med ventil i innvendig tak, og spalteventil i vindu.

Hulltaking er foretatt fra gang mot bad, uten å påvise unormale forhold.

### Vaskerom

Vaskerom med malt panel i innvendig tak. Vinyltapet på vegger.

Våtromsbelegg på gulv med oppbrett mot vegger og terskler.

Skyllekar med blandebatteri og avløpstrakt for vaskemaskin.

Tilnærmet flatt gulv, omkring 18-20 mm fra topp slukrist til membranavslutning ved dørterskel.

Hulltaking er ikke foretatt da våtsoner er på vegger mot yttervegg eller bad. Det er foretatt sjekk med Tramex fuktmåler på vegger og gulv i vaskerom uten å påvise unormale forhold.

### Bad i underetasje

Malt panel i innvendig tak. Baderomspanel på vegger.

Flislagt gulv med varmekabler. Godt fall på gulv mot sluk. Over 25 mm fra topp slukrist til membranavslutning ved dørterskel.

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Liten servant med speil. Dusjkabinett. Toalett.

Mekanisk avtrekk med vifte på vegg.

Hulltaking er ikke foretatt da våtsoner er mot murvegg eller vegger med vannrør. Det er foretatt fuktsjekk med Tramex fuktindikator på vegg og gulv i to boder (tilstøtende rom) uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med skrog av melaminplater. Profilerte fronter.

Laminat benkeplate med stålbeslag med 2 kummer. Integreerte hvitevarer (oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, koketopp og komfyr).

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger av kobber med plastkappe.

Avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.

Oso varmvannsbereider (omkring 200 l).

Sikringssskap med automatsikringer montert i bod i u.etg.

Elektrisk gulvvarme med varmekabler i betonggulv i underetasje, og

# Beskrivelse av eiendommen

ESWA varmefolie i etg.skiller / gulv i 1 etasje. Skjult el.installasjon, noe åpen installasjon bla. i loftstue.

Brannslukningsapparat installert. Røykvarslere er montert.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.

Usikkert om det er lagt grunmursplast på utside av kjeller-grunnmur.

Grunnmur i lettklinkerblokker, utvendig pusset med grov struktur

Bolig i lett hellende terreng. Ved befaringen var marka snødekt, men det ser ut som at det er fall utfra grunnmur.

Utvendige vannledning av plast tilknyttet kommunalt vannledningsnett.

Avløpsrør av plast tilknyttet kommunalt avløpsnett.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	202 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	202 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 800 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 900 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

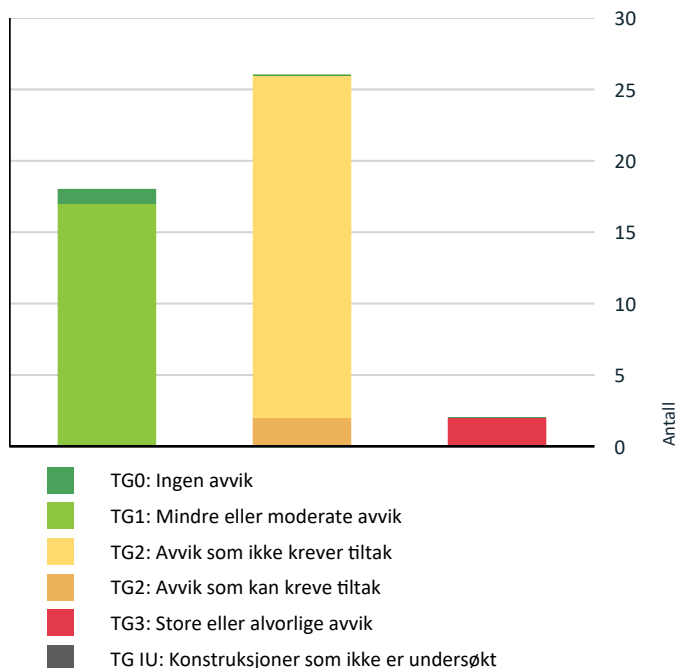
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Kun mindre endringer i loftsetasje.

