

Tilstandsrapport



NORGES TAKSTINGENIØRERS FORENING



Enebolig



Smalfjordveien 79, 9841 TANA



TANA kommune



gnr. 19, bnr. 21

Markedsverdi

950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 215 m²



Befaringsdato: 04.09.2025

Rapportdato: 17.10.2025

Oppdragsnr.: 21433-1173

Referansenummer: RF4719

Foretak: Protakst Kirkenes AS

Takstingenør: Bernt Hansen

Vår ref: Bernt Hansen



NORGES TAKSTINGENIØRERS FORENING



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Protakst Kirkenes AS

Protakst Kirkenes AS er sertifisert gjennom NEAK og gjennomfører tilstandsrapporter av boligeiendommer, leiligheter og fritidsboliger samt taksering av skade på bygninger og løsøre med skjønn. Protakst Kirkenes AS utarbeider tomtetakster, verditakster, forhåndstakster, reklamasjonstakster og er godkjent som takstingeniør i Fremtind.

Protakst Kirkenes AS er medlem av NITO Takst, en organisasjon for takstingeniører, og har ca. 540 medlemmer over hele landet. Den er en del av NITO, Norges ingeniør- og teknologi organisasjon. Medlemmene har minimum bygg/teknisk ingeniørutdanning og/eller mesterbrev. Organisasjonen utdanner nye takstmenn, og tilbyr sine medlemmer både etter- og videreutdanning for å opprettholde høy faglig kompetanse.

NTIF-takstingeniør – for en tryggere bolighandel.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Bernt Hansen".

Bernt Hansen

Uavhengig Takstingeniør

post@protakst-kirkenes.no

992 51 529



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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1951 og det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger.

Boligen består av hovedetasje, kjeller og loft. Kjeller består av trapperom, gang, vaskerom/teknisk rom, badstue, allrom og 3stk boder. Hovedetasjen består av gang, entre m/trapp, kontor, bod, kjøkken, stue, bad og soverom. Loftet består av trappegang, gang, bad og 3stk soverom.

Badet i hovedetasjen er pusset opp med belegg med oppbrett og elektriske varmekabler i gulv, våtromsplater på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Badet på loftet har belegg med oppbrett, våtromsplater på vegg og himlingsplater på innvendig tak. Radiator på vegg om oppvarmingskilde.

Gulvene i kjeller er hovedsakelig betonggulv og belegg.

Hovedetasjen og loftet har belegg, laminat og vegg til vegg teppe.

Boligen oppvarmes med vannbårent anlegg med radiatorer plassert sentralt under vinduer. I stuen er det luft/luft varmepumpe plasert på vegg.

Innvendige dører er finerdører. Hovedytterdør i tre som er malt og med vindu, har bruksmerker og trenger vedlikehold eller utskifting. Malt balkongdører i tre med vindu. Det er påvist fukt, sprukne glassruter, værslitte karmen og dører som er vanskelig å lukke. Malte vinduer i tre med 2- og 3 lags glass samt koblet glass fra byggeår. Vinduer har værslitte karmen og trenger vedlikehold/utskifting.

Liggende utvendig kledning som er malt. Noe råteskadet kledning og det må forventes utskifting/vedlikehold.

Taket er tekket med skifertakstein, metall beslag, plast takrenner og nedløpsrør. Beslag til takrenner har rustskader og takrenner er skadet. Det må påregnes oppgradering av takrennesystemet.

I boligen er det registrert bruksmerker og mesteparten av disse kommer av slitasje og elde. Boligen er oppført i henhold til forskriftene som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Boligen er noe vedlikeholdt men det må påregnes oppgraderinger og utskiftninger.

Enebolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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. Taket er tekket skiftetakstein Plast takrenner og nedløpsrør.

Bindingsverkskonstruksjon med liggende utvendig kledning som er malt.

Sperrekonstruksjon fra byggeår.

Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Kjeller har vinduer med koblet glass.

Teak hovedytterdør som er malt og malt tredør til kjeller.

Malte balkondører i tre med vindu.

Altan med utgang fra stue og altan med utgang fra loft.

Utvendige trapper i betong og strekkmessig.

Overbygd inngangsparti på ca. 7m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat og belegg.

Vegger: Malte plater, tapet og trepanel/panelplater.

Himling: Himlingsplater og malte plater.

Betongdekke i kjeller med ukjent isolasjon.

Etasjeskille består av trebjelkelag i konstruksjonsvirke. Isolasjonstykkelser er ukjent.

Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav om radonsperre på byggetidspunkt.

Mursteinspipe som er pusset og malt. Feieluke i kjeller. Ingen ildsted montert.

Hull taking er ikke fortatt da yttervegger er av betong.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen og overvåk tilstanden. I krypkjeller bør det etableres fuktsperre.

Ingen tilgang til krypkjeller og må undersøkes bedre.

Malt tretrapp med belegg i trinnene.

Finerdører og furu fyllingdører.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad på loft.
Bad har belegg med oppbrett på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak. Vegghengt servant med to-greps servantbatteri og speilhyll med lysarmatur. Badekar med termostatisk veggbatteri med tut, dusjslange, dusjstang og hånddusj. Avtrekksventil i vegg. Radiator som varmekilde.
Hulltaking er ikke fortatt da det er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad i hovedetasjen.
Bad har belegg med oppbrett på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak. Servantskap med ett-greps servantbatteri og sideskap, speil med lysarmatur. Dusjkabinett med bunnkar, termostatisk dusjbatteri, dusjslange, dusjstang og hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil i vegg. Panelovn på vegg som varmekilde.
Våtromsbelegg har sprekk i skjøt.

Vaskerom/teknisk rom.
Vaskerom med betonggulv som er malt, betongvegger som er malt og betongtak. To-greps veggbatteri med svingbar tut og kran for vaskemaskin. To-grep kran på vegg.
Hulltaking er ikke fortatt da det er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate.

Fliser mellom benkeplate og overskap.

Kjøkkeninnredning bestående av skuffeseksjoner, overskap, underskap, dobbel rustfri kum med benkebatteri, avtegningskran for oppvaskmaskin, oppvaskmaskin, komfyr, mikroovn og kjøleskap.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue med betonggulv, trepanel på vegger og i innvendig tak. 2stk badstubenker i plank.

Elektrisk badstueovn på fra Finnleo sauna.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør med og uten plastkappe samt rør-i-rørsystem til bad i 1.etasje.

Avløpsrør av støpejern og plast.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger.

EL-kassett på 12kW med 2stk EL-kolber med tilhørende rørføringer, pumpe og termostat. To-rørs radiatoranlegg med radiatorer plassert sentralt under vinduer.

Høiax varmvannsbereider med volum 190 liter og 1,95kW elektrisk varmekolbe.

Daikin luft/luft varmepumpe med utedel plassert på vegg og inndel

plasser på vegg i stue.

2-rørs radiatoranlegg med radiatorer plassert sentralt under vinduer.

Åpent og skjult elektrisk anlegg med automatsikringer. Det er 2stk sikringsskap i boligen.

Eneboligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av leirholdige masser og løsmasser.

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

Fundamenteringen er ikke synlig og det finnes ingen dokumentasjon. Sannsynlig såleblokk i betong under grunnmur av betong.

Skrånende tomt, fremstår som naturtomt.

Avløpsledninger av støpejern. Hovedvannledning av PEL (plastrør).

Ukjent om det er septiktank på eiendommen.

Skrånende tomt med fare for vann mot grunnmur med påfølgende skade.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	233 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	233 m ²
Totalpris	950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

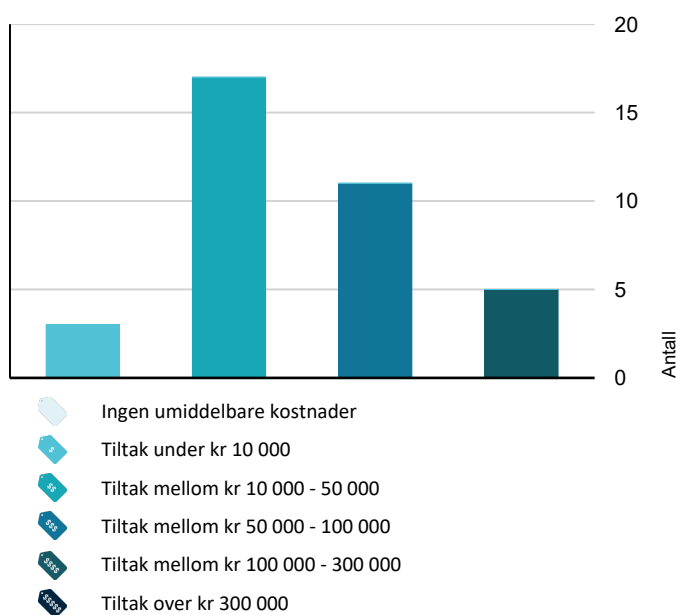
Sammendrag av boligens tilstand

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



Utendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindusbrett har skader og avskalling.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utendig > Balkongdører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
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.

