


Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Bentsjordveien 15, 9046 OTEREN

 STORFJORD kommune

gnr. 47, bnr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 27.02.2026

Rapportdato: 02.03.2026

Oppdragsnr.: 22455-1054

Referansenummer: FL4827

Foretak: Takst Heimen AS

Takstingeniør: Harald Ribe



TAKST HEIMEN AS

Utførende takstingeniør er NITO sertifisert, har mastergrad (MSc) fra NTNU med spesialisering innen eiendomsutvikling, byggekunst og arkitektur. Takstselskapet er godkjent våtromsbedrift etter Byggebransjens våtromsnorm FFV innen fagområdet Taksering og kontroll.

I 2022 ble det innført strenge krav til boligselger om å opplyse korrekt areal. TAKST HEIMEN AS er eneste takstselskap som tilbyr laser oppmåling og kontroll av arealet i Autodesk Revit. Revit er det foretrukne programvaren for arkitekter og BIM modellering. Vi leverer målsatte 2D planskisser i farger i alle tilstandsrapporter uten tillegg.

De inkluderte planskissene er samtidig nyttig for kjøper som skal planlegge møblering. De målsatte planskissene vil gi en god oversikt over størrelser på rom i kvadratmeter, men også hvor langt det er fra vegg til vegg.



Rapportansvarlig

Harald Ribe

Uavhengig Takstingeniør

hr@takstheimen.no

900 26 904



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

! 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.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Det er tatt ut en risikoanalyse av eiendommen. Radon forekomsten er moderat til lav. Det er registrert kvikkleire i området. Eiendommen ligger i støykartleggingsnivå veg etter T-1442 55-65 DB.

Fritidsbolig - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Nedløp og beslag av metall

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har tømmer. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malt hovedytterdør. Balkongdør fra 2024

Etablert balkong og terrasse. Det er lagt nye terrassebord på terrasse og balkong i 2025.

Etablert utvendig trapp fra terrassen

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu, flis i VF med varmekabler/folie eller matte knyttet til ny termostat fra 2025. Vinylbelegg på bad/vaskerom. Innvendige tak har trepanel. Vegger av tømmer. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe og vedovn. Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.

Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Det er allikevel gjort en enkel vurdering/besiktigelse på befaringsdagen uten å kunne fastslå synlige avvik.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til motfall.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0. Det er varmematte/matte med ny termostat fra

2025 på badet.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tømmerkasse og åpne plastrør inne på badet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe. I tillegg er det 2 panelovner i stuen.

Varme i gulv i VF og bad.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Det elektriske anlegget er hovedsakelig utført som skjult anlegg.

Sikringskap med automatsikringer. Det er ikke foretatt kontroll av skjulte installasjoner. Anlegget fremstår som normalt for byggets alder.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Eier opplyser at hytta har vært justert på pålene 2-3 ganger etter 2011. Det opplyses at hytta ikke er 100 prosent stabil på pålene. Det kan forventes justeringer i fremtiden som følge av at den siger eller løfter seg.

Dreneringen er fra 2011.

Hytta står på poler.

Septiktanken er av glassfiber. Ukjent når septik ble etablert, 1995 kan avvike.

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

[Gå til side](#)

Vurderingen omfatter forhold som kan påvirke personsikkerhet, inneklima og risiko for skade på bygning. Eventuelle avvik kan innebære økt risiko for uønskede hendelser, og det anbefales at slike forhold følges opp for å sikre et trygt og forsvarlig bomiljø.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