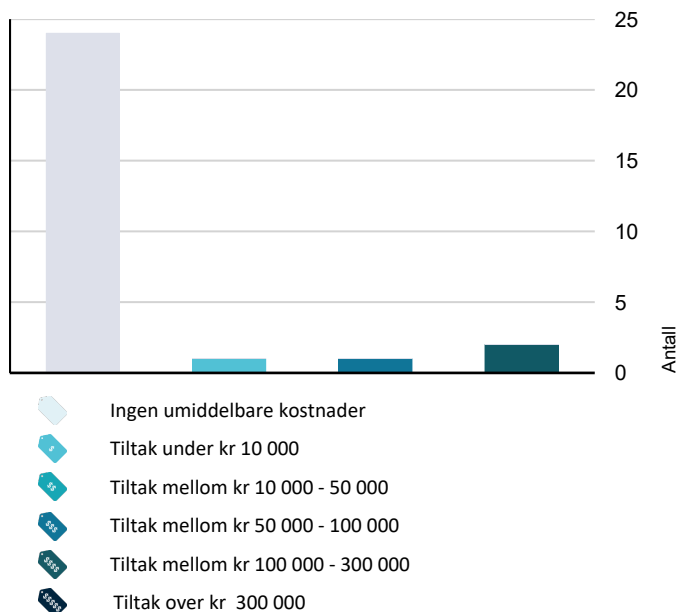
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er påvist andre avvik:

Ovn er montert med omkring 40 mm avstand fra bakkant til pipe, og omkring 60 mm avstand fra siden av ovn til brannmur. Iht monteringsanvisning for Jøtul F 118 er det oppgitt anbefalt avstand på 100 mm for disse målene.

I soverom i u.etg ser det ut som at sotluke kan være nærmere brennbart materiale enn 30 cm (pga mye innbo/løsøre foran pipe ved befaringen var det vanskelig å sjekket det).



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



##### Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Det er påvist knirk i vaskeromsgulv, avvik med fallforhold i gulv og under 25 mm fra topp slukrist til membranavslutning ved dørterskler. Det er påvist utette skjøter i vinyltapet på vegger.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### 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.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



##### Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er påvist sprekkdannelse i mansjett i sluk. Usikkert om dette har betydning for tettheten rundt sluk ved en evt oppstuvning av vann i sluk eller på gulv.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

### ! Utvendig > Taktekkning - 2 [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist andre avvik:

Et par takstein ved takfot er skadet eller mangler.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er avvik:

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er påvist oppsruknet trevirke og tegn til beynnende råteskade i nedre del av tømmermannspanel på yttervegg til utebod over garasje.

Enkelte liggende bord er litt skjev oppunder raft.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

På kneloft innenfor loftstue er det påvist det som ser ut til å være ekskrementer fra skadedyr (mus). Mineralull i kaldloft mangler vindspærre og dermed også vindtett overgang mellom vindspærre fra knevegg til mineralull i etg.skiller. Fare for trekk til etasjeskiller.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

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

Oppsprekking i maling i vinduer i loftsstue.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er påvist andre avvik:

En av leddheisportene er vanskelig å åpne/lukke. Fuktmerker i garasjeporter. Enkelte riss i utvendig grunnmurs puss. Noe malingsslitasje på mur, underpanel og gesimsbord mot tak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er påvist skader på overflater.

Skade i malt himlingspanel i trappehall i underetasjen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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

I stue i 1 etasje er det målt svanke (nedbøyning innenfor 2 lm) på 10 mm, og nivåforskjell på 21 mm. I hall i underetasje er det målt svanke på 4 mm og nivåforskjell på 18 mm. Tidligere knirk i stuegulv er utbedret (noe knirk kan forekomme).

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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

Det er ved målinger påvist fuktnivå som betegnes som en risiko, gult nivå. (På skala fra grønn (tørr) - gult (risk) - rødt (våt).

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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

Et par innerdører tar i karm eller terskel.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

Det er påvist sprekkeformasjoner i betonggulv. Gipsplater er ikke montert i innvendig tak (platene var innkjøpt men ble ikke montert).

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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



# Sammendrag av boligens tilstand

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Sikringskap med automatsikringer montert i bod i u.etg.  
Elektrisk gulvvarme med varmekabler i betonggulv i underetasje, og ESWA varmemefolie i etg.skiller / gulv i 1 etasje. Skjult el.installasjon, noe åpen installasjon bla. i loftstue.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

**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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert enkelte riss i utvendig puss (vertikale og noen skråstilte riss).