Det er påvist fukt, sprukne glassruter, værslitte karmene og dører som er vanskelig å lukke.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Konstruksjonene har omfattende skjevheter.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
Det er påvist skader på overflater.

Sammendrag av boligens tilstand

Den generelle overflaten bærer preg av slitasje og elde.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det er avvik:

Det er registrert saltinntrenging i etasjeskille.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det er avvik:

Målt høydeforskjell på 22mm innenfor en lengde på 2 meter og 25 mm over hele arealet.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Det drypper fra rørskjøter.

Det er registrert flere avvik på vaskerommet. Rørsystemet er modent for utskifting.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp. Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Åpent og skjult elektrisk anlegg med automatsikringer. Det er 2stk sikringsskap i boligen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde snø utløp iht. NVE kart. Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Loft > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Våtromsbelegg har skader og sistene er sprukket. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom/teknisk rom > Generell

[Gå til side](#)

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er enkelte knekte taksten.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner har punktvis lekkasjer.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sammendrag av boligens tilstand

! 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.

Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist liten lufting av takkonstruksjonen. Det er etterisolert med blåseisolasjon på kaldloft.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! 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.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

! 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: 100 000 - 300 000**

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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: 10 000 - 50 000**

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Terrenget faller inn mot grunnmuren.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Det er avvik:
Skade på våtromsbelegget.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er påvist at overflater har noe skader.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Våtrom > Kjeller > Vaskerom/teknisk rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Betonggulv og vegger har sprekker og avskalling av maling.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
Det er påvist andre avvik:

Det bør etableres bedre ventilering.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1951

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt, men trenger noen utbedringer.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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. Taket er tekket skiftetakstein.

Vurdering av avvik:

- Det er enkelte knekte taksten.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Skifertakstein som er skadet må skiftes. Fare for vanninntrenging i takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Nedløp og beslag

Plast takrenner og nedløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Nye renner og nedløp må monteres

Det må påregnes utskifting av takrennesystem på sikt, ingen umiddelbar tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon med liggende utvendig kledning som er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Utvendig vedlikehold/utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Sperrekonstruksjon fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist liten lufting av takkonstruksjonen. Det er etterisolert med blåseisolasjon på kaldloft.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sperrekonstruksjon.

! TG 3 Vinduer

Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Kjeller har vinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindusbrett har skader og avskalling.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Fare for vanninntrenging i konstruksjonen. Vinduer trenger vedlikehold, værslitte karmen. Fare for råteskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Vinduer med råteskader.



Råteskader og skader på vindusbrett.

TG 2 Dører

Teak hovedytterdør og malt tredør til kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Balkongdører

Malte balkongdører i tre med vindu.

Årstill: 1980 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er påvist fukt, sprukne glassruter, værslitte karmen og dører som er vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak

- Skadede dører må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Vedlikehold/maling av værslitte karmen samt utskifting av skadede dører. Fare for vanninntrengning i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan med utgang fra stue og altan med utgang fra loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Ny tekking må legges.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Alt av organiske materialer må fjernes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utett tekking.

Tilstandsrapport



Mose på tekkingen.

! TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper i betong og strekkmetall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Skjevheter og store skader i betongtrapp.

! TG 1 Andre utvendige forhold

Overbygd inngangsparti på ca. 7m².

INNENDIG

! TG 3 Overflater

Gulv: Laminat og belegg.

Vegger: Malte plater, tapet og trepanel/panelplater.

Himling: Himlingsplater og malte plater

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er påvist skader på overflater.

Den generelle overflaten bærer preg av slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

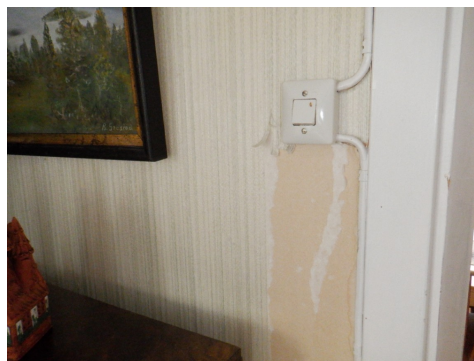
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Overflater bør utbedres/ vedlikeholdes eller utskiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Slitt hull i belegg.



Tapet er revet av vegg.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke med ukjent isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det er registrert saltinntrenging i etasjeskille.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør undersøkes bedre og saltutslag vaskes bort.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Saltutslag på betongdekke.