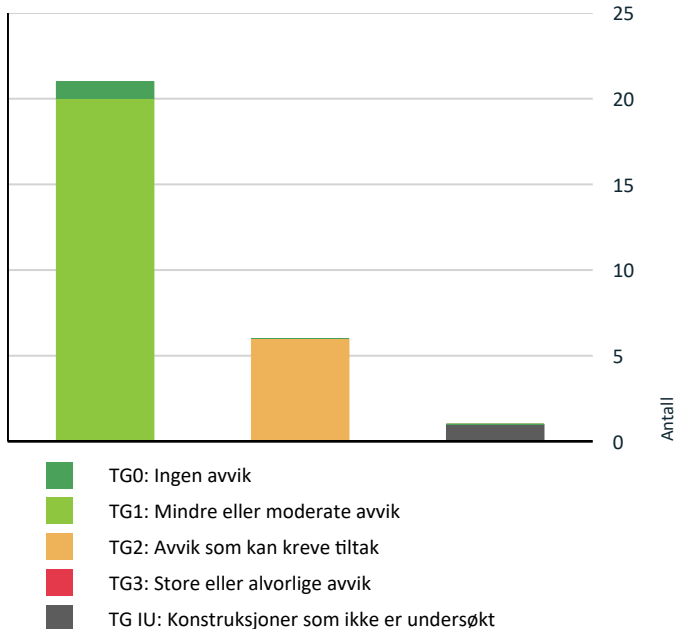
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Eiendommen er registrert i matrikkel i Balsfjord kommune som "tatt i bruk". Opprinnelig plannavn: Bentsjord hyttefelt gnr 47/1. Eldre reguleringsplan. Det kan anbefales å gjøre undersøkelser hos kommunen om det foreligger brukstillatelse av nyere dato for eiendommen.

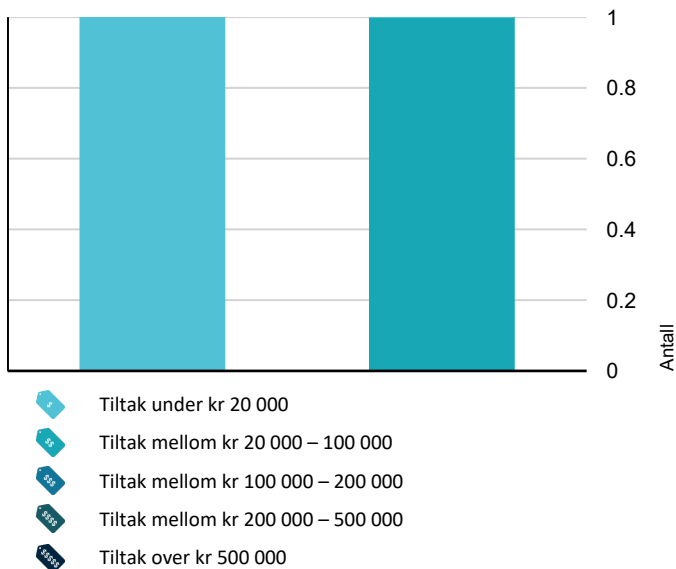
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

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 når snøen har tint.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



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.

Målinger viser retningsavvik på gulv med ca. 50 mm differanse. Hytta står på poler på leirgrunn, og slike avvik er typiske for bygg med denne fundamenteringsmetoden når naturlige setninger oppstår over tid. Det er ikke registrert indikasjoner på aktiv bevegelse, svekket bæreevne eller konstruksjonssvikt.

TG3 gis fordi avviket overskrider normtoleranser, men forholdet vurderes ikke å kreve strakstiltak. Tiltak kan vurderes dersom man ønsker å forbedre planhet eller justere polene, men dette er ikke nødvendig for å opprettholde funksjon eller sikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør- og avløpsinstallasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Rapporten omfatter ikke skjulte installasjoner, som vannrør i vegger bak skjulte installasjoner.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Hytta er oppført i 2003 og fundamentert på poler på leirholdig grunn. Slike konstruksjoner kan over tid få setninger som gir skjevheter i gulv og bærende konstruksjon. Det er registrert skjevheter i poler, noe som eier opplyser alltid har vært.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > 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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert utilstrekkelig fall på gulvet mot sluk. Målinger og visuell kontroll viser at deler av gulvet har flate partier hvor vann ikke ledes naturlig mot sluket. Dette avviker fra anbefalte løsninger i våtromsnormen og vurderes som et funksjonelt avvik. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje på befaringstidspunktet. Det ble målt motfall.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Rørgjennomføringer opp av gulv. Åpne plastrør uten beskyttelse

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Badet har ikke mekanisk avtrekk, og ventilasjonen er begrenset til åpningsvindu og ventil i vegg. Dette gir redusert luftutskifting og øker risikoen for fuktbelastning, kondens og påfølgende skader på overflater og konstruksjoner. Løsningen tilfredsstillende ikke dagens anbefalinger for ventilasjon på våtrom, og forholdet vurderes derfor til TG2.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2003