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleiereskred iht kart fra NVE.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

**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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

**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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

**Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk var ikke tilgjengelig for inspeksjon ved besiktelsen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

**Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1990

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

Enebolig over 3 plan oppført i bindingsverk på kjelleryttervegger av lettklinkerblokker. Yttertak av sperrekonstruksjon i tre med ensidig fall.

### Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt. Ny takteking fra 2015. Oppgradert bad i underetasje. Vaskerom i 1.etasje er fra oppføringsår og tilfredstiller ikke krav til tetthet.

### Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Bad i underetasje ble renovert.
2015	Modernisering	Ny takteking av takpanner (Icopal Decra el.tilsv.), og nye takrenner og nedløpsrør.

## UTVENDIG

### 1 TG 2 Takteking - 2

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Utvendig bod er tekket med betongtakstein.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Et par takstein ved takfot er skadet eller mangler.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Steiner av god kvalitet kan benyttes om igjen.

Lokal reparasjon av skadet eller maglende takstein.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Betongtakstein over utebod.



Kan se ut som et par stein ved takfot mangler og/eller er skadet.

## 📍 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak er tekket med takpanner type Icopal Decra el.tilsv. Yttertak var dekket med tynt snølag ved befaringen.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



Tak er tekket med takpanner.



## 📍 TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i stål. Takstige.  
Heldekkend pipebeslag. Luftelyre.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



Takrenner og nedløpsrør i stål.



## 📍 TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkkonstruksjon fra byggeår. Utvendig stående malt trepanel.  
Noe liggende malt trepanel i øvre del av gavlvegger.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er påvist oppsruknet trevirke og tegn til beynnende råteskade i nedre del av tømmermannspanel på yttervegg til utebod over garasje. Enkelte liggende bord er litt skjev oppunder raft.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser og evt lokal reparasjon.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Oppsruknet og noe begynnende råteskade i utvendig panel i utebod over garasje.



Utvendig kledning av malt tømmermannspanel.

## TE 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Yttertak er oppbygd av sperrekonstruksjon av tre. Isolert skråhimling (skråtak) er oppbygd med luftespalte (synlig fra kneloft).

## Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

På kneloft innenfor loftstue er det påvist det som ser ut til å være ekskrementer fra skadedyr (mus).

Mineralull i kaldloft mangler vindsperre og dermed også vindtett overgang mellom vindsperre fra knevegg til mineralull i etg.skiller. Fare for trekk til etasjeskiller.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Utvendig panel mangler musesperre i nedre kant av yttervegger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Luftespalte i isolert skråtak/himling.



Kaldloft.

## TE 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2 lags isolerglass.

# Tilstandsrapport



Malte vinduer med 2 lags isolerglass.



## TG 2 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2 lags isolerglass i loftstue.

### Vurdering av avvik:

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

Oppsprekking i maling i vinduer i loftsstue.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

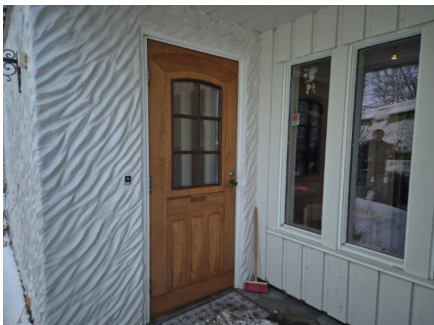


Oppsprekking av maling i vinduskarm.



## TG 1 Dører

Teak hovedytterdør. Malt balkongdør med glassfelt. Normal slitasje for alder.



Inngangsdør.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

Veranda og plattning med utgang fra stue og vaskerom. Veranda over garasjetak. Rekkverk med høyde 90 cm.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det anbefales å endre rekkverkshøyde til forskriftskrav 100 cm.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



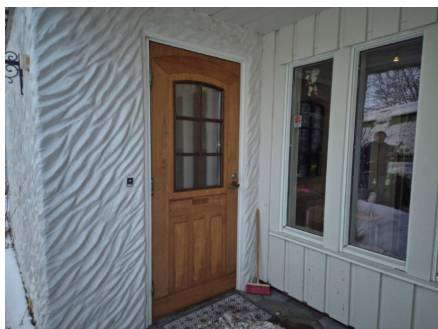
Veranda med utgang fra stue.