! TG 3 Etasjeskille

Etasjeskille består av trebjelkelag i konstruksjonsvirke. Isolasjonstykkelse er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Målt høydeforskjell på 22mm innenfor en lengde på 2 meter og 25 mm over hele arealet.

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.

Tiltak vurderes ved oppussing av boligen

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



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

! TG 2 Radon

Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav om radonsperre på byggetidspunkt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe som er pusset og malt. Feieluke i kjeller. Ingen ildsted montert.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hull taking er ikke fortatt da yttervegger er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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.

Vask og rengjør gulv og vegger for saltutslag og misfarging. Vurder behandling av mureverflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen og overvåk tilstanden. I krypkjeller bør det etableres fuktsperre. Ingen tilgang til krypkjeller og må undersøkes bedre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
 - Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
 - Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.
 - Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Konsekvens/tiltak**
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig murvegg.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med beleg i trinnene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører

Finerdører og furu fyllingdører.

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

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Bad har belegg med oppbrett på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak. Vegghengt servant med to-greps servantbatteri og speilhylle med lysarmatur. Badekar med termostatisk veggbatteri med tut, dusjslange, dusjstang og hånddusj. Avtrekksventil i vegg. Radiator som varmekilde.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Belegget har skader og det kan medføre vanninntrenging i konstruksjonen med påfølgende vannskade.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Plastsluk med klemring.



Skade på våtromsbelegget.

LOFT > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke fortatt da det er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er avvik:

Skade på våtromsbelegget.

Konsekvens/tiltak

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

Våtromsbelegg må utbedres/skiftes. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Bad har belegg med oppbrett på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak. Servantskap med ett-greps servantbatteri og sideskap, speil med lysarmatur. Dusjkabinett med bunnkar, termostatisk dusjbatteri, dusjslange, dusjstang og hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil i vegg. Panelovn på vegg som varmekilde.

Vurdering av avvik:

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

Våtromsbelegg har skader og sistene er sprukket. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sprekk i sistene.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtromsbelegg har sprekk i skjøt.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtromsbelegg har sprekk i skjøt.

KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 3 Generell

Vaskerom/teknisk rom med betonggulv som er malt, betongvegger som er malt betongtak. To-greps veggkran med svingbar tut og kran for vaskemaskin. To-grep kran på vegg.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Betonggulv og vegger har sprekker og avskalling av maling.

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate.

Fliser mellom benkeplate og overskap.

Kjøkkeninnredning bestående av skuffeseksjoner, overskap, underskap, dobbel rustfri kum med benkebatteri, avstegningskran for oppvaskmaskin, oppvaskmaskin, komfyr, mikroovn og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue med betonggulv, trepanel på vegger og i innvendig tak. 2stk badstubenker i plank.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
- Det er påvist andre avvik:

Det bør etableres bedre ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ved dårlig ventilering er det fare for råteskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Elektrisk badstueovn på fra Finnleo sauna.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Eldre elektrisk badstueovn som ikke er kontrollert/funksjonstestet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Kobberrør med og uten plastkappe samt rør-i-rørsystem til bad i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
- Det drypper fra rørskjøter.

Det er registrert flere avvik på vaskerommet. Rørsystemet er modent for utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.
- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Fare for vannlekkasjer med påfølgende vannskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Lekkasje på vannledning



Rør i rørsystem uten rørskap

Tilstandsrapport



Hovedvannledning

! TG 3 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Avløp fra vaskemaskin



Plastsluk med rustne skruer.

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger.

! TG 2 Varmesentral

EL-kassett på 12kW med 2stk EL-kolber med tilhørende rørføringer, pumpe og termostat. To-rørs radiatoranlegg med radiatorer plassert sentralt under vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Varmtvannstank

Høiax varmvannsbereder med volum 190 liter og 1,95kW elektrisk varmekolbe.

! TG 1 Andre installasjoner

Daikin luft/luft varmepumpe med utedel plassert på vegg og inn del plasser på vegg i stue.

! TG 2 Vannbåren varme

2-rørs radiatoranlegg med radiatorer plassert sentralt under vinduer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Åpent og skjult elektrisk anlegg med automatsikringer. Det er 2stk sikringskap i boligen.

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.
2012
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Ja
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider som er utført.

Generell kommentar

Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget på bakgrunn av avvikene som er avdekket i boligen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Avkuttet ledning



Ledninger fra byggeår, mulig kuleledning

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 forenklede 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.

Eneboligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av leirholdige masser og løsmasser.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

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

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamenteringen er ikke synlig og det finnes ingen dokumentasjon. Sannsynlig såleblokk i betong under grunnmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 3 Terrengforhold

Skrånende tomt, fremstår som naturtomt.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde snø utløp ihht. NVE kart. Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Eiendommen er ikke nødvendigvis kartlagt for alle scenarier.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skrånende terreng inn mot boligen.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsledninger av støpejern. Hovedvannledning av PEL (plastrør).

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: 10 000 - 50 000

! TG 2 Septiktank

Ukjent om det er septiktank på eiendommen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Andre tomteforhold

Skrånende tomt med fare for vann mot grunnmur med påfølgende skade.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrenget faller inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres vannsikring på baksiden av boligen slik at ikke vann kan renne mot grunnmur.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

233 m²/215 m²

Enebolig: 2 Trapperom, 4 Soverom, 3 Gang, 2 Bad, Kontor, Entré, 4 Bod, Kjøkken, Stue, Vaskerom, Badstue, Allrom, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 950 000

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 1 100 000

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

950 000

Konklusjon markedsverdi

950 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger på østsiden av Smalfjorden, langs Smalfjordveien som går til bygda Smalfjord. Enebolig med hovedetasje, loft og kjeller som er oppført i 1951 og påbygget med kontor i hovedetasjen og bad, badstue og bod i kjelleretasjen.

Selveiertomt på ca. 1521m².

Fra Smalfjord er det mange muligheter når det gjelder vannaktiviteter, jakt, fiske og friluftsliv.

Eiendommen har gode lys og solforhold.

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.



Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Austertanaveien 3654 ,9842 TANA 84 m² 1954 3 sov			10-04-2024	1 490 000	1 250 000		1 250 000	14 881
2	Tanafjordveien 2374 ,9841 TANA 117 m² 1955 3 sov			13-09-2023	1 500 000	1 500 000		1 500 000	12 821
3	Tanafjordveien 3026 ,9841 TANA 174 m² 1954 4 sov				1 790 000				10 287
4	Tanafjordveien 3061 ,9841 TANA 98 m² 1950 3 sov			05-11-2023	1 200 000	960 000		960 000	9 796
5	Smalfjordveien 93 ,9841 TANA 148 m² 1977 4 sov			09-05-2024	1 500 000	1 300 000		1 300 000	8 784
6	Langnesveien 245 ,9841 TANA 154 m² 1970 4 sov			29-05-2022	1 250 000	1 060 000		1 060 000	6 883

Om sammenlignbare salg

Utalget 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. Utalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	16 400
Forsikring	Kr.	16 400
Fiber/Internett	Kr.	9 528
Vedlikehold	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	62 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 050 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 050 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	40 000
-------------------	-----	--------

Beregnet tomteverdi

Kr. 40 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 100 000
--	------------	------------------

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

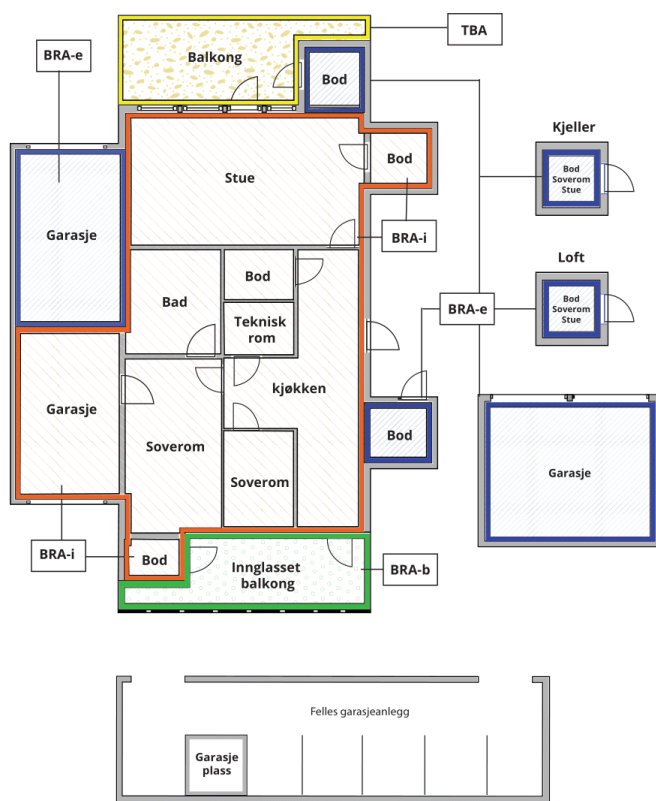
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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	49			49	65	2	51
1.Etasje	90			90			90
Kjeller	76			76			76
Utebod		18		18			18
SUM	215	18			65	2	235
SUM BRA	233						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trappegang, soverom, gang, soverom 2, soverom 3, bad		
1.Etasje	Gang, kontor, entré m/trapp, bod, kjøkken, stue, soverom, bad		
Kjeller	Trapperom, vaskerom/teknisk rom, gang, badstue, bod, allrom, bod 2, bod 3		
Utebod		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	160	73