Anvendelse
Fritidsbolig formål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2014	Badstu	Frittstående vedfyrt badstutønne. Etablert av fagperson
2018	Jacuzzi	Etablert jacuzzi på terrasse ved inngangsparti og i tilknytning til badstutønne.
2011	Dreneringsgrøft	Det ble etablert ny grøft med dobbel drenerør i bakkant av hytta
2011	Terrasser og balkong	Det er etablert nye terrasser og balkong i senere år. I tillegg er balkong og terrasse oppgradert med nye terrassebord.
2025	Varmepumpe	Etablert varmpumpe.

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

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 når snøen har tint.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Det kan anbefales å gjøre en besiktigelse av taket når snøen har tint. Det var ingen indikasjoner på noe avvik på befaringdagen.



! TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av metall

! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har tømmer.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

! TG 1 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Balkongdør fra 2024

Årstill: 2014 Kilde: Eier

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert balkong og terrasse. Det er lagt nye terrassebord på terrasse og balkong i 2025.

Tilstandsrapport

Årstall: 2011 Kilde: Eier

TG 1 Utvendige trapper

Etablert utvendig trapp fra terrassen

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu, flis i VF med varmekabler/folie eller matte knyttet til ny termostat fra 2025. Vinylbelegg på bad/vaskerom. Innvendige tak har trepanel. Vegger av tømmer

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Målinger viser retningsavvik på gulv med ca. 50 mm differanse. Hytta står på poler på leirgrunn, og slike avvik er typiske for bygg med denne fundamenteringsmetoden når naturlige setninger oppstår over tid. Det er ikke registrert indikasjoner på aktiv bevegelse, svekket bæreevne eller konstruksjonssvikt.

TG3 gis fordi avviket overskrider normtoleranser, men forholdet vurderes ikke å kreve strakstiltak. Tiltak kan vurderes dersom man ønsker å forbedre planhet eller justere polene, men dette er ikke nødvendig for å opprettholde funksjon eller sikkerhet.

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.

TG3 gis fordi avviket overskrider normtoleranser, men forholdet vurderes ikke å kreve strakstiltak. Tiltak kan vurderes dersom man ønsker å forbedre planhet eller justere polene, men dette er ikke nødvendig for å opprettholde funksjon eller sikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn. Vurdering av peisen ligger utenfor taksmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt. Da ingen opplysninger foreligger om ildstedet anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet.

Det er allikevel gjort en enkel vurdering/besiktigelse på befaringsdagen uten å kunne fastslå synlige avvik.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til motfall. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0. Det er varmematte med ny termostat fra 2025 på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert utilstrekkelig fall på gulvet mot sluk. Målinger og visuell kontroll viser at deler av gulvet har flate partier hvor vann ikke ledes naturlig mot sluket. Dette avviker fra anbefalte løsninger i våtromsnormen og vurderes som et funksjonelt avvik. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje på befaringstidspunktet. Det ble målt motfall.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Redusert fall kan føre til at vann blir stående på gulvet over tid, noe som gir økt risiko for fuktbelastning på overflater og konstruksjoner. Dette kan på sikt medføre skader, redusert levetid på membran og overflatebelegg, samt redusert brukskvalitet.

For å oppnå tilfredsstillende fall anbefales det å etablere nytt fall mot sluk. Tiltaket innebærer normalt ombygging av gulvkonstruksjonen og vil ofte kreve utskifting av overflate og membran. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson i tråd med gjeldende våtromsnorm.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørgjennomføringer opp av gulv. Åpne plastrør uten beskyttelse

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres fagmessig utbedring av tettesjikt og rørgjennomføringer for å sikre tett våtromskonstruksjon.