Veranda over garasjetak.

## TG 1 Utvendige trapper

Betongheller på grunn foran inngang.



## TG 2 Andre utvendige forhold

Garasje tilknyttet boligen. Oppført i lettklinkerblokker som er pusset og malt utvendig. Yttertak av bjelkelagskonstruksjon som er dekke for veranda. Flatt tak som har en type membranløsning som tetting. Veranda var snødekt ved befaringen. 2 stk leddheisporter.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En av leddheisportene er vanskelig å åpne/lukke. Fuktmerker i garasjeporter. Enkelte riss i utvendig grunnmurspuss. Noe malingsglitasje på mur, underpanel og gesimsbord mot tak.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Garasjeporten til venstre er vanskelig åpne/lukke.

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Himlingsplater og trepanel i innvendige tak. Veggplater med strie og panel på vegger. Flislagt gulv i deler av underetasje. Vinylbelgg og parkett på gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Skade i malt himlingspanel i trappehall i underetasjen.

#### Konsekvens/tiltak

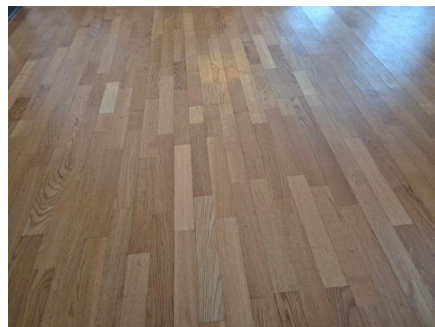
- Andre tiltak:

Det anbefales lokal utbedring av malt himlingspanel i hall i u.etg..

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Mindre skade i malt himlingspanel i hall i underetasjen.



Parkettgulv i stue i 1 etasje.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn med støpt dekke i underetasje. Etasjeskiller av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

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

I stue i 1 etasje er det målt svanke (nedbøyning innenfor 2 lm) på 10 mm, og nivåforskjell på 21 mm.

I hall i underetasje er det målt svanker på 4 mm og nivåforskjell på 18 mm.

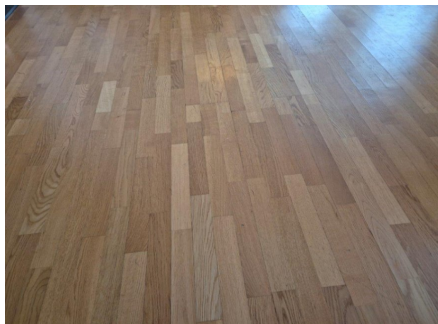
Tidligere knirk i stuegulv er utbedret (noe knirk kan forekomme).

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Gulv i stue.



Flislagt gulv i hall i underetasje.

## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i område med aktsomhetsgrad moderat til lav forekomst av radon iht kart fra NGU.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 3 Pipe og ildsted

Mursteinspipe. Jøtul fastbrenselovn med skiferstein på gulv som dekker min 30 cm foran ovn. Brannmur av teglstein.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist andre avvik:

Ovn er montert med omkring 40 mm avstand fra bakkant til pipe, og omkring 60 mm avstand fra siden av ovn til brannmur. Iht monteringsanvising for Jøtul F 118 er det oppgitt anbefalt avstand på 100 mm for disse målene.

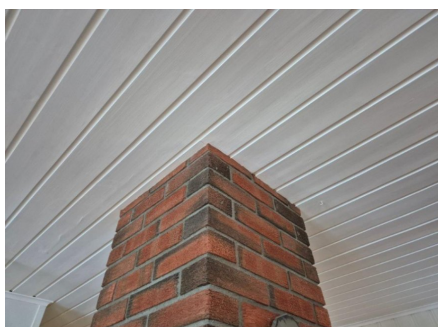
I soverom i u.etg ser det ut som at sotluke kan være nærmere brennbart materiale enn 30 cm (pga mye innbo/løsøre foran pipe ved befaringen var det vanskeligå få sjekket det).