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2025	Bernt Hansen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5628 TANA	19	21		0	1572.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Smalfjordveien 79

Hjemmelshaver

Pedersen Eirik Hennissen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på østsiden av Smalfjorden, langs Smalfjordveien som går til bygda Smalfjord.

Adkomstvei

Adkomst fra Smalfjordveien (kommunal vei).

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bebyggelse og anlegg.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Eiendommen fremstår som natuttomt. Eiet tomt med areal på 1521,1m². Bruksnavn M20/054 Fagertun. Eiendommen ligger i grunnkrets Smalfjorden i Tana kommune.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksdokument.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
629 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige		Fastsum		8 739
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	20.12.2023		Gjennomgått	2	Nei
Grunnbokutskrift	24.03.2022		Gjennomgått	1	Nei
Statens Kartverk	04.09.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.
- 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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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."
- 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

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

Arealmålinger er utført med lasermåler. Skjulte konstruksjoner, isolasjonstykker som det ikke er noen informasjon om er vurdert som sannsynlig i forhold til byggeskikk på oppføringstidspunkt.

Generell.

Når det benyttes TG 2 eller TG 3 i IVIT, er det mulighet til å legge inn et sjablongmessig kostnadsestimat på "ingen umiddelbar kostnad". Det anbefales å ikke bruke dette alternativet. Når det settes TG 3, stiller forskriften krav til at det oppgis et kostnadsestimat for utbedring av rom eller bygningsdel. Å velge "ingen umiddelbar kostnad" bryter med forskriften, fordi TG 3 betyr at det foreligger "forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid" – og det vil derfor alltid være en kostnad.

Ved TG 2 er det ikke krav til at det oppgis kostnadsestimat. Å bruke "ingen umiddelbar kostnad" gir inntrykk av at boligkjøper ikke kan forvente utbedringskostnader ved en TG 2. Risikoen ved en TG 2 er at bygningsdelen kan trenge tiltak i nær fremtid, og ved å sette "ingen umiddelbar kostnad" kommer ikke denne risikoen tydelig frem. Det anbefales å gi kostnadsestimat.

Kommune: 5628 TANA

Data uthentet: 05.09.2025 kl. 08:44

Grunneiendom: Gnr: 19 Bnr: 21

Oppdatert per: 05.09.2025 kl. 08:43

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.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/329547-1/200

24.03.2022 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 629.000

OMSETNINGSTYPE: Fritt salg

Pedersen Eirik Hennissen

F.NR: 010895*****

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen pengeheftelser registrert.

Pengeheftelser

Servitutter

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1925/900007-1/84

17.03.1925

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:5628 GNR:19 BNR:1

2020/822642-1/200

01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:2025 GNR:19 BNR:21

2024/208940-1/200

01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:5441 GNR:19 BNR:21

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

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	M20/054 FAGERTHUN	Beregnet areal	1572.1
Etablert dato	17.03.1925	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	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.ervert

☒ 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	19/21
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	19/21
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	17.03.1925			19/21

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7815060.36	539659.38	0	Ja	1572.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PEDERSEN EIRIK HENNISSEN F010895*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Gammel-lina 26B 7028 7028 TRONDHEIM	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Smalfjordveien 79

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9841 TANA	Kirkesogn	11070404 TANA
Grunnkrets	107 Smalfjorden	Tettsted	
Valgkrets	5 Bofsa		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	192996708		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	30.07.1951
2	192996694		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 192996708: Enebolig (111), Tatt i bruk 30.07.1951

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	128
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	128
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	30.07.1951	10.03.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Smalfjordveien 79	H0101	19/21	128	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	41	0	41	0	0	0
H01	1	59	0	59	0	0	0
U01	0	28	0	28	0	0	0

2: Bygning 192996694: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		24.02.1994

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	19/21	-	-	-	-	-

18

8

8

50 m