Mangelfull utførelse og åpne rør gir økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid på våtrommet. Kostnadsestimatet er begrenset til utbedring av forholdet rundt ubrukte rør opp av gulvet, tetting og sikring at vann ikke ledes inn i konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Badet har ikke mekanisk avtrekk, og ventilasjonen er begrenset til åpningsvindu og ventil i vegg. Dette gir redusert luftutskifting og øker risikoen for fuktbelastning, kondens og påfølgende skader på overflater og konstruksjoner. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens anbefalinger for ventilasjon på våtrom, og forholdet vurderes derfor til TG2.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Begrenset ventilasjon øker risikoen for fuktbelastning, kondens og utvikling av mugg- og soppdannelser, noe som over tid kan skade overflater og konstruksjoner. Det anbefales å etablere et tilfredsstillende ventilasjonssystem, fortrinnsvis mekanisk avtrekk, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fuktrelaterte skader.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tømmerkasse og åpne plastrør inne på badet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe. I tillegg er det 2 panelovner i stuen.
Varme i gulv i VF og bad.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør- og avløpsinstallasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Rapporten omfatter ikke skjulte installasjoner, som vannrør i vegger bak skjulte installasjoner.

Konsekvens/tiltak

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

På generelt grunnlag bør eldre VVS-anlegg kontrolleres ved eierskifte, spesielt hvis det mangler dokumentasjon på oppgraderinger.

En varmtvannsbereder med denne alderen har betydelig økt risiko for lekkasje og materialsvikt, noe som kan medføre omfattende følgeskader på bygningskonstruksjoner dersom det oppstår vannlekkasje. Eldre beredere kan også ha redusert funksjon og energieffektivitet.

Det anbefales å skifte berederen i nær fremtid for å redusere skadepotensialet og sikre en trygg og stabil varmtvannsforsyning. Ved utskifting bør det benyttes fagperson, og installasjonen bør utføres i henhold til gjeldende forskrifter og krav til plassering, lekkasjesikring og avløp.

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.

Tilstanden 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.

Det elektriske anlegget er hovedsakelig utført som skjult anlegg. Sikringskap med automatsikringer. Det er ikke foretatt kontroll av skjulte installasjoner. Anlegget fremstår som normalt for byggets alder.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringskap

3. 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?

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Rapporten omfatter ikke skjulte installasjoner, som elektriske anlegg bak skjulte installasjoner. På generelt grunnlag bør eldre elektriske anlegg kontrolleres ved eierskifte, spesielt hvis det mangler dokumentasjon på oppgraderinger. Kjøper anbefales å innhente samsvarserklæringer for elektriske anlegg der det er mulig. Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Eier opplyser at hytta har vært justert på pålene 2-3 ganger etter 2011. Det opplyses at hytta ikke er 100 prosent stabil på pålene. Det kan forventes justeringer i fremtiden som følge av at den siger eller løfter seg.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2011.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Hytta står på poler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hytta er oppført i 2003 og fundamentert på poler på leirholdig grunn. Slike konstruksjoner kan over tid få setninger som gir skjevheter i gulv og bærende konstruksjon. Det er registrert skjevheter i poler, noe som eier opplyser alltid har vært.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på eventuelle endringer i skjevheter over tid, da ytterligere setninger kan føre til økte skjevheter i gulv og bærende konstruksjoner.

Konsekvensen av økte setninger kan være redusert stabilitet og funksjon i konstruksjonen, samt behov for kostbare utbedringer dersom forholdet forverres.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurderingen omfatter forhold som kan påvirke personsikkerhet, inneklime og risiko for skade på bygning. Eventuelle avvik kan innebære økt risiko for uønskede hendelser, og det anbefales at slike forhold følges opp for å sikre et trygt og forsvarlig bomiljø.



TC 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Ukjent når septik ble etablert, 1995 kan avvike.