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Anbefalt ytterligere undersøkelser omkring avstander mellom ovn og pipe/brannmur og evt justering av ovns-plassering. Anbefalt ytterligere undersøkelser og evt å montere ildfast materiale på garderobside.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Teglsteinspipe.



Ildsted i stue i 1 etasje.

## TG 2 Rom Under Terreng



# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hulltaking er foretatt i utforet vegg i bod.

## Vurdering av avvik:

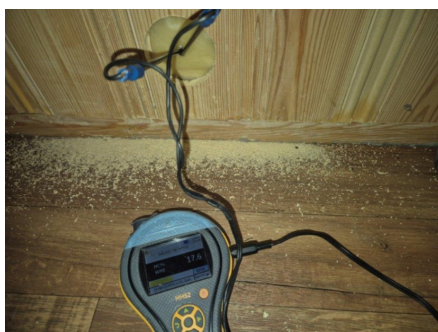
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er ved målinger påvist fuktnivå som betegnes som en risiko, gult nivå. (På skala fra grønn (tørr) - gult (risk) - rødt (våt).

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Målinger i utforet vegg viser gult nivå (risiko for fukt).

## Kryp Kjeller

Kryp kjeller under trebjelkekag og stubbegulv under deler av stue.



Kryp kjeller under deler av boligen.



## Innvendige trapper

Lakkert tretrapp med håndløper på vegg, rekkverk med høyde 100 cm.

# Tilstandsrapport



Trapp i tre med rekkverk og håndløper på vegg.



## TE 2 Innvendige dører

Malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

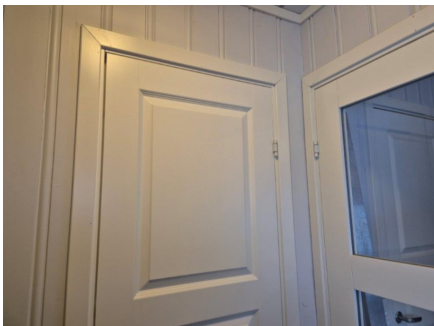
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Et par innerdører tar i karm eller terskel.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Malte innerdører.

## TE 2 Andre innvendige forhold

Garasje med støpt betongdekke. Innvendige veggoverflater av lettklinkerblokker og åpent takbjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sprekkeformasjoner i betonggulv. Gipsplater er ikke montert i innvendig tak (platene var innkjøpt men ble ikke montert).

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere gipsplatehimling.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Sprekkdannelse i betonggulv i garasje.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Himlingsplater i innvendig tak. Fliser på vegger. Flislagt gulv. Oppusset omkring 2007-2011.

### ETASJE > BAD

#### TC2 Overflater vegger og himling

Himlingsplater i innvendig tak. Flislagte vegger.

#### Vurdering av avvik:

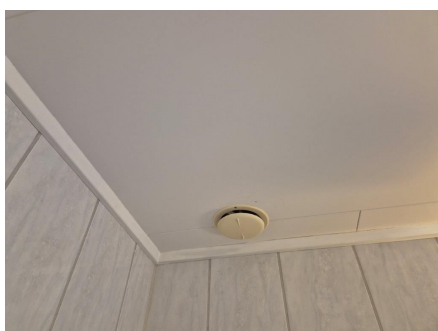
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

#### Konsekvens/tiltak

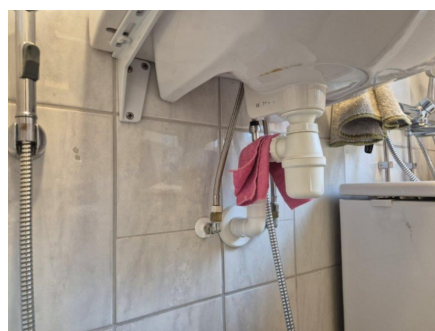
- Andre tiltak:

Det anbefales å gjøre tiltak for fuktbeskyttelse av materialer (foringer, karm, listverk) i vindu.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Himlingsplater i innvendig tak og fliser på vegger.



Flislagte vegger. Bilde tatt under servant.