Årstall: 1995 Kilde: Kontaktperson

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

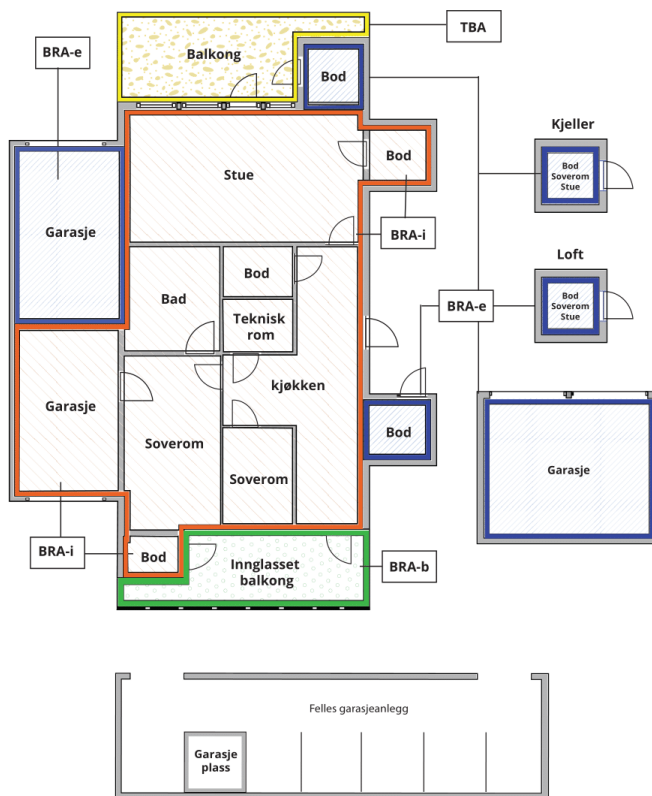
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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

Fritidsbolig

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)				
1. Etasje	64			64	97		64
Hems						20	20
SUM	64				97	20	84
SUM BRA	64						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken		
Hems	Alkove		

Kommentar

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023 ved hjelp av Leica lasermåler. Areal mål er kontrollert og modellert i Autodesk REVIT.

Ingen hindringer ved oppmålingen. BRA-i inkluderer alt av innervegger og beregner det totale arealet innenfor boligens yttervegger, inkludert inn huker til balkongdør og ytterdør. Areal på Hems er ikke målbart areal. Det er allikevel tatt med som ALH i denne rapporten selv om det ikke er tilknyttet BRA-i areal og dermed ikke GUA. Arealet er ment for å opplyse om hvor stor hems er og ikke at det er et målbart areal i følge forskriften.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eiendommen er registrert i matrikkel i Balsfjord kommune som "tatt i bruk". Opprinnelig plannavn: Bentsjord hyttefelt gnr 47/1. Eldre reguleringsplan. Det kan anbefales å gjøre undersøkelser hos kommunen om det foreligger brukstillatelse av nyere dato for eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2026	Harald Ribe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5538 STORFJORD	47	19		0	626.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bentsjordveien 15

Hjemmelshaver

Pedersen Morten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig i Balsfjord like før Skibotn, omlag 1,5 time fra Tromsø sentrum. Hytta ligger i et etablert hytteområde med felles adkomst og internvei. Området består hovedsakelig av fritidshytter, med adkomst via offentlig veg. Det er kort avstand til dagligvarebutikk og offentlig kommunikasjon. Gangavstand til tur- og friluftsområder. Beliggenheten vurderes som god i forhold til servicetilbud, offentlig kommunikasjon og rekreasjonsmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp. Tømmes av kommunen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	

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 rekkverkshøyder/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 høytalere, 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 sokkeletasje) 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.

Forutsetninger

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

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940

(2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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](#)

Egenerklæringen er ikke ferdig utfylt på befaringstidspunktet. Selger opplyser at det ikke er nevneverdige punkter bemerkert. Plantegningene som leveres sammen med tilstandsrapporten er utviklet av TAKST HEIMEN AS, og er beskyttet av opphavsrett i henhold til åndsverkloven. Enhver kopiering, endring, distribusjon eller kommersiell bruk uten skriftlig tillatelse fra eieren er ikke tillatt.

Tegningen er utviklet for bruk av eiendomsmegler i forbindelse med boligsalg.