### ETASJE > BAD

#### TC2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Tilnærmet flatt gulv fra dør til sluk. Under 25 mm nivåforskjell fra topp slukrist til membranavslutning ved dørterskel.

#### 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.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Flislagt baderomsgulv. Tilnærmet flatt gulv.

## ETASJE > BAD

### TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist sprekkdannelse i mansjett i sluk. Usikkert om dette har betydning for tettheten rundt sluk ved en evt oppstuvning av vann i sluk eller på gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

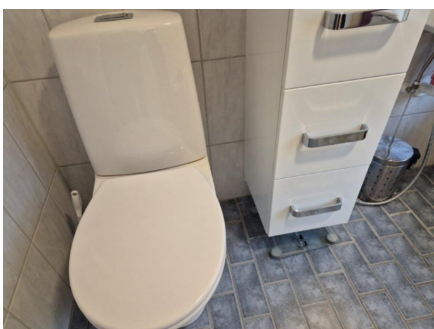


Plastsluk. Mansjett er ført ned og limt til sluk og påført smøremembran.

## ETASJE > BAD

### TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Badekar med vegghengt blandebatteri og dusjgarnityre. Servant med høyskap, overskap og speil.



Klosett, og høyskap til servantinnredning.

# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventil i innvendig tak, og spalteventil i vindu.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Spalteventil i vindu.

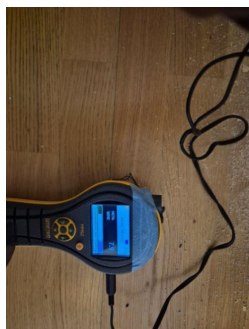


Ventil i innvendig tak.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra gang mot bad, uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling viser tørre verdier.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

Vaskerom med malt panel i innvendig tak. Vinyltapet på vegger. Våtromsbelegg på gulv med oppbrett mot vegger og terskler. Skyllekar med blandebatteri og avløpstrakt for vaskemaskin.

Tilnærmet flatt gulv, omkring 18-20 mm fra topp slukrist til membranavslutning ved dørterskel.

#### Vurdering av avvik:

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

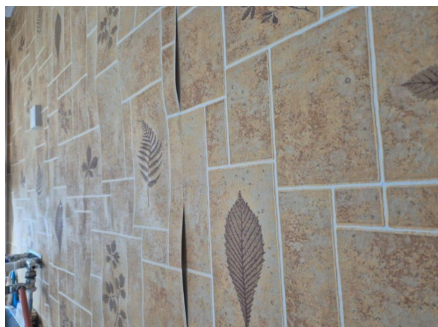
Det er påvist knirk i vaskeromsgulv, avvik med fallforhold i gulv og under 25 mm fra topp slukrist til membranavslutning ved dørterskler. Det er påvist utette skjøter i vinyltapet på vegger.

#### Konsekvens/tiltak

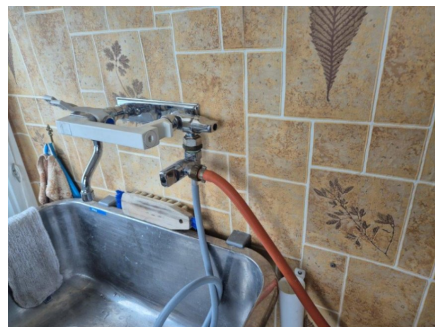
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



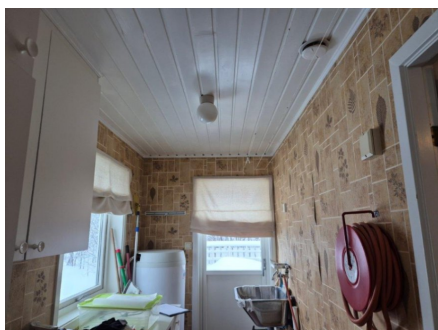
Utette skjøter i vinyltapet på vegger.



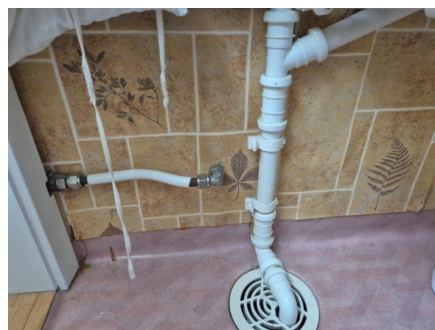
## ETASJE > VASKEROM

### TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtsoner er på vegger mot yttervegg eller bad. Det er foretatt sjekk med Tramex fuktmåler på vegger og gulv i vaskerom uten å påvise unormale forhold.



Vaskerom.



## UNDERETASJE > BAD

### Generell

Bad i underetasje med malt panel i innvendig tak, baderomspanel på vegger og flislagt gulv.

Årstill: 2012

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD

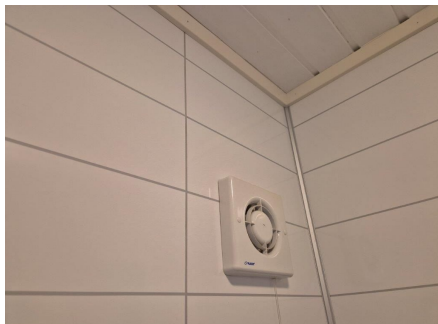
### TG1 Overflater vegger og himling

Malt panel i innvendig tak. Baderomspanel på vegger.

Årstill: 2012

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Baderomspanel på vegger,

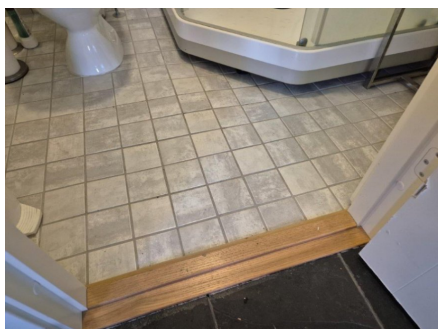
## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Godt fall på gulv mot sluk. Over 25 mm fra topp slukrist til membranavslutning ved dørsterskel.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



Flislagt gulv i bad i underetasjen.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk var ikke tilgjengelig for inspeksjon ved besiktelsen.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Sluk under dusjkabinett.

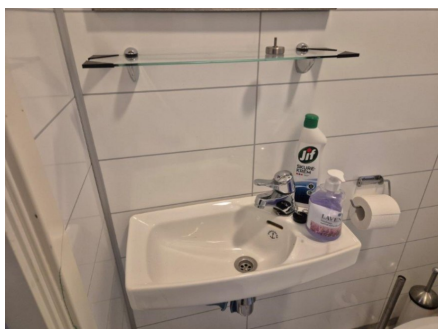
## UNDERETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Liten servant med speil. Dusjkabinett. Toalett.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



## UNDERETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med vifte på vegg.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

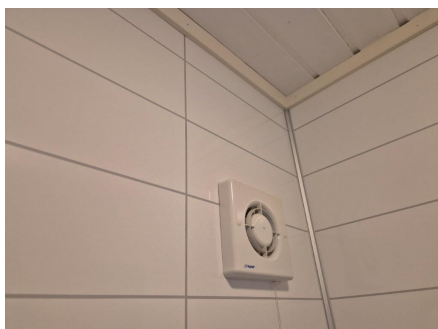
#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Veggmontert avtrekksvifte.



# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD

### TE 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtsoner er mot murvegg eller vegger med vannrør. Det er foretatt fuktsjekk med Tramex fuktindikator på vegg og gulv i to boder (tilstøtende rom) uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

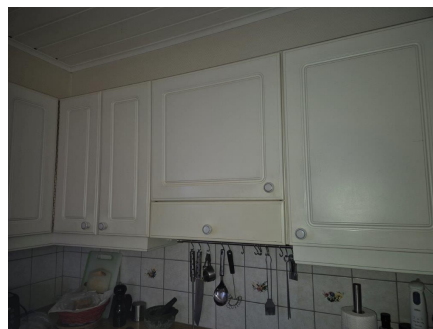
### ETASJE > KJØKKEN

### TE 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med skrog av melaminplater. Profilerte fronter. Laminat benkeplate med stålbeslag med 2 kummer. Integreerte hvitevarer (oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, koketopp og komfyr).



Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.



### ETASJE > KJØKKEN

### TE 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Kjøkkenventilator

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TE 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger av kobber med plastkappe.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Innvendige vannledninger av kobber.