Plassering og størrelse på eksempelvis dører, vinduer, sanitærutstyr, kjøkken og innvendige vegger i den vedlagte målsatte plantegningen kan avvike fra virkeligheten da disse i hovedsak er ment som illustrasjon for bedre helhetsinntrykk av rommet. Rapporten omfatter ikke skjulte installasjoner, som vannrør i vegger bak skjulte installasjoner. På generelt grunnlag bør eldre VVS anlegg kontrolleres ved eierskifte, spesielt hvis det mangler dokumentasjon på oppgraderinger. Vurderingene av bygningens utvendige konstruksjoner er utført i tråd med IVIT-metodikken og baserer seg på visuell, ikke-destruktiv inspeksjon av tilgjengelige flater og områder. Befaringen omfatter kun forhold som var mulig å observere på befaringstidspunktet. Det er ikke gjennomført åpning av konstruksjoner, demontering av bygningsdeler eller bruk av spesialutstyr utover det som inngår i ordinær IVIT-tilstandsvurdering. Taktekking, beslag, renner, nedløp og gjennomføringer er vurdert fra bakkenivå, stige eller tilgjengelige adkomstpunkter. Undersøkelsen omfatter ikke kontroll av undertak, bærende takkonstruksjoner eller skjulte detaljer. Eventuelle forhold som fukt, råte, mangelfull lufting eller skader i konstruksjonen kan derfor ikke avdekkes uten destruktive tiltak. Tilstanden er vurdert ut fra synlige slitasetegn, alder, materialtype og forventet levetid. Kledning, fasadeelementer og overflater er inspisert visuelt. Det er ikke foretatt åpning av kledningsbord, vindspærre eller bakveggskonstruksjon. Skjulte forhold som fuktinntrengning, råte, manglende lufting eller feil i oppbygging kan derfor forekomme uten at dette kan avdekkes ved denne typen befaring. Vurderingen bygger på synlige forhold som sprekker, malingsslitasje, deformasjoner og materialtilstand. Isolasjon i yttervegger, tak og gulv mot grunn er ikke kontrollert gjennom åpning av konstruksjoner. Opplysninger om isolasjonsmengde og utførelse baserer seg på byggeår, tilgjengelig dokumentasjon og normal byggeskikk for perioden. Faktisk utførelse kan avvike fra antatt standard uten at dette kan fastslås ved visuell inspeksjon. Grunnmur, ringmur, støpte konstruksjoner og murverk er vurdert ut fra synlige overflater. Det er ikke utført målinger eller inngrep som kan avdekke skjulte sprekker, armeringskorrosjon, setningskader eller fuktvandring i konstruksjonen. Observasjoner begrenser seg til synlige tegn som riss, avskalling, misfarging og deformasjoner. Dreneringssystemet er vurdert ut fra synlige forhold rundt bygningen, byggeår og normal levetid for dreneringsløsninger. Det er ikke gjennomført graving, kamerainspeksjon eller andre tiltak som kan bekrefte dreneringens faktiske tilstand. Eventuelle fuktmålinger er kun utført på tilgjengelige innvendige flater og gir ikke full sikkerhet for dreneringens funksjon. Terrengfall, overflatevannshåndtering og synlige fuktindikasjoner inngår i vurderingen. Rapportens vurderinger bygger på faglig skjønn, tilgjengelig informasjon og det som var mulig å observere uten

Forutsetninger

destruktive tiltak. Skjulte feil og mangler kan forekomme uten at disse kan avdekkes innenfor rammen av IVIT-metodikken. Der det er indikasjoner på forhold som ikke kan avklares ved visuell inspeksjon, anbefales videre undersøkelser utført av kvalifisert fagperson. IVIT-systemet benytter faste avvikskategorier som er ment å fange opp forhold som har betydning for funksjon, sikkerhet eller konstruksjonsmessig risiko. I enkelte tilfeller kan det forekomme mindre feil, slitasje eller avvik av begrenset betydning som ikke faller naturlig inn under noen av de tilgjengelige avvikskategoriene.

Når det i slike tilfeller krysses av for «ingen avvik», betyr dette ikke at bygningsdelen er helt uten feil, men at:

feilen ikke oppfyller kriteriene for de standardiserte avvikskategoriene i IVIT,

feilen ikke vurderes å ha funksjonell eller konstruksjonsmessig konsekvens, og

forholdet derfor ikke skal klassifiseres som et avvik etter IVIT-definisjonene.

Mindre forhold som likevel bør nevnes – som små skader, normal slitasje eller estetiske mangler – beskrives i fritekstfeltet. Dette sikrer en korrekt og nyansert vurdering uten å bruke avvikskategoriene utover sin hensikt.