Innvendig stoppekran i bod i underetasjen.

## Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Stakeluke i vegg i bod i u.etg..



Røropplegg i kjøkkenbenk.

## Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.



Ventiler i vinduer.

## Varmtvannstank

Oso varmvannsbereder (omkring 200 l).

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Varmvannsbereider i vaskerom.

## ⓘ TG 2 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.*

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

Sikringskap med automatsikringer montert i bod i u.etg.

Elektrisk gulvvarme med varmekabler i betonggulv i underetasje, og ESWA varmemefolie i etg.skiller / gulv i 1 etasje. Skjult el.installasjon, noe åpen installasjon bla. i loftstue.

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.

**1990**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

## Ny el.installasjon i forbindelse med oppgradering av bad i underetasje.

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

## 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?  
**Nei**

## 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 ESWA varmemefolie i etg.skiller/gulv ansees å ha oversteget min. halvparten av forventet brukstid. Elanlegget er 35 år og det anbefales en utvidet el-kontroll.**

## Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap med automatsikringer.

## Branntekniske forhold

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

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

Brannslange er installert i vaskerom 1 etasje. Røykvarslere er montert.

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

# Tilstandsrapport



Brannslange

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Usikkert om det er lagt grunnmursplast på utside av kjeller-grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker, utvendig pusset med grov struktur

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert enkelte riss i utvendig puss (vertikale og noen skråstilte riss).

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Pusset og malt lettklinkermur. Enkelte vertikale riss.

### TG 2 Terrengforhold

# Tilstandsrapport

Bolig i lett hellende terreng. Ved befaringen var marka snødekt, men det ser ut som at det er fall utfra grunnmur.

## Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleiereskred iht kart fra NVE.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannledning av plast tilknyttet kommunalt vannledningsnett.

Avløpsrør av plast tilknyttet kommunalt avløpsnett.

## 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

202 m<sup>2</sup>/158 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Gang, Stue, Kjøkken, 3 Soverom, 2 Bad, Vaskerom, 4 Bod, Loftstue, Vindfang, Hall m/trapp, Garasje

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 4 800 000

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 4 900 000

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

4 800 000

## Konklusjon markedsverdi

4 800 000

## Markedsvurdering

Bolig til salgs i Ildskogveien omkring 3,5 km fra Lakselv sentrum.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Adminstrasjon og diverse	Kr.	3 000
Kommunale avgifter	Kr.	26 000
Vedlikehold	Kr.	12 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>41 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 500 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 300 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 300 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## 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.	500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 100 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>600 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 900 000</b>
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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.

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	86	6		92	77	6	98
Etasje	12			12		23	35
Underetasje	60	38		98			98
<b>SUM</b>	<b>158</b>	<b>44</b>			<b>77</b>	<b>29</b>	<b>231</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>202</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang m/ trapp, Stue, Kjøkken, Soverom, Bad, Vaskerom, Bod	Bod 2	
Etasje	Loftstue		
Underetasje	Vindfang, Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, Bad, Bod, Bod 2	Garasje	

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Kun mindre endringer i loftsetasje.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke lagt gipsplatekledning eller annen ubrennbar kledning i innvendig tak i garasje.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	129	73

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2025	Asle Vidal	Takstingeniør
	Mary Kristine Amundsen Samuelsen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5622 PORSANGER	19	104		0	1804.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Ildskogveien 229

#### Hjemmelshaver

Samuelsen Mary Kristine Amundsen

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Ildskog, ca. 3,5 km kjøring fra Lakselv sentrum. Fin utsikt over indre Porsangerfjorden. Spredt boligbebyggelse i området.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via privat stikkledning.

#### Regulering

Eiendommen ligger i LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv

#### Om tomten

Tomt i lett hellende terreng nord for Ingvaldtoppen i Ildskog.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Uskifte

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke fremlagt	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	07.12.1988		Gjennomgått	5	Nei
Tidligere takst	11.04.1994		Gjennomgått	6	Nei
Målebrev	02.05.1989		Gjennomgått	2	Nei
Grunnbokutskrift	10.02.2025		Gjennomgått	2	Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	17.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSunDERsØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser 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 insiden 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/UW4636>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon